



**OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL
CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO No. 102

A las ocho 8:00 a.m., de hoy 20 de Junio de 2019, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.

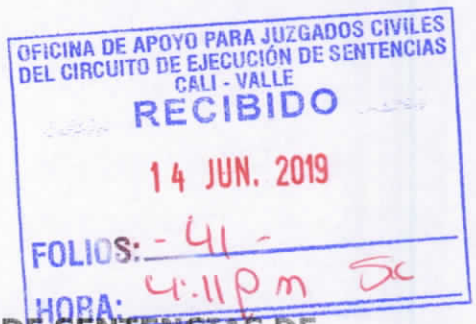
A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de traslado del **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO APELACION**, visible a folio 471-547.

NATALIA ORTIZ GARZON
Profesional Universitario

50

MARIBEL RICO QUINTANA
ABOGADA
Cra 26 No. 5c-42 San Fernando Cali- Valle
Tel. 300 4515550 mricoq@hotmail.com

Juz 3



Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

REF.: **PROCESO HIPOTECARIO**

DEMANDANTE: **DANIEL ALBERTO PAYAN MONTEALEGRE (CESIONARIO)**

DEMANDADO: **RAUL FRANCISCO FERAUD UMAÑA Y OTRO**

RADICACION: **2002-447 PROV. JUZGADO 4 C. CTO**

ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION**

MARIBEL RICO QUINTANA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía Mo. 66.854.927, portadora de la T.P. No. 104.914 del C.S.J, actuando como apoderada de la parte demandada, mediante el escrito presento **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION**, frente al auto 1716 de fecha 16 de mayo de 2019 notificado mediante estado del 11 de junio de 2019 dentro del término legal y conforme a lo siguientes:

HECHOS:

PRIMERO : Los inmuebles embargados en el presente proceso son el apartamento 370-392519 y el parqueadero 370- 392395 ubicados en la carrera 80 o avenida napoles 5-120 unidad 4 conjunto residencial valle de la Ferreira de la ciudad de Cali, apartamento 313 y parqueadero 59.

SEGUNDO: la parte demandante cesionario, aporta al despacho memorial solicitando que se tenga en cuenta como avalúo el catastral del inmueble 370-392519 por el valor de \$182. 415.000. (anexo 1)

TERCERO: El despacho mediante auto No. 1716 de fecha 16 de mayo de 2019 le otorga eficacia en la forma pretendida por la parte demandante.

CUARTO: El despacho no ha tenido en cuenta que en el presente proceso se ha embargado dos matriculas inmobiliarias 370-392519 apartamento y el parqueadero 370- 392395, de los cuales solamente se ha secuestrado el apartamento, sin haberse realizado el secuestro del parqueadero 370- 392395 el cual se encuentra debidamente embargado (anexo 2.) , el numeral 1 del articulo 444 del C.G.P. el cual reza "

2
482

MARIBEL RICO QUINTANA
ABOGADA
Cra 26 No. 5c-42 San Fernando Cali- Valle
Tel. 300 4515550 mricoq@hotmail.com

Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución se procederá al avaluo de los bienes conforme a las reglas siguientes...."

QUINTO: Por todo lo anterior, solicito se proteja el debido proceso y evitar el detrimento del patrimonio de mis poderdantes.

PETICION:

Se revoque parcialmente el auto No. 1716 de fecha 16 de mayo de 2019, en lo referente a el otorgamiento de la eficacia de avaluo catastral aportado por la parte demandante y en consecuencia se ordene tener en cuenta el avaluo comercial aportado por la parte demandada donde si se avaluo tanto el apartamento y parqueadero ya mencionados y de igual forma se ordene que antes quedar en firme dicho avaluo, se tenga certeza de los inmuebles embargados, se encuentren debidamente secuestrados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundamento mi petición en el artículo 318 , 320 y 444 del C.G.P.

PRUEBAS Y ANEXOS :

Solicito se tenga en cuenta las actuaciones procesales en el expediente.

Aporto:

1. Avaluo comercial
2. Copia de la inscripción del embargo del inmueble 370- 392395.

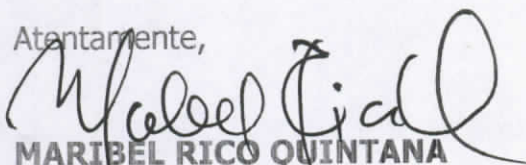
NOTIFICACIONES:

Las de la suscrita en la Cra 26 C No. 5C-42 San Fernando Cali, tel 3004515550
mricoq@hotmail.com.

Las de la parte demandante las suministradas en la demanda y escritos.

Del señor Juez,

Atentamente,



MARIBEL RICO QUINTANA
C.C.No. 66.854.927
T.P.No. 104.914 Del C.S.J.

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

108 3 473

Pagina 1

Impreso el 15 de Diciembre de 2003 a las 03:24:12 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2003-97222 se calificaron las siguientes matriculas:
392395

Nro Matricula: 392395

CIRCULO DE REGISTRO: 370 CALI No. Catastro:
MUNICIPIO: CALI DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 80 O AVENIDA NAPOLES 5-120 PARQUEADERO 59 UNIDAD 4 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIR

OTACION: Nro 8 Fecha: 11-12-2003 Radicacion: 2003-97222

Documento: OFICIO 2180 del: 18-09-2003 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO. de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CUARTA COLUMNA (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

B: BANCO COMERCIAL S.A.
A: RUAL FRANCISCO FERAUD X
A: OSORIO UMAÑA NELLY X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

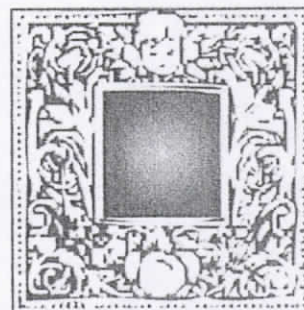
Funcionario Calificador

Fecha: El registrador
Dia Mes Año Firma

ABOGADO1,

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

AVALUOS



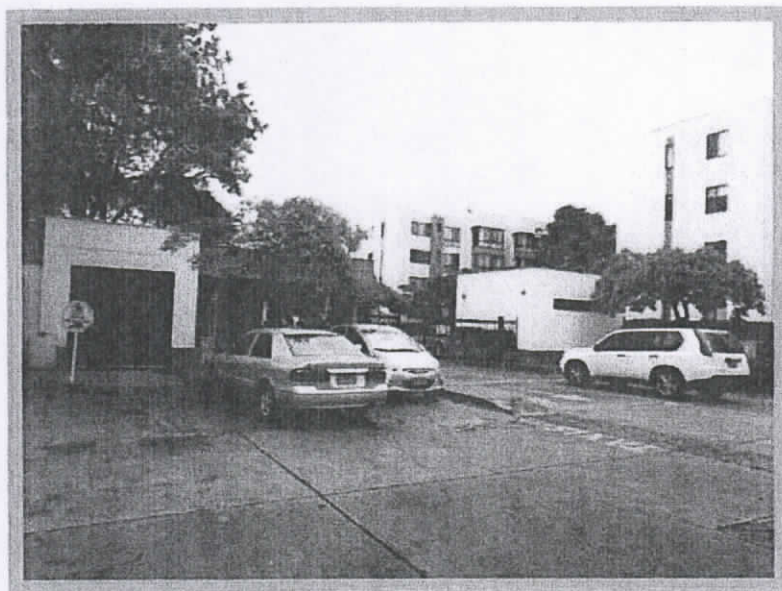
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores N° 852
Avenida Colombia N° 1-25 Oeste. B/ El Peñón
Tel.: 8933323 – 8920043 – 8937081
Celular 315-5500049 – 300-6168111
E-mail: victoriagarciaavaluos@hotmail.com



475
5

AVALÚO COMERCIAL URBANO



CARRERA 80 O AV NAPOLES No 5-120
APTO 313 ED. 4 UNIDAD 4 GARAJE 59
CONJ. RES. VALLE DE LA FERREIRA
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS
CALI - VALLE

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaaavaluos@hotmail.com



Santiago de Cali, 20 de febrero de 2019
No. 29943

SOLICITADO POR

NELLY OSORIO UMAÑA

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

**CARRERA 80 o AVENIDA NAPOLES No. 5 – 120
APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4
GARAJE 59
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS**



Santiago de Cali, 20 de febrero de 2019

Señora
NELLY OSORIO UMAÑA
Santiago de Cali

De acuerdo con su amable solicitud enviamos el concepto solicitado para determinar el valor comercial de un predio, ubicado en la Carrera 80 o Avenida Nápoles No. 5 - 120, Apartamento 313, Edificio 4, Unidad 4, Garaje 59, Conjunto Residencial Valle de la Ferreira, Barrio Mayapán - Las Vegas, Municipio de Santiago de Cali.

NOS CERTIFICAMOS: Sin interés alguno en esta propiedad, así como tampoco hemos sido ni somos propietarios parciales o totales de la misma, ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura

NOS COMPROMETEMOS: A mantener confidencialmente sin divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento en razón de este avalúo o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

ESTIMAMOS en el día de hoy el valor de dicho inmueble, teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe en la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVENTA MIL OCHOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$250.090. 800.00)**

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedamos a sus órdenes.

Por su amable atención a la presente nos suscribimos.

Atentamente,


ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali.
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores N° 852



TABLA DE CONTENIDO

1. TIPO DE INMUEBLE
2. SOLICITANTE DEL AVALÚO
3. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO
4. PROPÓSITO DEL ESTUDIO
5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE
7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
8. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE
9. TÍTULO E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD
10. UBICACIÓN Y COORDENADAS DE GEOREFERENCIA
11. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
12. CLASES DEL SECTOR Y GENERALIDADES
13. ZONIFICACIÓN
14. DATOS URBANÍSTICOS DE ESTA ZONA
15. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS
16. ASPECTOS DEL LOTE DE TERRENO
17. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
18. ESPECIFICACIONES DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN
19. ESTADO DE CONSERVACIÓN, EDAD Y % VIDA ÚTIL
20. COMERCIALIZACIÓN Y CONCEPTO
21. MÉTODO DE VALORACIÓN
22. CRITERIO SOBRE VALOR UNITARIO Y JUSTIPRECIO
23. CONSIDERACIONES GENERALES
24. PROCEDIMIENTO VALUATORIO
25. ÁREAS DE ACUERDO A CERTIFICADO DE TRADICIÓN
26. AVALÚO
27. VIGENCIA DEL AVALÚO
28. POSIBILIDAD DE RECOLOCACIÓN
29. NOTAS GENERALES
30. REPORTE FOTOGRÁFICO
31. PLANO UBICACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD
32. FOTOCOPIAS DE LA ESCRITURA
33. CERTIFICACIÓN



AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Este informe contiene el estimativo del valor comercial actual en el mercado del inmueble que se describe a continuación:

1. **TIPO DE INMUEBLE:** APARTAMENTO EN CONJUNTO MULTIFAMILIAR CERRADO
2. **SOLICITANTE DEL AVALÚO:** NELLY OSORIO UMAÑA
3. **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:** AVALÚO COMERCIAL
4. **PROPÓSITO DEL ESTUDIO:**

Se entiende por avalúo el valor comercial asignado a un inmueble para una compra y venta voluntaria y es el valor más probable en el mercado en el tiempo cercano al informe.

5. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** CARRERA 80 o AVENIDA NAPOLES No. 5 - 120
APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4
GARAJE 59
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS

6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

Predio en conjunto multifamiliar cerrado, con uso de vivienda.

7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia del certificado de tradición impreso el 19 de febrero de 2019
- Copia documentos de liquidación de impuesto predial unificado

8. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Contenidos en la escritura reglamento de propiedad horizontal No. 4188 del 25 de junio de 1992 de la Notaria Segunda circulo de Cali.

9. TITULO E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Contenidos en la escritura No. 1322 del 07 de marzo de 1994 de la Notaria Tercera circulo de Cali.

Matricula Inmobiliaria Apartamento: No. 370 - 392519
Código Catastral: No. 760010100178100010054900010127

Matricula Inmobiliaria Garaje: No. 370-0392395
Código Catastral: No. 760010100178100010054900010060

10. UBICACIÓN Y COORDENADAS DE GEO-REFERENCIA:

El Barrio Mayapán - Las Vegas es uno de los barrios del Sur de la ciudad que presenta un uso netamente de residencial.

El Barrio se ubica en la comuna No. 17 entre la Carrera 80 y la Carrera 88 y la Calle 5 y Calle 13. Siendo la Calle 5 y Calle 13 una de las principales vías de conexión Sur-Centro de la Ciudad.

El inmueble es un Apartamento en conjunto residencial cerrado, su nomenclatura es No. 5 - 120 Apto. No. 313, ubicado en el edificio No.4, unidad No. 4.



El Barrio Mayapán - Las Vegas situado en la zona Sur de la ciudad con:

Barrios vecinos de la Comuna No. 17

- Ciudad Capri barrio código No. 1783
- Las quintas de don Simón barrio código No. 1782
- Área libre k80 C13 barrio código No. 1793
- Unicentro Cali barrio código No. 1791
- La playa barrio código No. 1701

Barrios Vecinos de la Comuna No. 18

- Sector Meléndez barrio código No. 1896
- Meléndez barrio código No. 1804
- Alférez Real- Camilo Torres barrio código No. 1806

Esta ubicado en la comuna No. 17 Barrio 1781 y en la zona No. 2. En esta zona su uso fundamental es residencial de estrato medio y medio Alto al Sur de la Ciudad.

➤ COORDENADAS DE GEO-REFERENCIA:

Latitud: 3.385729 Norte

Longitud: -76.543416 Oeste

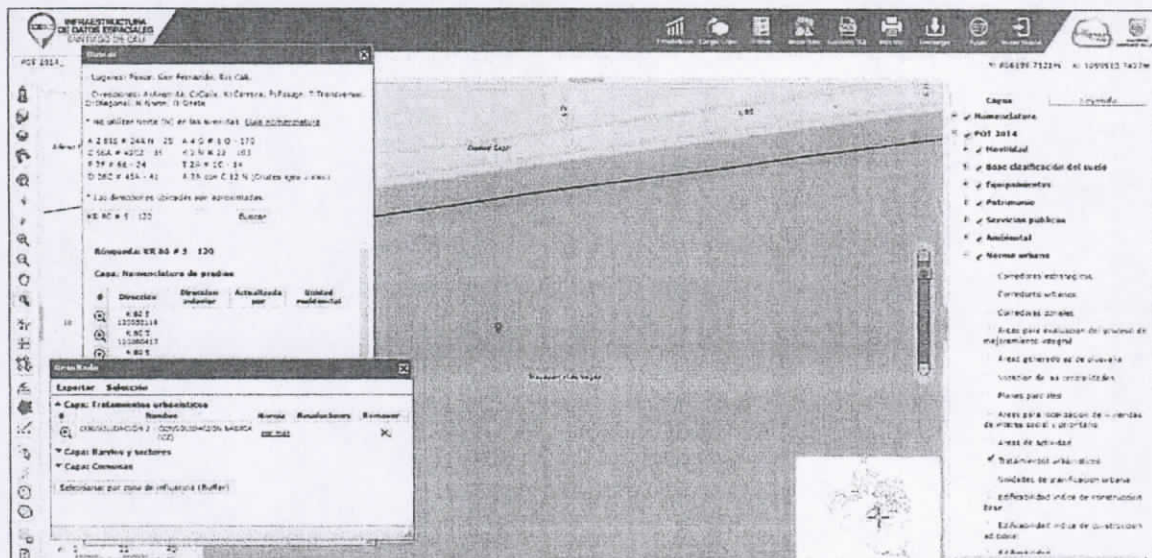
11. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Es un área de Actividad Residencial en desarrollo.

De acuerdo al nuevo Pot se determina según TRATAMIENTO como

CONSOLIDACION BÁSICA C2

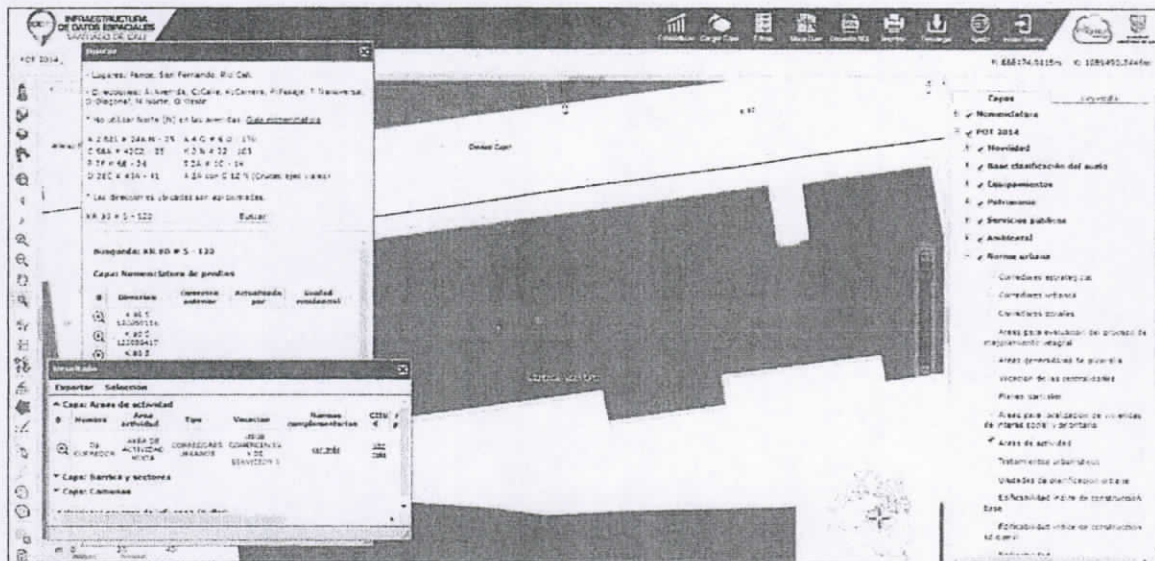
Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.





De acuerdo al nuevo Pot se determina según ZONIFICACION DE AREAS DE ACTIVIDAD como

ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA - AAM



12. CLASES DEL SECTOR Y GENERALIDADES:

Esta conformado por vivienda en Multifamiliares de la misma tipología, adicional al uso de vivienda, los sectores se encuentran cerca de:

- Batallón Pichincha
- Hospital Psiquiátrico
- Estación de Gasolina
- Centro Comercial Unicentro
- Zona verde aislamiento del Río Meléndez
- Río Meléndez
- Calle 5, línea del MIO
- Colegio Lacordaire
- Nuevos Centro Comerciales en Capri
- La 14 Avenida Pasoancho

13. ZONIFICACION:

Ubicada en el sector Sur. Es un área de desarrollo. Con vías conectoras de construcción reciente y desarrollos comerciales como la 14 de Pasoancho. Sobre eje principal de la ciudad: carrera 80

14. DATOS URBANISTICOS DE ESTA ZONA:

Calle en concreto. Estado: Bueno

Anden en concreto. Estado: Bueno

Vecindad de transporte Público: Bueno, a 2 cuadras



15. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS:

Servicios públicos

Agua:	SÍ
Alcantarillado:	SÍ
Energía Eléctrica:	SÍ
Gas domiciliario:	SÍ
Teléfono:	SÍ
Estrato Moda del Sector:	Medio No. 5

16. ASPECTOS DEL LOTE DE TERRENO:

El predio está construido sobre un lote medianero sobre topografía plana.

17. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

Apartamento ubicado en el tercer piso, consta de:

- Sala-comedor
- 3 alcobas
- Estar
- 2 Baños
- Cocina integral
- Alcobas de servicio con baño
- Garaje
- Zona de ropas

El condominio consta de:

- Salón comunal
- Piscina
- Portería
- Vigilancia por rondero
- Parqueadero externo visitantes
- Zonas verdes
- Citófono
- Parque Comunal

18. ESPECIFICACIONES DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCION:

Estructura:	En muros portantes
Muros:	En paneles estructurales con repello, estuco y pintura.
Pisos:	En cerámica
Fachada:	Panel con imitación ladrillo a la vista acabado en pañete y pintura
Marcos:	Madera
Puertas:	De madera



Carpintería metálica:	Ventanearía y barandas
Carpintería madera:	En muebles de baño, gabinetes de cocina, puertas, pirlán de escaleras.
Cubierta:	En losa de concreto
Cocina Integral:	Con mesón en formica y pozuelo en acero inoxidable. Gabinetes de formica, pisos y muros en cerámica, aparatos empotrados; estufa, horno, lavaplatos, campana extractora.
Baños	Con pisos y muros en cerámica, muebles en madera, divisiones de ducha en vidrio templado, mesón en fibra de vidrio.
Cielo falso	Pañete rústico
Escaleras	En concreto con acabados en tableta de gres, con barandas en madera.

19. ESTADOS DE CONSERVACION EDAD Y % DE VIDA ÚTIL:

Corresponde a un inmueble de 26 años de construcción, en buen estado de mantenimiento. Actualmente ocupado por su propietaria.

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	26 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	37%
Clase del Inmueble	2,5
Valor de Reposicion	\$ 2.013.217,/m2
Depreciación	31,50%
Valor Depreciado	\$ 1.379.024,/m2
Factor de Comercialidad	2,097658718
Valor Final Unitario	\$ 2.892.723,/m2
SE APROXIMA A	\$ 2.900.000,/m2
2	
Clase	% Depreciación
1	25,47
1,5	25,49
2	27,38
2,5	31,50
3	38,96
3,5	50,16
4	64,71
4,5	81,46
5	100,00



20. COMERCIALIZABILIDAD Y CONCEPTO:

Ubicado en inmueble en zona apetecida del mercado inmobiliario del sur de la ciudad, en copropiedad con amplias zonas de recreación comunal y zona agradable y apetecida por su paisaje urbano
Comercializabilidad positiva. Garantía Favorable.

21. METODO DE VALORACIÓN:

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.

Para definir los valores del estudio, utilizamos el Criterio de Herweert que es el Factor de Comercialización el cual combina, la Condición de la Oferta con la Condición de la demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del Momento Económico que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico y que aplica para el bien analizado, de la siguiente forma:

FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD SEGÚN TABLA DE HERWEERT		
CONDICIÓN	COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA
EXIGUA	1,65832	0,60302
ESCASA	1,44224	0,69337
BAJA	1,26493	0,79056
MODERADA	1,11804	0,89443
BALANCEADA	1,00000	1,00000
REGULAR	0,89443	1,11804
ALTA	0,79056	1,26493
CONSIDERABLE	0,69337	1,44224
EXCESIVA	0,60302	1,65832
FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD APLICABLE AL INMUEBLE		
	CONDICION	COEFICIENTE
OFERTA	BAJA	1,26493
DEMANDA	EXCESIVA	1,65832
FACTOR APLICABLE AL INMUEBLE		2,097658718



22. CRITERIOS SOBRE EL VALOR UNITARIO Y JUSTIPRECIO:

Se uso el método comparativo, teniendo en cuenta las últimas transacciones de los inmuebles con acabados, ubicación, características y precios similares.

ANEXO - MERCADO INMUEBLES													
No.	UBICACIÓN	FUENTE	TELÉFONO / CODIGO	VALOR OFERTA	VALOR GARAJES	VALOR DEPÓSITO	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA	VALOR M2 A. PRIVADA	VALOR TOTAL PRIVADA	FECHA	IMAGEN
1	SUR	https://www.fincasur.com.co/apartamento-en-venta-a-11-mayaban-las-vegas-del-4000364.aspx	318-5945731	\$ 180.000.000			1,00%	\$ 176.400.000	62,00	\$ 2.845.161	\$ 176.400.000	21/12/2018	
2	SUR	https://fincaur-elpais.com.co/venta-apartamento-venta-a-11-sor-villa-de-la-ferrera-aj1245678	311-7449687	\$ 240.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 235.200.000	80,00	\$ 2.940.000	\$ 235.200.000	25/02/2019	
3	SUR	CRA 80 N° 5-120 TERCER PISO	312-8863442	\$ 234.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 229.320.000	80,00	\$ 2.866.500	\$ 229.320.000	25/02/2019	
4		https://www.fincasur.com.co/inmueble/1034500	032-3803629	\$ 270.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 264.600.000	85,00	\$ 3.112.941	\$ 264.600.000	29/12/2018	
N		t-student						PROMEDIO M2	\$ 2.941.151				
1		4,698						DESVIACION	121.518,15				
2		2,403						COEFICIENTE DE VARIACION	4,13%				
3		1,998						NÚMERO DE DATOS	4				
4		1,858						RAIZ	2,000				
5		1,746						t(N)	1,858				
6		1,692						LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.054.020				
7		1,592						LÍMITE INFERIOR	\$ 2.828.282				

23. CONSIDERACIONES GENERALES:

Además de las características particulares de este inmueble-analizadas en los anteriores capítulos-se han tomado en cuenta para la determinación de su valor, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Se reconoce para este inmueble una buena ubicación, en un sector con valorización, con uso residencial, bordeado de uso mixto, bordeado de importantes vías de la red vial de la ciudad, las cuales presentan fuertes flujos vehiculares de carácter público y privado. Estas buenas características de ubicación se ven reforzadas todavía más si se toma en cuenta que este lote de terreno clasifica dentro de Área de Actividad residencial predominante, con cercanía al uso mixto, según el RAPOT.

LOTE DE TERRENO: Se trata de un lote de terreno que presenta buenas características físicas en términos de conformación, configuración y relieve; además de una muy buena relación frente-fondo (1:3 aproximadamente).

CONSTRUCCIÓN: Como hemos mencionado anteriormente, se trata de vivienda familiar ocupada, construida hace aproximadamente 26 años.



24. PROCEDIMIENTO VALUATORIO:

A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados para la determinación del valor correspondiente al lote de terreno y a la construcción que forman parte del inmueble objeto de avalúo:

1. Método de Enfoque de Mercado:

Consiste en conocer comparativamente, valores del metro cuadrado de inmuebles relativamente similares del mercado de inmobiliario en la Ciudad de Santiago de Cali y posteriormente aplicar el porcentaje o matriz de ajuste a la realidad del mercado para este tipo de inmuebles, obteniendo así el valor comercial del mismo.

2. Método del Costo de Reposición (Fitto y Corvini):

El Método de Fitto y Corvini, uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del valuador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B)+0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B)+2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B)+8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B)+18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B)+33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B)+52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B)+75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.



25. AREA DE ACUERDO A CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Área Privada Apartamento No. 313: 80.06 M2
Área de garaje No. 59 10.18 M2
Área lote global de la copropiedad de: 9.068.21 M2

26. AVALÚO:

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	80,06	\$ 2.900.000,/m2	\$ 232.174.000,00
AREA GARAJE	10,18	\$ 1.760.000,00	\$ 17.916.800,00
VALOR TOTAL			\$ 250.090.800,00

VALOR TOTAL.....\$ 250.090. 800.00

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVENTA MIL OCHOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$250.090. 800.00)

27. VIGENCIA DEL AVALÚO:

El informe tiene una vigencia de 6 meses, considerando que las condiciones del entorno se mantienen igual a las actuales y el mantenimiento del predio, se mantiene y garantiza sus condiciones actuales. Corresponde a predio con buen mantenimiento en sus acabados.

28. POSIBILIDAD DE RECOLOCACIÓN:

Corresponde a la posibilidad de venta en el futuro y que, para este predio, es alto y positivo, dada la ubicación, en sector en desarrollo, sobre eje vehicular interno de la ciudad y con buenos acabados constructivos.

488

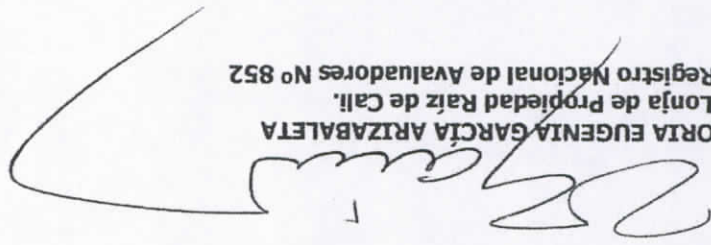


29. NOTAS GENERALES:

- 29.1** El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este informe.
- 29.2** Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que esta sin vicios que afecten su situación y área.
- 29.3** Hemos realizado el avalúo sin realizar estudio de títulos por ser de competencia diferente a la solicitada.
- 29.4** El valor asignado consulta la situación actual del Mercado de Fianza Raíz en la Ciudad de Cali.
- 29.5** Áreas del Inmueble de acuerdo a escrituras, suministradas por el solicitante

Para constancia se firma en Santiago de Cali, el 20 de febrero de 2019.

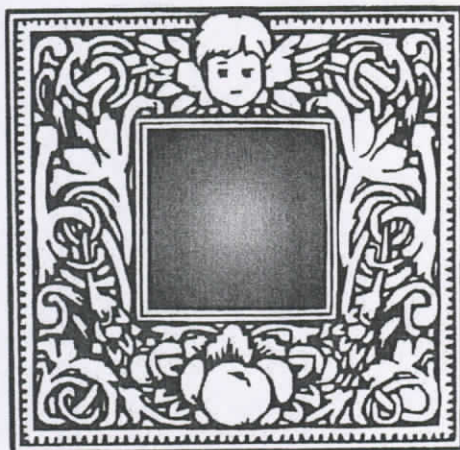
Atentamente,


ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali.
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores No 852

AURUM GARCIA Y CIA S EN C

Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste Barrio El Refón
Tel. 8937081 - 8920043 - 8933323
Celular 315-5500049 Y 300-6168111
victoriagarciaaavaluos@hotmail.com

17
489



REGISTRO FOTOGRAFICO

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VIAS DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
PARQUEADERO VISITANTES	PARQUEADERO VISITANTES
	
PARQUEADERO VISITANTES	PARQUEADERO VISITANTES



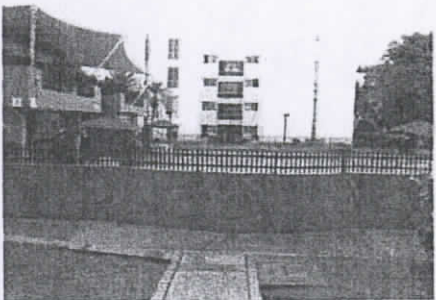
AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

21
491

REGISTRO FOTOGRÁFICO

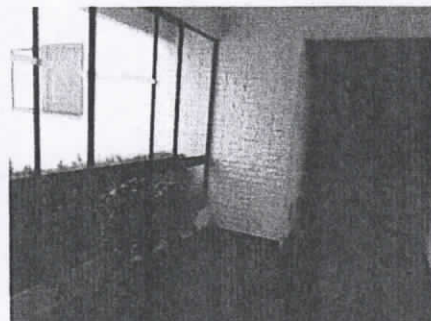
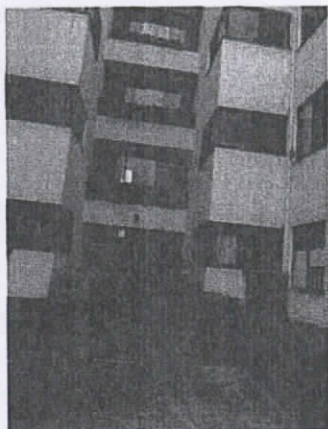


NOMENCLATURA



PISCINA

PISCINA



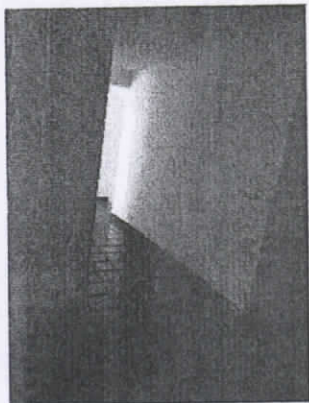
FACHADA

ACCESO AL APARTAMENTO



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL APARTAMENTO



ACCESO AL APARTAMENTO



SALA



SALA



COMEDOR



COMEDOR

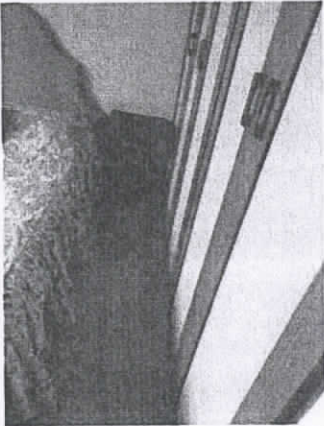
AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No1-25 Oeste El Peñón
Tel. 8937081-8920043/41-8933323
Celular 315-5500049 -300-6168111- 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

25
493



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

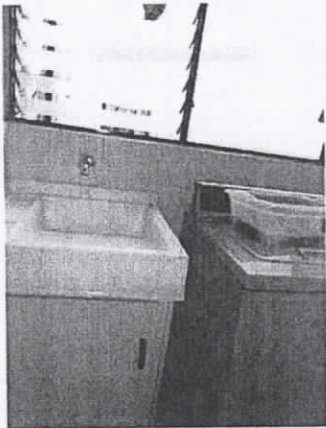
	
	
HABITACION	
	
	HABITACION

25
494



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
	
HABITACION	
	
BAÑO	ZONA DE ROPA

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No1-25 Oeste El Peñón
Tel. 8937081-8920043/41-8933323
Celular 315-5500049 -300-6168111- 301-4302285
victoriagarciaaavaluos@hotmail.com

27
495



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO



COCINA



COCINA



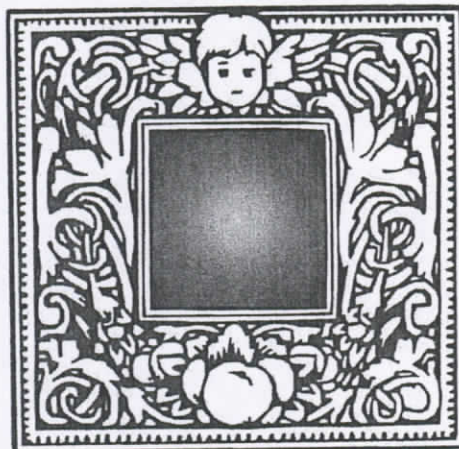
BAÑO



BAÑO



28
496



MAPA DE UBICACION

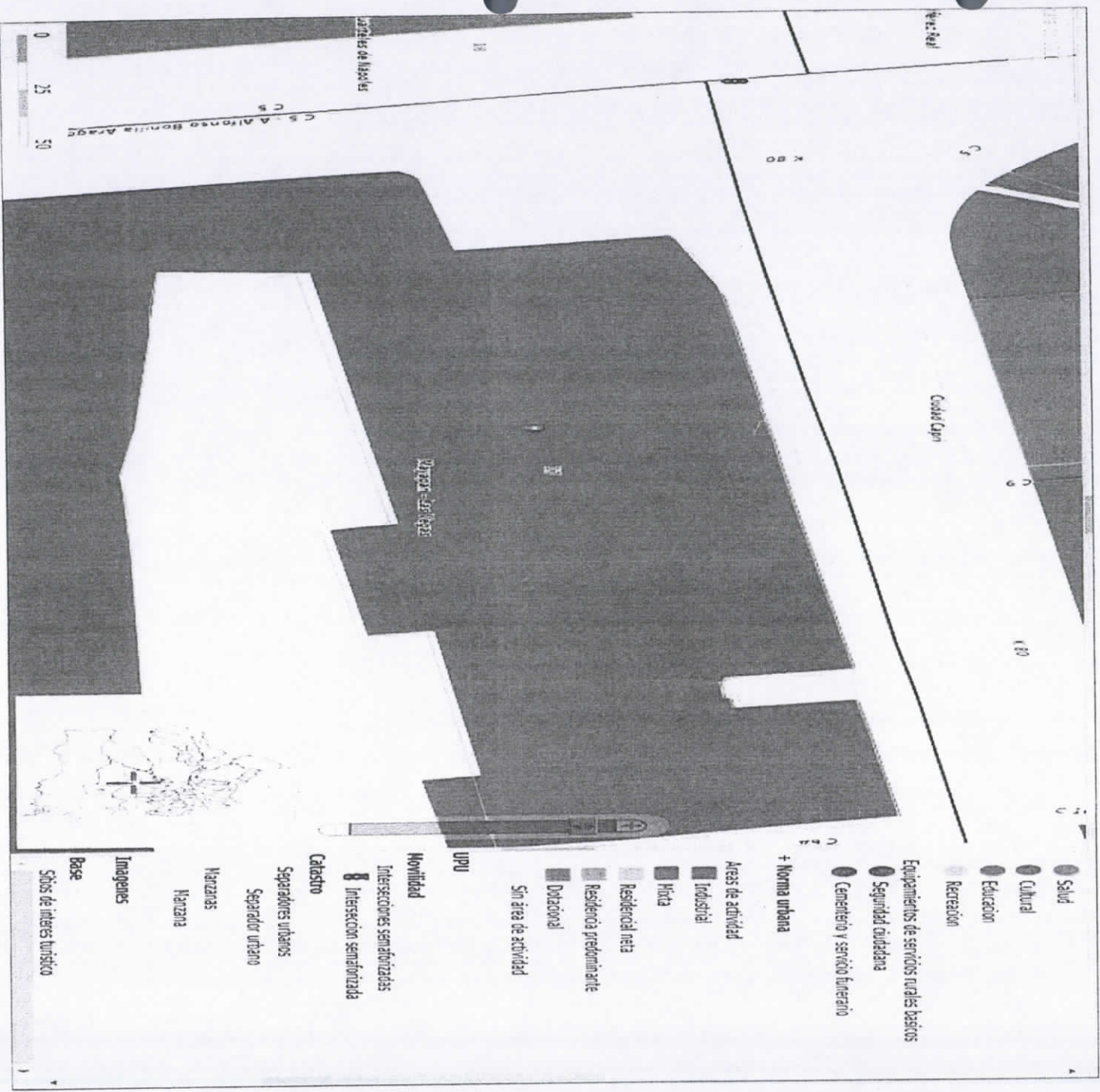
AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



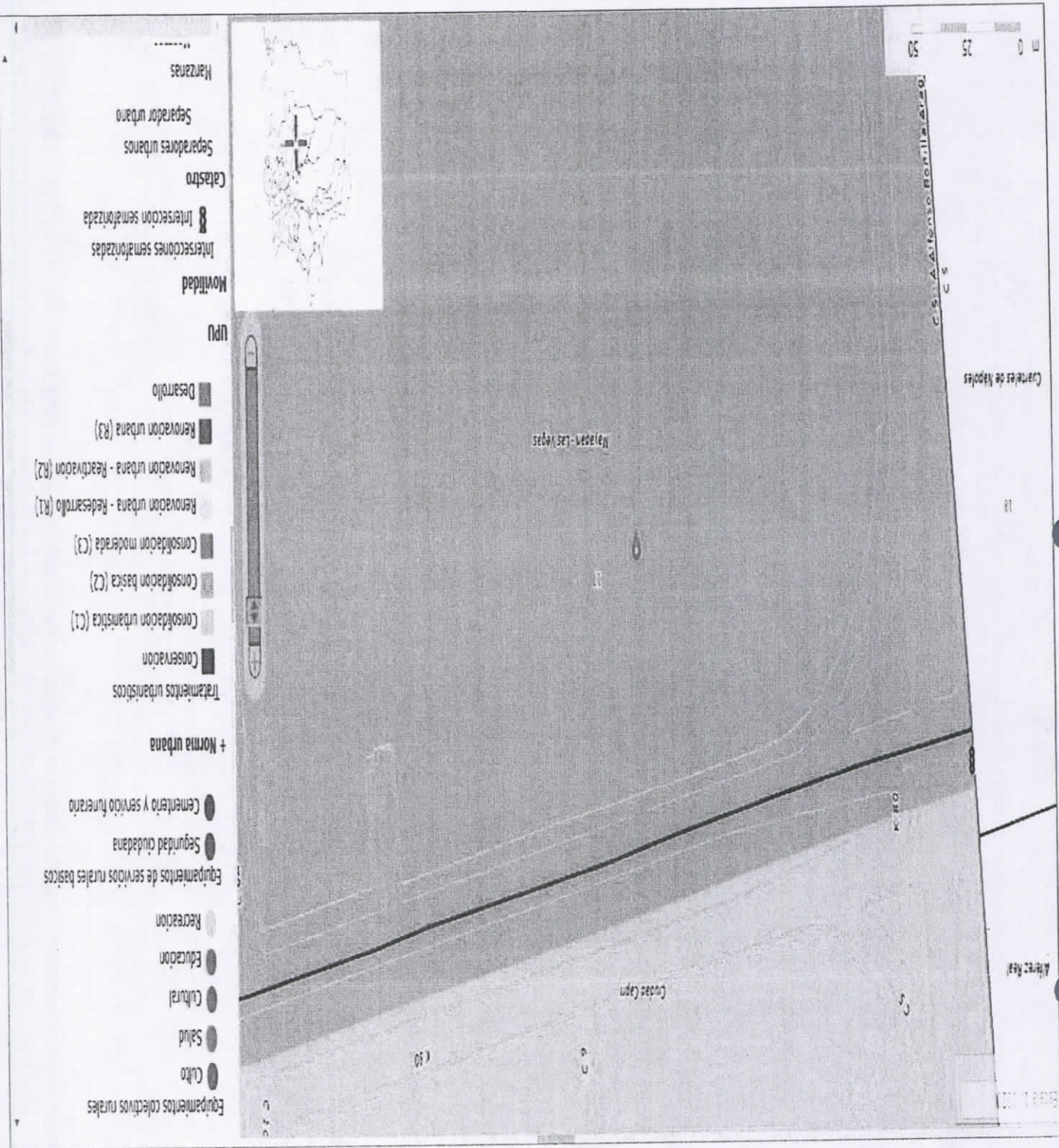
lbh
L2

30
498

AREA DE ACTIVIDAD

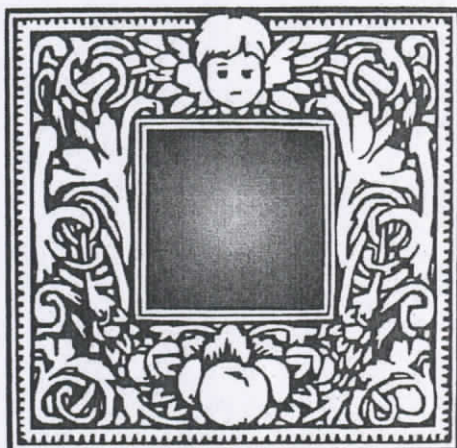


TRATAMIENTOS URBANISTICOS



21
999

82
500



ESCRITURA

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaaavaluos@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Página 1

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 14-07-1992 RADICACIÓN: 40589 CON: ESCRITURA DE: 26-06-1992

CODIGO CATASTRAL: 760010100178100010054900010127COD CATASTRAL ANT: 760010117810001012709010054

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ENIDOS EN LA ESCRITURA #4188 DEL 25 DE JUNIO DE 1992 NOTARIA 2 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) AREA PRIVADA : 80.06 METROS CUADRADOS.

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA", POR ESCRITURA # 986 DEL 13-03-92 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-03-92, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: POR ESCRITURA # 4925 DEL 23-12-91 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-92, LA SOC."URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA" VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO POR LA MISMA ESCRITURA 4925 AL VERIFICAR DIVISION MATERIAL. URBANIZACIONES DE CALI "URCALI LTDA" VERIFICO DIVISION MATERIAL Y ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD "NACIONAL CONSTRUCTORA S.A." SEGUN ESCRITURA # 11129 DEL 27-11-87 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-87. LA NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A GUILLERMO MEJIA LINCE, SEGUN ESCRITURA # 653 DEL 10-09-79 NOTARIA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 11-10-79. GUILLERMO MEJIA LINCE, ADQUIRIO POR COMPRA A RAUL SCARPETTA, SEGUN ESCRITURA # 1654 DEL 05-06-46 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 26-07-47. LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI "URCALI LTDA" ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., SEGUN ESCRITURA # 11.129 DEL 27-11-87 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-87. LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 1273 DEL 16-05-86 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 16-07-86.- ACLARADA POR ESCRITURA # 1635 DEL 25-06-86 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 16-07-86. VERIFICO RELOTEO (ENGLOBE. SIC). LA SOCIEDAD "NACIONAL CONSTRUCTORA S.A." POR ESCRITURA # 7991 DEL 31-12-76 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 10-03-77. ACLARADA POR ESCRITURA # 632 DEL 02-03-77 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 10-03-77. VERIFICO RELOTEO DE LO ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA A BELLA HALFON DE CORKIDI, RODNEY HALFON Y CLEMENTE HALFON, SEGUN ESCRITURA # 5175 DEL 28-12-72 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 03-01-73. BELLA HALFON DE CORKIDI, RODNEY HALFON Y CLEMENTE HALFON, ADQUIRIERON POR COMPRA A DIAZ GONZALEZ ALBERTO, SEGUN ESCRITURA # 2723 DEL 05-05-71 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-08-71. LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA" ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON EL MUNICIPIO DE CALI, SEGUN ESCRITURA # 4.909 DEL 23-12-1991 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-92. MUNICIPIO DE CALI, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO LA SOCIEDAD NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., SEGUN ESCRITURA # 5705 DEL 31-12-73 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 14-02-74. LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., ADQUIRIO POR APOORTE QUE LE HIZO CLEMENTE HALFON, RODNEY HALFON Y BELLA HALFON DE CORKIDI, SEGUN ESCRITURA # 5175 DEL 28-12-72 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 03-01-73. CLEMENTE HALFON, RODNEY HALFON Y BELLA HALFON DE CORKIDI, ADQUIRIERON POR COMPRA A ALBERTO DIAZ GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA # 2723 DEL 10-05-71 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-08-71.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 80 O AVENIDA NAPOLES 5-120. APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4. CONJUNTO RESIDENCIAL "VALLE DE LA FERREIRA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

370 - 384672

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 986 del 13-03-1992 NOTARIA 11 de CALIVALOR ACTO: \$845,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTROS.

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

DE: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LIMITADA" "URCALI LIMITADA" X



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Pagina 2

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-1992 Radicación: 40589

Doc: ESCRITURA 4188 del 1992-06-25 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PREVISTO EN LA LEY 182 DE 1948 Y EL DECRETO REGLAMENTARIO
DE 1986.

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

A: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LIMITADA" "URCALI LIMITADA" X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-02-1993 Radicación: 10700

Doc: ESCRITURA 618 del 1993-02-04 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$35,700,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA (ESTE Y OTRO)

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

DE: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA"

A: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA X

A: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO X

A: LOZANO DIAZ HERNAN X

A: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-02-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 618 del 1993-02-04 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA X

DE: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO X

DE: LOZANO DIAZ HERNAN X

DE: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-03-1994 Radicación: 23316

Doc: ESCRITURA 1322 del 07-03-1994 NOTARIA 3 de CALIVALOR ACTO: \$39,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA

DE: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO

DE: LOZANO DIAZ HERNAN

DE: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Pagina 3

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

A: OSORIO UMAIA NELLY X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-03-1994 Radicación: 23316

Doc: ESCRITURA 1322 del 07-03-1994 NOTARIA 3 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

DE: OSORIO UMAIA NELLY X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-04-1995 Radicación: 27757

Doc: ESCRITURA 1671 del 31-03-1995 NOTARIA 11 de CALIVALOR ACTO: \$845,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 POR SUFICIENCIA DE GARANTIA CANCELA PARCIALMENTE LA HIPOTECA, ESCRITURA 986, LIBERANDO TOTALMENTE ESTE INMUEBLE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

A: URBANIZACIONES DE CALI LTDA "URCALI LIMITADA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-12-2002 Radicación: 2002-91605

Doc: OFICIO 2605 del 18-11-2002 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO. (CUARTA COLUMNA)

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR, ANTES CORP. GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

A: OSORIO UMAIA NELLY X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-01-2004 Radicación: 2004-493

Doc: ESCRITURA 8011 del 04-12-2003 NOTARIA 7 de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA PROPIEDAD HORIZONTAL, ADECUANDO SU REGLAMENTACION A LA LEY 675 DEL 2001- B.FISC.10170835

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

DE: ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS DE UNIDAD 4 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA P.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matricula: 370-392519

Pagina 4

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0Nro corrección: 1Radicación: C2010-6054Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0Nro corrección: 2Radicación: C2013-7372Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-83552

FECHA: 19-02-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbanos

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2015

Fecha de vencimiento: 31/12/2019

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

38 506



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 12/1/2015
Fecha de vencimiento: 12/31/2019

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2017

Fecha de vencimiento: 31/08/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de validación: b9cb0aa3



41
509

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

b9cb0aa3

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

04

MARIBEL RICO QUINTANA
ABOGADA
Cra 26 No. 5c-42 San Fernando Cali- Valle
Tel. 300 4515550 mricoq@hotmail.com

11-06-19 510
ESTADOS

Señor

83
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

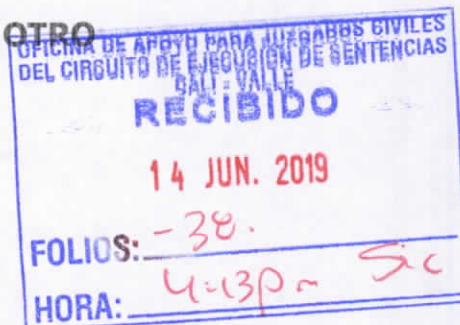
REF.: **PROCESO HIPOTECARIO**

DEMANDANTE: **DANIEL ALBERTO PAYAN MONTEALEGRE(CESIONARIO)**

DEMANDADO: **RAUL FRANCISCO FERAUD UMAÑA Y OTRO**

RADICACION: **2002-447 PROV. JUZGADO 4 C. CTO**

ASUNTO: **APORTE DE AVALUO COMERCIAL**



MARIBEL RICO QUINTANA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía Mo. 66.854.927, portadora de la T.P. No. 104.914 del C.S.J, actuando como apoderada de la parte demandada, mediante el escrito apor to el **AVALUO COMERCIAL** del inmueble **370- 392519 y 370-392395** elaborado por persona calificada y que cuyo valor dado en dicho informe por la suma de \$205.090.800, discriminado asi:

APARTAMENTO	370-392519	\$232.174.000
PARQUEADERO	370-392395	\$17.916.800
TOTAL		\$205.090.800

Este es el valor real de acuerdo al mercado.

Por lo anterior solicito señor Juez, se tenga en cuenta el valor comercial del inmueble aportado por la parte demandada, toda vez que el avaluo catastral incrementado en un 50% portado por el demandante (cesionario), y que el despacho le esta otorgando eficacia como avalúo de inmueble, por lo tanto el **avaluo catastral no es el idóneo para establecer su precio real** y proteger el patrimonio del demandado.

De igual manera, es importante resaltar que el avaluo aportado por la parte demandante, se refiere solamente al inmueble 370-392519 que pertenece al apartamento, pero no aportó el avaluo del inmueble 370-392395 que pertenece al garaje, **el cual a la fecha no se ha realizado su secuestro.**

5112

MARIBEL RICO QUINTANA
ABOGADA
Cra 26 No. 5e-42 San Fernando Cali- Valle
Tel. 300 4515550 mricoq@hotmail.com

Por todo lo anterior, y de conformidad con el artículo 444 del C.G.P., se tenga como valor del avaluo de los inmuebles embargados dentro del proceso la suma de \$250.090.800.

Anexo avaluo comercial.

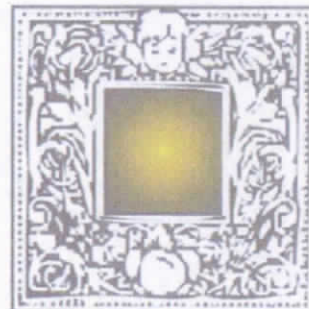
Del señor Juez,

Atentamente,


MARIBEL RICO QUINTANA
C.C.No. 66.854.927
T.P.No. 104.914 Del C.S.J.

512
3

AVALUOS



AURUM GARCIA Y CIA S EN C

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores N° 852
Avenida Colombia N° 1-25 Oeste. B/ El Peñón
Tel.: 8933323 – 8920043 – 8937081
Celular 315-5500049 – 300-6168111
E-mail: victoriagarciaavaluos@hotmail.com

CALI - VALLE
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS
CONJ. RES. VALLE DE LA FERREIRA
APTO 313 ED. 4 UNIDAD 4 GARAJE 59
CARRETERA 80 O AV NAPOLES No 5-120



AVALUO COMERCIAL URBANO





514
5

Santiago de Cali, 20 de febrero de 2019
No. 29943

SOLICITADO POR

NELLY OSORIO UMAÑA

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

**CARRERA 80 o AVENIDA NAPOLES No. 5 – 120
APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4
GARAJE 59
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS**



Santiago de Cali, 20 de febrero de 2019

Señora
NELLY OSORIO UMAÑA
Santiago de Cali

De acuerdo con su amable solicitud enviamos el concepto solicitado para determinar el valor comercial de un predio, ubicado en la Carrera 80 o Avenida Nápoles No. 5 - 120, Apartamento 313, Edificio 4, Unidad 4, Garaje 59, Conjunto Residencial Valle de la Ferreira, Barrio Mayapán - Las Vegas, Municipio de Santiago de Cali.

NOS CERTIFICAMOS: Sin interés alguno en esta propiedad, así como tampoco hemos sido ni somos propietarios parciales o totales de la misma, ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura

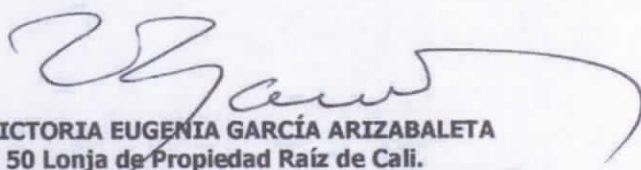
NOS COMPROMETEMOS: A mantener confidencialmente sin divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento en razón de este avalúo o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

ESTIMAMOS en el día de hoy el valor de dicho inmueble, teniendo en cuenta sus condiciones especiales y las anotadas en este informe en la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVENTA MIL OCHOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$250.090. 800.00)**

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedamos a sus órdenes.

Por su amable atención a la presente nos suscribimos.

Atentamente,


ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali.
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores N° 852

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste Barrio El Peñón
Tel. 8937081 - 8920043 - 8933323
Celular 315-5500049 Y 300-6168111
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



TABLA DE CONTENIDO

1. TIPO DE INMUEBLE
2. SOLICITANTE DEL AVALÚO
3. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO
4. PROPÓSITO DEL ESTUDIO
5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE
7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
8. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE
9. TÍTULO E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD
10. UBICACIÓN Y COORDENADAS DE GEOREFERENCIA
11. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
12. CLASES DEL SECTOR Y GENERALIDADES
13. ZONIFICACIÓN
14. DATOS URBANÍSTICOS DE ESTA ZONA
15. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS
16. ASPECTOS DEL LOTE DE TERRENO
17. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
18. ESPECIFICACIONES DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN
19. ESTADO DE CONSERVACIÓN, EDAD Y % VIDA ÚTIL
20. COMERCIALIZACIÓN Y CONCEPTO
21. MÉTODO DE VALORACIÓN
22. CRITERIO SOBRE VALOR UNITARIO Y JUSTIPRECIO
23. CONSIDERACIONES GENERALES
24. PROCEDIMIENTO VALUATORIO
25. ÁREAS DE ACUERDO A CERTIFICADO DE TRADICIÓN
26. AVALÚO
27. VIGENCIA DEL AVALÚO
28. POSIBILIDAD DE RECOLOCACIÓN
29. NOTAS GENERALES
30. REPORTE FOTOGRÁFICO
31. PLANO UBICACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD
32. FOTOCOPIAS DE LA ESCRITURA
33. CERTIFICACIÓN



AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE

Este informe contiene el estimativo del valor comercial actual en el mercado del inmueble que se describe a continuación:

1. **TIPO DE INMUEBLE:** APARTAMENTO EN CONJUNTO MULTIFAMILIAR CERRADO
2. **SOLICITANTE DEL AVALÚO:** NELLY OSORIO UMAÑA
3. **TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:** AVALÚO COMERCIAL
4. **PROPÓSITO DEL ESTUDIO:**

Se entiende por avalúo el valor comercial asignado a un inmueble para una compra y venta voluntaria y es el valor más probable en el mercado en el tiempo cercano al informe.

5. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** CARRERA 80 o AVENIDA NAPOLES No. 5 - 120
APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4
GARAJE 59
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA
BARRIO MAYAPAN - LAS VEGAS

6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

Predio en conjunto multifamiliar cerrado, con uso de vivienda.

7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia del certificado de tradición impreso el 19 de febrero de 2019
- Copia documentos de liquidación de impuesto predial unificado

8. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Contenidos en la escritura reglamento de propiedad horizontal No. 4188 del 25 de junio de 1992 de la Notaria Segunda circulo de Cali.

9. TITULO E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Contenidos en la escritura No. 1322 del 07 de marzo de 1994 de la Notaria Tercera circulo de Cali.

Matricula Inmobiliaria Apartamento:	No. 370 - 392519
Código Catastral:	No. 760010100178100010054900010127
Matricula Inmobiliaria Garaje:	No. 370-0392395
Código Catastral:	No. 760010100178100010054900010060

10. UBICACIÓN Y COORDENADAS DE GEO-REFERENCIA:

El Barrio Mayapán - Las Vegas es uno de los barrios del Sur de la ciudad que presenta un uso netamente de residencial.

El Barrio se ubica en la comuna No. 17 entre la Carrera 80 y la Carrera 88 y la Calle 5 y Calle 13. Siendo la Calle 5 y Calle 13 una de las principales vías de conexión Sur-Centro de la Ciudad.

El inmueble es un Apartamento en conjunto residencial cerrado, su nomenclatura es No. 5 - 120 Apto. No. 313, ubicado en el edificio No.4, unidad No. 4.



El Barrio Mayapán - Las Vegas situado en la zona Sur de la ciudad con:

Barrios vecinos de la Comuna No. 17

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| • Ciudad Capri | barrio código No. 1783 |
| • Las quintas de don Simón | barrio código No. 1782 |
| • Área libre k80 C13 | barrio código No. 1793 |
| • Unicentro Cali | barrio código No. 1791 |
| • La playa | barrio código No. 1701 |

Barrios Vecinos de la Comuna No. 18

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| • Sector Meléndez | barrio código No. 1896 |
| • Meléndez | barrio código No. 1804 |
| • Alférez Real- Camilo Torres | barrio código No. 1806 |

Esta ubicado en la comuna No. 17 Barrio 1781 y en la zona No. 2. En esta zona su uso fundamental es residencial de estrato medio y medio Alto al Sur de la Ciudad.

➤ COORDENADAS DE GEO-REFERENCIA:

Latitud: 3.385729 Norte

Longitud: -76.543416 Oeste

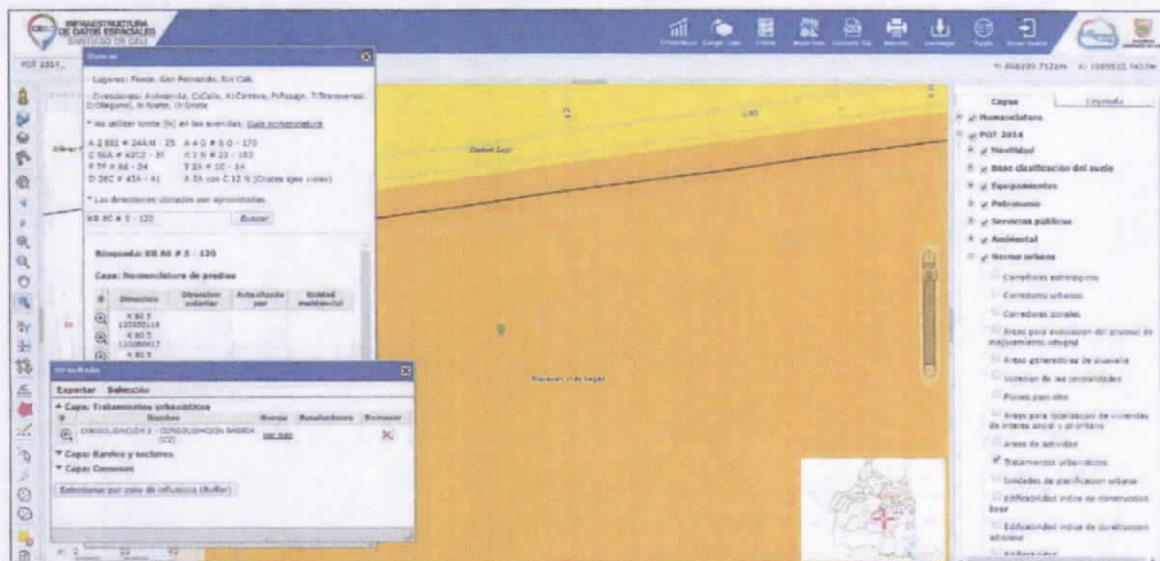
11. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Es un área de Actividad Residencial en desarrollo.

De acuerdo al nuevo Pot se determina según TRATAMIENTO como

CONSOLIDACION BÁSICA C2

Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral.





De acuerdo al nuevo Pot se determina según ZONIFICACION DE AREAS DE ACTIVIDAD como

ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA - AAM



12. CLASES DEL SECTOR Y GENERALIDADES:

Esta conformado por vivienda en Multifamiliares de la misma tipología, adicional al uso de vivienda, los sectores se encuentran cerca de:

- Batallón Pichincha
- Hospital Psiquiátrico
- Estación de Gasolina
- Centro Comercial Unicentro
- Zona verde aislamiento del Río Meléndez
- Río Meléndez
- Calle 5, línea del MIO
- Colegio Lacordaire
- Nuevos Centro Comerciales en Capri
- La 14 Avenida Pasoancho

13. ZONIFICACION:

Ubicada en el sector Sur. Es un área de desarrollo. Con vías conectoras de construcción reciente y desarrollos comerciales como la 14 de Pasoancho. Sobre eje principal de la ciudad: carrera 80

14. DATOS URBANISTICOS DE ESTA ZONA:

Calle en concreto, Estado: Bueno

Anden en concreto, Estado: Bueno

Vecindad de transporte Público: Bueno, a 2 cuadras



15. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS:

Servicios públicos

Agua:	SÍ
Alcantarillado:	SÍ
Energía Eléctrica:	SÍ
Gas domiciliario:	SÍ
Teléfono:	SÍ
Estrato Moda del Sector:	Medio No. 5

16. ASPECTOS DEL LOTE DE TERRENO:

El predio está construido sobre un lote medianero sobre topografía plana.

17. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

Apartamento ubicado en el tercer piso, consta de:

- Sala-comedor
- 3 alcobas
- Estar
- 2 Baños
- Cocina integral
- Alcoba de servicio con baño
- Garaje
- Zona de ropas

El condominio consta de:

- Salón comunal
- Piscina
- Portería
- Vigilancia por rondero
- Parqueadero externo visitantes
- Zonas verdes
- Citófono
- Parque Comunal

18. ESPECIFICACIONES DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCION:

Estructura:	En muros portantes
Muros:	En paneles estructurales con repello, estuco y pintura.
Pisos:	En cerámica
Fachada:	Panel con imitación ladrillo a la vista acabado en pañete y pintura
Marcos:	Madera
Puertas:	De madera



- Carpintería metálica: Ventanearía y barandas
- Carpintería madera: En muebles de baño, gabinetes de cocina, puertas, pirlán de escaleras.
- Cubierta: En losa de concreto
- Cocina Integral: Con mesón en formica y pozuelo en acero inoxidable.
Gabinetes de formica, pisos y muros en cerámica, aparatos empotrados; estufa, horno, lavaplatos, campana extractora.
- Baños: Con pisos y muros en cerámica, muebles en madera, divisiones de ducha en vidrio templado, mesón en fibra de vidrio.
- Cielo falso: Pañete rústico
- Escaleras: En concreto con acabados en tableta de gres, con barandas en madera.

19. ESTADOS DE CONSERVACION EDAD Y % DE VIDA ÚTIL:

Corresponde a un inmueble de 26 años de construcción, en buen estado de mantenimiento. Actualmente ocupado por su propietaria.

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	26 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	37%
Clase del Inmueble	2,5
Valor de Reposicion	\$ 2.013.217, /m2
Depreciación	31,50%
Valor Depreciado	\$ 1.379.024, /m2
Factor de Comercialidad	2,097658718
Valor Final Unitario	\$ 2.892.723, /m2
SE APROXIMA A	\$ 2.900.000, /m2
2	
Clase	% Depreciación
1	25,47
1,5	25,49
2	27,38
2,5	31,50
3	38,96
3,5	50,16
4	64,71
4,5	81,46
5	100,00



20. COMERCIALIZABILIDAD Y CONCEPTO:

Ubicado en inmueble en zona apetecida del mercado inmobiliario del sur de la ciudad, en copropiedad con amplias zonas de recreación comunal y zona agradable y apetecida por su paisaje urbano. ComercIALIZABILIDAD positiva. Garantía Favorable.

21. METODO DE VALORACIÓN:

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.

Para definir los valores del estudio, utilizamos el Criterio de Herweert que es el Factor de Comercialización el cual combina, la Condición de la Oferta con la Condición de la demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del Momento Económico que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado específico y que aplica para el bien analizado, de la siguiente forma:

FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD SEGÚN TABLA DE HERWEET		
CONDICIÓN	COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA
EXIGUA	1,65832	0,60302
ESCASA	1,44224	0,69337
BAJA	1,26493	0,79056
MODERADA	1,11804	0,89443
BALANCEADA	1,00000	1,00000
REGULAR	0,89443	1,11804
ALTA	0,79056	1,26493
CONSIDERABLE	0,69337	1,44224
EXCESIVA	0,60302	1,65832
FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD APLICABLE AL INMUEBLE		
	CONDICION	COEFICIENTE
OFERTA	BAJA	1,26493
DEMANDA	EXCESIVA	1,65832
FACTOR APLICABLE AL INMUEBLE		2,097658718

523₁₄



22. CRITERIOS SOBRE EL VALOR UNITARIO Y JUSTIPRECIO:

Se uso el método comparativo, teniendo en cuenta las últimas transacciones de los inmuebles con acabados, ubicación, características y precios similares.

ANEXO - MERCADO INMUEBLES													
No.	UBICACIÓN	FUENTE	TELEFONO / CODIGO	VALOR OFERTA	VALOR GARAJES	VALOR DEPOSITO	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA	VALOR M2 A. PRIVADA	VALOR TOTAL PRIVADA	FECHA	IMAGEN
1	SUR	https://www.bncasas.com.co/apartamento-en-vereda-almayagan-las-vegas-del-4090044.aspx	318-5945731	\$ 180.000.000			4,00%	\$ 176.400.000	62,00	\$ 2.845.161	\$ 176.400.000	21/12/2018	
2	SUR	https://bncasas.alpasa.com.co/apartamento-en-vereda-cali-sur-sello-de-la-herencia-np1245670	311-7449687	\$ 240.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 235.200.000	80,00	\$ 2.940.000	\$ 235.200.000	25/02/2019	
3	SUR	CRA 80 N° 5-120 TERCER PISO	312-8883442	\$ 234.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 229.320.000	80,00	\$ 2.866.500	\$ 229.320.000	25/02/2019	
4		https://www.icasa.com.co/inmueble/1074900	032-3803628	\$ 270.000.000	\$ 12.000.000,00		2,00%	\$ 264.600.000	85,00	\$ 3.112.941	\$ 264.600.000	29/12/2018	
N	t-student							PROMEDIO M2	\$ 2.941.151				
1	4,898							DESVIACION	121.518,15				
2	2,403							COEFICIENTE DE VARIACION	4,13%				
3	1,990							NÚMERO DE DATOS	4				
4	1,858							BAJ	2,000				
5	1,748							t(N)	1,858				
6	1,692							LIMITE SUPERIOR	\$ 3.054.020				
7	1,592							LIMITE INFERIOR	\$ 2.828.282				

23. CONSIDERACIONES GENERALES:

Además de las características particulares de este inmueble-analizadas en los anteriores capítulos-se han tomado en cuenta para la determinación de su valor, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Se reconoce para este inmueble una buena ubicación, en un sector con valorización, con uso residencial, bordeado de uso mixto, bordeado de importantes vías de la red vial de la ciudad, las cuales presentan fuertes flujos vehiculares de carácter público y privado. Estas buenas características de ubicación se ven reforzadas todavía más si se toma en cuenta que este lote de terreno clasifica dentro de Área de Actividad residencial predominante, con cercanía al uso mixto, según el RAPOT.

LOTE DE TERRENO: Se trata de un lote de terreno que presenta buenas características físicas en términos de conformación, configuración y relieve; además de una muy buena relación frente-fondo (1:3 aproximadamente).

CONSTRUCCIÓN: Como hemos mencionado anteriormente, se trata de vivienda familiar ocupada, construida hace aproximadamente 26 años.



24. PROCEDIMIENTO VALUATORIO:

A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados para la determinación del valor correspondiente al lote de terreno y a la construcción que forman parte del inmueble objeto de avalúo:

1. Método de Enfoque de Mercado:

Consiste en conocer comparativamente, valores del metro cuadrado de inmuebles relativamente similares del mercado de inmobiliario en la Ciudad de Santiago de Cali y posteriormente aplicar el porcentaje o matriz de ajuste a la realidad del mercado para este tipo de inmuebles, obteniendo así el valor comercial del mismo.

2. Método del Costo de Reposición (Fitto y Corvini):

El Método de Fitto y Corvini, uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del valuator, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B)+0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B)+2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B)+8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B)+18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B)+33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B)+52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B)+75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.



25. AREA DE ACUERDO A CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

Área Privada Apartamento No. 313: 80.06 M2
Área de garaje No. 59 10.18 M2
Área lote global de la copropiedad de: 9.068.21 M2

26. AVALÚO:

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	80,06	\$ 2.900.000,/m2	\$ 232.174.000,00
AREA GARAJE	10,18	\$ 1.760.000,00	\$ 17.916.800,00
VALOR TOTAL			\$ 250.090.800,00

VALOR TOTAL.....\$ 250.090. 800.00

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVENTA MIL OCHOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$250.090. 800.00)

27. VIGENCIA DEL AVALÚO:

El informe tiene una vigencia de 6 meses, considerando que las condiciones del entorno se mantienen igual a las actuales y el mantenimiento del predio, se mantiene y garantiza sus condiciones actuales. Corresponde a predio con buen mantenimiento en sus acabados.

28. POSIBILIDAD DE RECOLOCACIÓN:

Corresponde a la posibilidad de venta en el futuro y que, para este predio, es alto y positivo, dada la ubicación, en sector en desarrollo, sobre eje vehicular interno de la ciudad y con buenos acabados constructivos.

52617

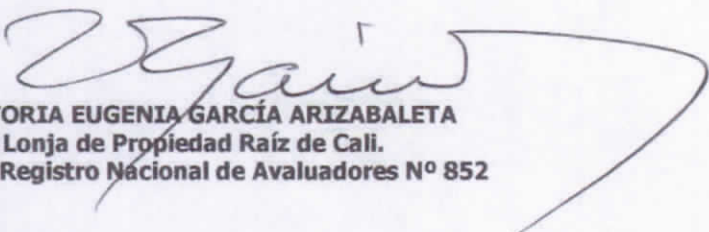


29. NOTAS GENERALES:

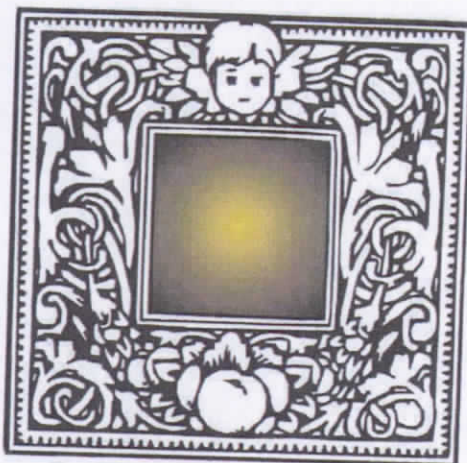
- 29.1** El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este informe.
- 29.2** Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que esta sin vicios que afecten su situación y área.
- 29.3** Hemos realizado el avalúo sin realizar estudio de títulos por ser de competencia diferente a la solicitada.
- 29.4** El valor asignado consulta la situación actual del Mercado de Finca Raíz en la Ciudad de Cali.
- 29.5** Áreas del Inmueble de acuerdo a escrituras, suministradas por el solicitante

Para constancia se firma en Santiago de Cali, el 20 de febrero de 2019.

Atentamente,


ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCÍA ARIZABALETA
Código 50 Lonja de Propiedad Raíz de Cali.
Carnet de Registro Nacional de Avaluadores N° 852

5278



REGISTRO FOTOGRAFICO

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

PARQUEADERO VISITANTES 	PARQUEADERO VISITANTES 
PARQUEADERO VISITANTES 	PARQUEADERO VISITANTES 
VIAS DE ACCESO 	VIAS DE ACCESO 

REGISTRO FOTOGRÁFICO

529



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO



NOMENCLATURA



PISCINA

PISCINA



FACHADA

ACCESO AL APARTAMENTO

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No1-25 Oeste El Peñón
Tel. 8937081-8920043/41-8933323
Celular 315-5500049 -300-6168111- 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

530
21



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL APARTAMENTO



ACCESO AL APARTAMENTO



SALA



SALA



COMEDOR



COMEDOR

531
22



AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
	
HABITACION	
	
	HABITACION

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
	
HABITACION 	
BAÑO	ZONA DE ROPA

5324



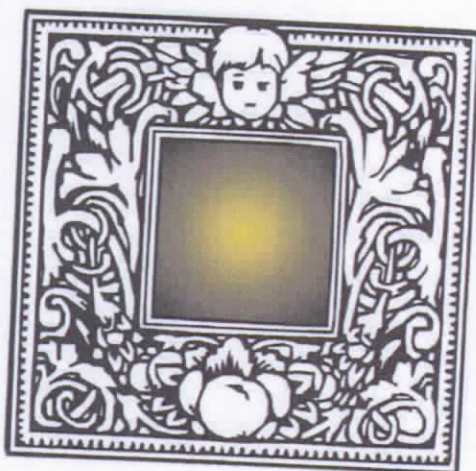
AVALUOS
AURUM GARCIA Y CIA S EN C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
COCINA	COCINA
	
BAÑO	BAÑO
	
BAÑO	BAÑO

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No1-25 Oeste El Peñón
Tel. 8937081-8920043/41-8933323
Celular 315-5500049 -300-6168111- 301-4302285
victoriagarciaaavaluos@hotmail.com

25
534

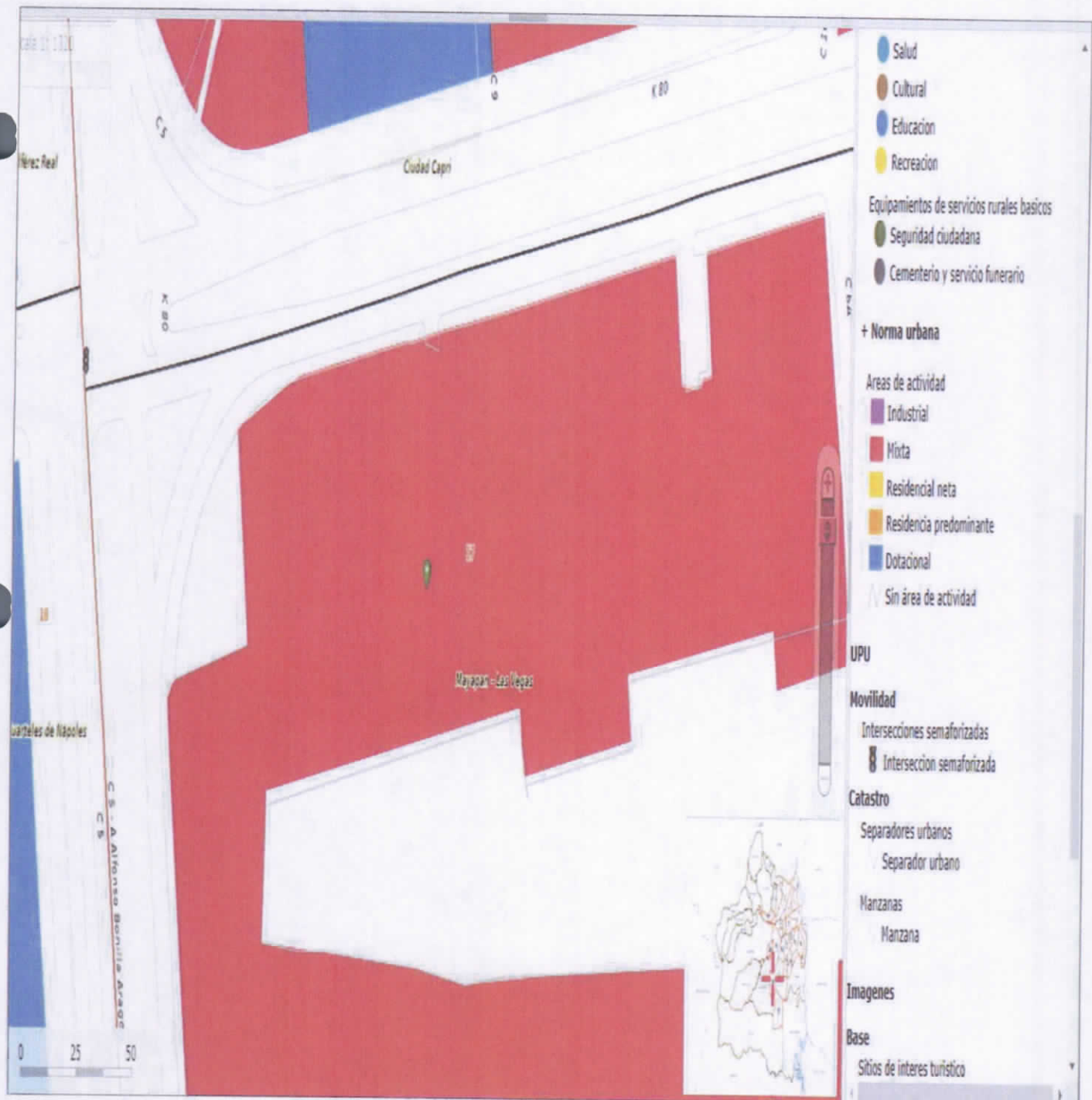


MAPA DE UBICACION

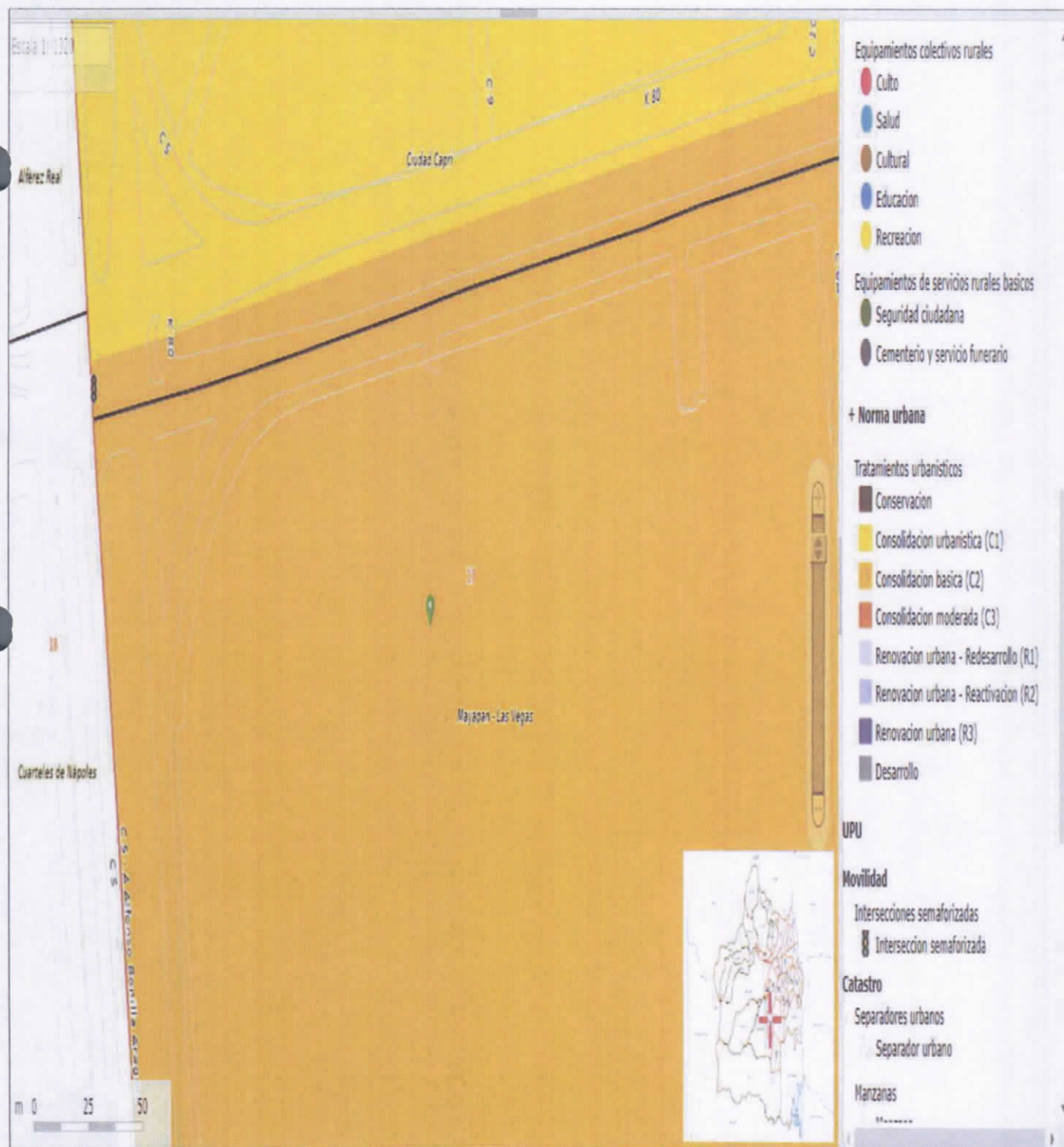
AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com

27
536

AREA DE ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS URBANISTICOS



29
538



ESCRITURA

AURUM GARCIA Y CIA S EN C
Avenida Colombia No. 1 -25 Oeste B/ El Peñón
Tel. 8933323 - 8920049 - 8937081
315-5500049 - 300-6168111 - 301-4302285
victoriagarciaavaluos@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Página 1

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 14-07-1992 RADICACIÓN: 40589 CON: ESCRITURA DE: 26-06-1992

CODIGO CATASTRAL: 760010100178100010054900010127COD CATASTRAL ANT: 760010117810001012709010054

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TENIDOS EN LA ESCRITURA #4188 DEL 25 DE JUNIO DE 1992 NOTARIA 2 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) AREA PRIVADA : 80.06 METROS CUADRADOS.

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA", POR ESCRITURA # 986 DEL 13-03-92 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-03-92, EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: POR ESCRITURA # 4925 DEL 23-12-91 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-92, LA SOC."URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA" VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO POR LA MISMA ESCRITURA 4925 AL VERIFICAR DIVISION MATERIAL. URBANIZACIONES DE CALI "URCALI LTDA" VERIFICO DIVISION MATERIAL Y ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD "NACIONAL CONSTRUCTORA S.A." SEGUN ESCRITURA # 11129 DEL 27-11-87 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-87. LA NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A GUILLERMO MEJIA LINCE, SEGUN ESCRITURA # 653 DEL 10-09-79 NOTARIA DE JAMUNDI, REGISTRADA EL 11-10-79. GUILLERMO MEJIA LINCE, ADQUIRIO POR COMPRA A RAUL SCARPETTA, SEGUN ESCRITURA # 1654 DEL 05-06-46 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 26-07-47. LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI "URCALI LTDA" ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., SEGUN ESCRITURA # 11.129 DEL 27-11-87 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-87. LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 1273 DEL 16-05-86 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 16-07-86.- ACLARADA POR ESCRITURA # 1635 DEL 25-06-86 NOTARIA 7 DE CALI, REGISTRADA EL 16-07-86. VERIFICO RELOTEO (ENGLOBE. SIC). LA SOCIEDAD "NACIONAL CONSTRUCTORA S.A." POR ESCRITURA # 7991 DEL 31-12-76 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 10-03-77. ACLARADA POR ESCRITURA # 632 DEL 02-03-77 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 10-03-77. VERIFICO RELOTEO DE LO ADQUIRIDO ASI: POR COMPRA A BELLA HALFON DE CORKIDI, RODNEY HALFON Y CLEMENTE HALFON, SEGUN ESCRITURA # 5175 DEL 28-12-72 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 03-01-73. BELLA HALFON DE CORKIDI, RODNEY HALFON Y CLEMENTE HALFON, ADQUIRIERON POR COMPRA A DIAZ GONZALEZ ALBERTO, SEGUN ESCRITURA # 2723 DEL 05-05-71 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-08-71. LA SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA" ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON EL MUNICIPIO DE CALI, SEGUN ESCRITURA # 4.909 DEL 23-12-1991 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-92. MUNICIPIO DE CALI, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO LA SOCIEDAD NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., SEGUN ESCRITURA # 5705 DEL 31-12-73 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 14-02-74. LA SOC.NACIONAL CONSTRUCTORA S.A., ADQUIRIO POR APOORTE QUE LE HIZO CLEMENTE HALFON, RODNEY HALFON Y BELLA HALFON DE CORKIDI, SEGUN ESCRITURA # 5175 DEL 28-12-72 NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 03-01-73. CLEMENTE HALFON, RODNEY HALFON Y BELLA HALFON DE CORKIDI, ADQUIRIERON POR COMPRA A ALBERTO DIAZ GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA # 2723 DEL 10-05-71 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 26-08-71.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 80 O AVENIDA NAPOLES 5-120. APARTAMENTO 313 EDIFICIO 4 UNIDAD 4. CONJUNTO RESIDENCIAL "VALLE DE LA FERREIRA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

370 - 384672

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 986 del 13-03-1992 NOTARIA 11 de CALIVALOR ACTO: \$845,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTROS.

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

DE: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LIMITADA" "URCALI LIMITADA" X



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Página 2

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-1992 Radicación: 40589

Doc: ESCRITURA 4188 del 1992-06-25 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PREVISTO EN LA LEY 182 DE 1948 Y EL DECRETO REGLAMENTARIO
1385 DE 1986.

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

A: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LIMITADA" "URCALI LIMITADA" X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-02-1993 Radicación: 10700

Doc: ESCRITURA 618 del 1993-02-04 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$35,700,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA (ESTE Y OTRO)

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

DE: SOCIEDAD "URBANIZACIONES DE CALI LTDA" "URCALI LTDA"

A: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA X

A: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO X

A: LOZANO DIAZ HERNAN X

A: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-02-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 618 del 1993-02-04 00:00:00 NOTARIA 2 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO

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

DE: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA X

DE: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO X

DE: LOZANO DIAZ HERNAN X

DE: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-03-1994 Radicación: 23316

Doc: ESCRITURA 1322 del 07-03-1994 NOTARIA 3 de CALIVALOR ACTO: \$39,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CABRERA VIVEROS LUZ STELLA

DE: LLANO VALENCIA JOSE RICARDO

DE: LOZANO DIAZ HERNAN

DE: LOZANO DIAZ MARIA FERNANDA

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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Página 3

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

A: OSORIO UMAIA NELLY X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-03-1994 Radicación: 23316

Doc: ESCRITURA 1322 del 07-03-1994 NOTARIA 3 de CALIVALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

DE: OSORIO UMAIA NELLY X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-04-1995 Radicación: 27757

Doc: ESCRITURA 1671 del 31-03-1995 NOTARIA 11 de CALIVALOR ACTO: \$845.000.000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 POR SUFICIENCIA DE GARANTIA CANCELA PARCIALMENTE LA HIPOTECA, ESCRITURA 986, LIBERANDO TOTALMENTE ESTE INMUEBLE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

A: URBANIZACIONES DE CALI LTDA "URCALI LIMITADA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-12-2002 Radicación: 2002-91605

Doc: OFICIO 2605 del 18-11-2002 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO. (CUARTA COLUMNA)

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR, ANTES CORP. GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: FERAUD UMAIA RAUL FRANCISCO X

A: OSORIO UMAIA NELLY X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-01-2004 Radicación: 2004-493

Doc: ESCRITURA 8011 del 04-12-2003 NOTARIA 7 de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA PROPIEDAD HORIZONTAL, ADECUANDO SU REGLAMENTACION A LA LEY 675 DEL 2001- B.FISC.10170835

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

DE: ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS DE UNIDAD 4 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA P.H.



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

Certificado generado con el Pin No: 190219325118323924Nro Matrícula: 370-392519

Página 4

Impreso el 19 de Febrero de 2019 a las 02:50:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALIVALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0Nro corrección: 1Radicación: C2010-6054Fecha: 24-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR
LA S.N.R (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0Nro corrección: 2Radicación: C2013-7372Fecha: 04-12-2013

SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL DE CALI, SEGUN
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

NO: 2019-83552

FECHA: 19-02-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

34
543



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbanos

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2015

Fecha de vencimiento: 31/12/2019

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

35
544



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 12/1/2015

Fecha de vencimiento: 12/31/2019

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
C.C. 31270731

R.N.A. 852

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2017

Fecha de vencimiento: 31/08/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: b13d0ae4



37
546

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) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31270731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Avenida Colombia No. 1 - 25 Oeste

Teléfono: 3155500049

Correo Electrónico: victoriagarciaavaluos@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1998.

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) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731.

El(la) señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA 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.



PIN de Validación: b13d0ae4



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

b9cb0aa3

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 cuatro (04) días del mes de Febrero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal