



9714-21101076

Santiago de Cali, Junio 18 de 2021.

Señor:

JUEZ DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo para hacer Efectiva la Garantía Real**DEMANDANTE:** MYRIAN VASQUEZ LUNA**DEMANDADO:** KELLYSUGHEY ANDRADE RENTERIA**RADICACIÓN:** 2019/545**JUZGADO DE ORIGEN:** 25 Civil Municipal

Presento a usted el Avalúo de la propiedad de la demandada **KELLYSUGHEY ANDRADE RENTERIA**, que se encuentra debidamente embargado y secuestrado, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P.

❖ Si nos atenemos a lo establecido por el numera 4 ibidem, el avalúo sería:

Avalúo catastral 2021.....\$ 125.739.000

Incremento del 50%.....\$ 62.869.500

Total Avalúo \$188.608.500

❖ Pero como este avalúo no lo considero idóneo para establecer el valor del inmueble, presento a usted, el avalúo comercial del mismo, realizado por el perito Pablo Cesar Izquierdo, según el cual el avalúo sería: Trescientos Quince Millones Dos Mil Cuatrocientos Pesos m/cte (\$315.002.400)

Por consiguiente, solicito al señor Juez, tener como avalúo del inmueble para el año 2021, la suma de Trescientos Quince Millones Dos Mil Cuatrocientos Pesos m/cte (\$315.002.400)

Anexos:

- *Avalúo comercial.*
- *Certificado de avalúo catastral para el año 2021.*

Atentamente,



HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C.14.959.486 de Cali

T.P 22.556 C.S.J



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 28171



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ANDRADE RENTERIA KELLY SUGEY	3	100%	CC	38466567

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1156	28/07/2015	19	CALI	20/08/2015	586317

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 7600101001104001200190000000019	Avalúo catastral: \$125.739,000
Dirección Predio: K39 25 31	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 3	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 153	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 147	Tipo de Predio: CONST.
Area(s) Anexo(s) de Construcción: 24	Destino Económico : 114 COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH
Artículo 42- Resolución 70 de 2011 (IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".	3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
	Descripción Anexo: ESTRUCTURA METALICA TEJA DE ZINC

Expedido en Santiago de Cali a los 16 días del mes de junio del año 2021

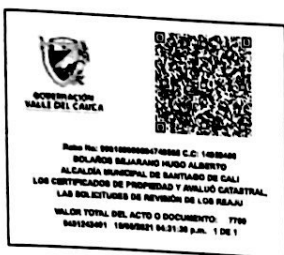

 EDWIN ALBERTO PEREASERRANO
 Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Miguel Angel Sanchez Alderete
 Código de seguridad: 28171

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es válido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRIALES

FECHA EXPEDICIÓN
DÍA MES AÑO

15-06-2021

FECHA VENCIMIENTO
DÍA MES AÑO

30-06-2021

RECIBO OFICIAL No

333300921899

NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

CORREO ELECTRONICO

null

TIPO DE DOCUMENTO

CC

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV

14959486

VALOR CONTRATO O REGISTRO

0

TELÉFONO

3163324415

ORGANISMO

SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ACTO Y/O DOCUMENTO
CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
		0
TOTAL		3,700

NOTA

Puede realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre del Municipio Santiago de Cali
Nit 890.399.011-3 en las oficinas de los siguientes bancos: Banco de Bogotá, Banco de Occidente,
Banco GNB Sudameris, AV Villas y Popular

ESTAMPILLAS

Recibo oficial N°mero:
333300921899





PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



SANTO TOMÁS

Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

Santiago de Cali, 11 de agosto de 2020

Señoras:

JUZGADO 10

CIVIL MUNICIPAL

EJECUCION

Santiago de Cali (Valle)

L.C.

Ref. Avalúo Bien Inmueble Propiedad de KELLY SUGEY ANDRADE RENTERIA.

Cordial Saludo:

Edificación, Ubicada en la Carrera 39 # 25-31 B/La Esperanza, de La Ciudad De Santiago de Cali. (VALLE DEL CAUCA). Con Matricula Inmobiliaria: No. **370-586317**, de Propiedad de la señora: **KELLY SUGEY ANDRADE RENTERIA**, visita de peritaje Atendida por los señores arrendatarios.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El Apartamento producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **TRECIENTOS QUINCE MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 315.002.400) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente,

Arq.Ing. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS.**

CC. 76.041.353 de Puerto Tejada (Cauca)

Matricula Prof. CPNAA: A45492013- 76041353

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ora@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



SANTO TOMÁS

Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

Edificación ubicada en la Carrera 39 # 25-31 B/La Esperanza,
De la ciudad de Santiago de Cali.
(Valle del Cauca).

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.c.v@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



SANTO TOMÁS

Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

CONTENIDO

PRESENTACIÓN

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. TITULACIÓN
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
- V. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES
- VII. FUENTES CONSULTADAS
- VIII. AVALUO DE TERRENO
- IX. METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN
- X. MÉTODO DEL COSTO
- XI. TABLA FINAL
- XII. ANEXOS

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.gra@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

EDIFICACION CARRERA 39 # 25-31 B/LA ESPERANZA, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI. (VALLE DEL CAUCA).



KELLY SUGEY ANDRADE RENTERIA
Santiago de Cali, 11 de agosto de 2020

Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.041.353, Tarjeta Profesional No. A45492013-76041353 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, actuando como perito evaluador, procedemos a rendir dictamen en los siguientes términos:

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.arq@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



SANTO TOMÁS

Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

Matrícula Inmobiliaria No. 370-586317.

I. INFORMACION BASICA.

- 1.1. TIPO DE INMUEBLE: Urbano de uso mixto.
- 1.2. PROPOSITO DEL AVALÚO: Avalúo comercial.
- 1.3. DIRECCIÓN: Carrera 39 # 25-31 B/La Esperanza.
- 1.3.1. MUNICIPIO: Santiago de Cali.
- 1.3.2. DEPARTAMENTO: Valle del Cauca
- 1.3.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE: Comercial y Residencial.
- 1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:
- Factura Catastral.
 - Certificado de tradición
- 1.5. SOLICITANTE DEL AVALÚO: Juzgado 10 Civil Municipal de Ejecución.
- 1.6. FECHA DE LA VISITA: 11 de agosto de 2020.
- 1.7. 1. FECHA DEL INFORME: 12 de agosto de 2020.

II. TITULACIÓN

NOTA: Este resumen no constituye un estudio Jurídico de los títulos.

PROPIETARIA: KELLY SUGEY ANDRADE RENTERIA.

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: nabil@nabil.com - nabil@nabil.com - nabil@nabil.com



2.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura 813 Notaría 6 de Cali.

2.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **No. 370-586317.**

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

3.1.1. DEL SECTOR: El predio se encuentra ubicado en un sector cuyo uso principal es comercial y residencial (vivienda) con presencia de servicios, equipamientos y comercio.

3.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

Acueducto y Alcantarillado de la comuna 11 en malas condiciones. Los habitantes consideran que los problemas de servicios públicos se deben al manejo inadecuado de las aguas residuales (caños,) sumado al mal asentamiento del terreno específicamente por causa de las raíces profundas de árboles que afectan el alcantarillado. Además de esto hace falta mantenimiento a las redes de acueducto y alcantarillados en toda la comuna. Todo esto trae como consecuencias la proliferación de plagas (ratas, cucarachas zancudas), malos olores, deficiencias en el en el servicio vehicular y alta accidentalidad. En este último punto es importante anotar que el mal estado de las vías y los problemas que se presentan al momento de realizarles mantenimiento o repararlas, se debe a que el hundimiento de la malla vial que está siendo causado por el mal estado de la red de alcantarillado.

Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector

Normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y



vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

FICHA NORMATIVA URBANA:

Pieza Urbana: **Ciudad Oriental**

Código del polígono Normativo: **PCO-PN-134-CU**

Comuna: **11 - 13 - 15 - 16**

Área del polígono Normativo (ha): **720,51**

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO:

Tratamiento: Consolidación Urbanística:

Se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales, para lo cual, cualquier intervención sobre las edificaciones existentes no podrá modificar la altura máxima permitida por la última norma vigente en la correspondiente subárea de manejo y tendrá que respetar los parámetros vigentes en materia de retrocesos, aislamientos, antejardines, parqueaderos, voladizos y pórticos. Este Polígono Normativo presenta cuatro (4) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

Subárea 1: Desarrollada, Urbanizada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y en solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda. Se debe consolidar mediante los mismos sistemas de urbanización y edificación para Vivienda. El DAPM podrá determinar, según los estudios, que sectores requieren proceso de Reordenamiento y Mejoramiento Integral.

Subárea 2: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos y vivienda (mixto).

Subárea 3: Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual para Equipamientos Colectivos. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para Equipamientos Colectivos con un mínimo crecimiento en áreas que no sean zonas verdes. No se permite subdivisión predial.

Subárea 4: Urbanizada y edificada por el Sistema de No Agrupación con Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y Tipologías edificatorias para vivienda. Se permitirá densificar a vivienda bifamiliar si la posibilidad de servicios lo hace viable.

3.3 (INFRAESTRUCTURA Y VÍAS):

Frente a las Vías Arterias Secundarias: Calle 27, Calle 48, Carrera 29, Carrera 39, Carrera 46.

Vías Colectoras: Calle 32, Calle 40, Calle 42, Calle 46, Carrera 32 y Carrera 41B; se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS".

PRINCIPALES AVENIDAS:

Las avenidas más importantes que atraviesan a la comuna 11 son:

La carrera 39

La Carrera 32

La Autopista Simón Bolívar

La Calle 25

La Calle 27

LA RED VIAL Las vías principales para la comuna 11 son las autopistas Suroriental y Simón Bolívar, le siguen en orden de importancia, las calles 25 y 26 (las cuales constituyen el corredor férreo), la calle 27 y la carrera 39.

TRANSPORTE:

Esta comuna cuenta con servicio de transporte público, como: Taxis, Buses Urbanos y servicio de transporte masivo, con capacidad de transportar 50 pasajeros a las terminales intermedias.

SITIOS DE INTERES:

Edificio Comfandi el Prado

Cárcel de Villa Hermosa

Centro de Salud Luis H Garcés

Polideportivo San Cristóbal

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE:

4.1. DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO:

El inmueble Local Comercial y Vivienda, de forma **regular**, perteneciente al Barrio La esperanza, ubicado en la Comuna 11.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE:

5.1. DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO:

El inmueble es un Local Comercial y Vivienda perteneciente al Barrio La Esperanza, ubicado en la comuna 11, sobre él una construcción de dos pisos.

Área total lote:	150,0 M2
Área Construida:	300,0 M2

Linderos:

Occidente:	Línea recta Con predio de José Alonso Amaguaña.
Oriente:	Línea recta con predio de Luisita Sánchez.
Norte:	Línea recta con predio de Sixto Solarte V.
Sur:	Línea recta con la Carrera 41.

5. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción consta de instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas, todas en funcionamiento. Presenta condiciones favorables, en cuanto al confort ambiental, climático, ventilación e Iluminación y el Servicio de recolección de basuras.

El inmueble al cual se pudo acceder, consta de dos plantas, primera planta, construida en parte con muro en ladrillo común y repellada, con piso en cerámica, Cubierta de entre pisos con losa, con puerta de ingreso metálica, los diferentes pisos.

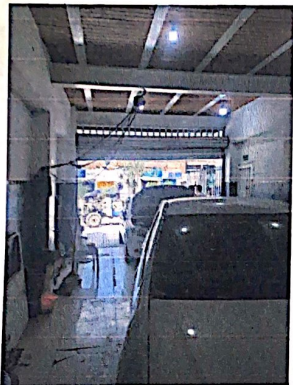
Antigüedad: Fecha de Construcción: (2.010) – Edad (10) Diez Años.

- ☐ Acometida de Servicios Públicos
- ☐ Aprovechamiento Total.
- ☐ Es un Bien de Carácter Privado.
- ☐ No Es un bien fiscal
- ☐ No es un Ejido
- ☐ No hay indicciones de tener algún tipo de hidrocarburos en su suelo.

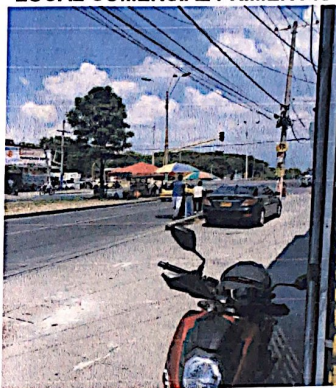
Cimientos:	Zapatas, mampostería no estructural.
Estructura:	Columnas y columnetas de confinamiento.
Muros:	Ladrillo común
Cubierta:	Losa aligerada con bloques en piso 1 y piso 2.
Pisos:	cerámico y Concreto.
Baños:	Sanitaria línea económica.
Cocina:	Mesón con Enchape parcial en cerámica, sobre muro en ladrillo.
Puertas:	Puertas de acceso metálica.
Ventanas:	En estructura metálica, vidrio traslúcido.
Fachada:	En ladrillo revocado.
Anden:	(anden en concreto).

REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO

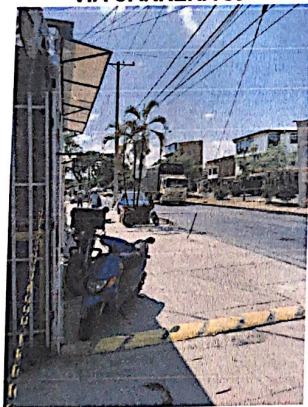
LOCAL PRIMER PISO



LOCAL COMERCIAL PRIMER PISO



VIA CARRERA 39



BANOS



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar.a@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESARIZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería

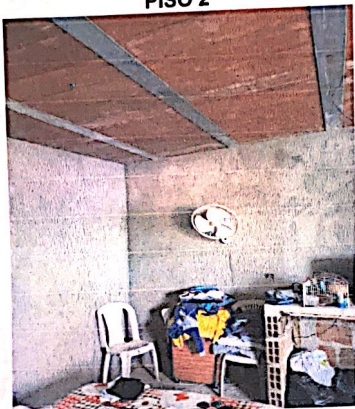


UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

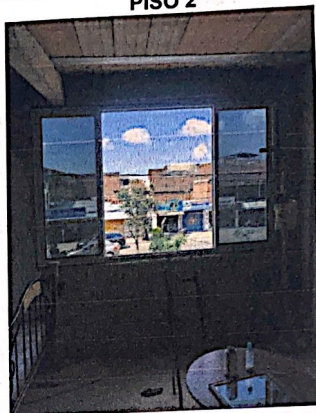
Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO

PISO 2



PISO 2



PISO 2



PISO 2



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar@gmail.com - pablozquierdo@ustadistancia.edu.co



PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
Arquitecto - Constructor en Arquitectura e Ingeniería



SANTO TOMÁS
UNIVERSIDAD DE SANTO TOMÁS

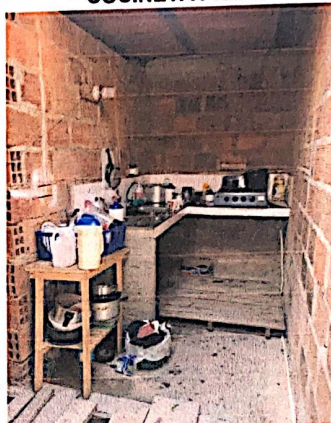
Premio Corona Pro Hábitat
Convocatoria profesional 2011
Mención

REGISTRO FOTOGRÁFICO EDIFICIO

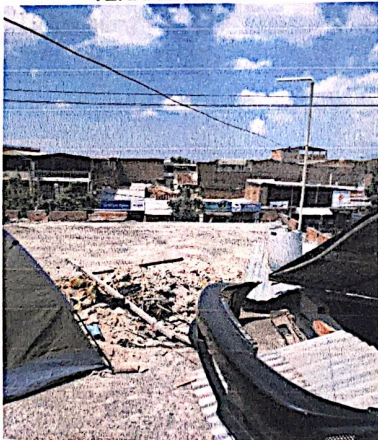
PISO 2



COCINETA PISO 2



TERRAZA PISO 2



LOSA



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar@gmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co

REGISTRO PLANIMETRICO

Localización

La vivienda en mención, se encuentra ubicada en la Edificación ubicada en la Carrera 39 # 25-31 B/La Esperanza de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).



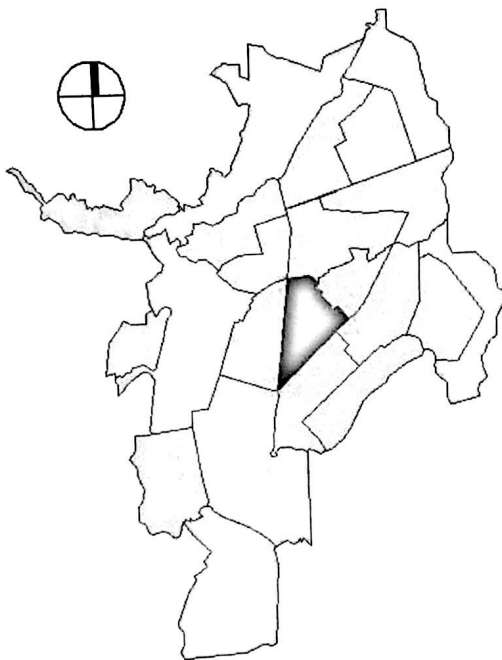
La Esperanza
Cali, Valle del Cauca

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: nabilo.ara@hotmail.com - nabiloizquierdo@ustadistancia.edu.co

REGISTRO PLANIMETRICO

Localización en la Comuna 11

La Comuna 11 de Cali está localizada al suroriente del área urbana, La comuna está situada al suroriente de la ciudad.



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.izquierdo@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co

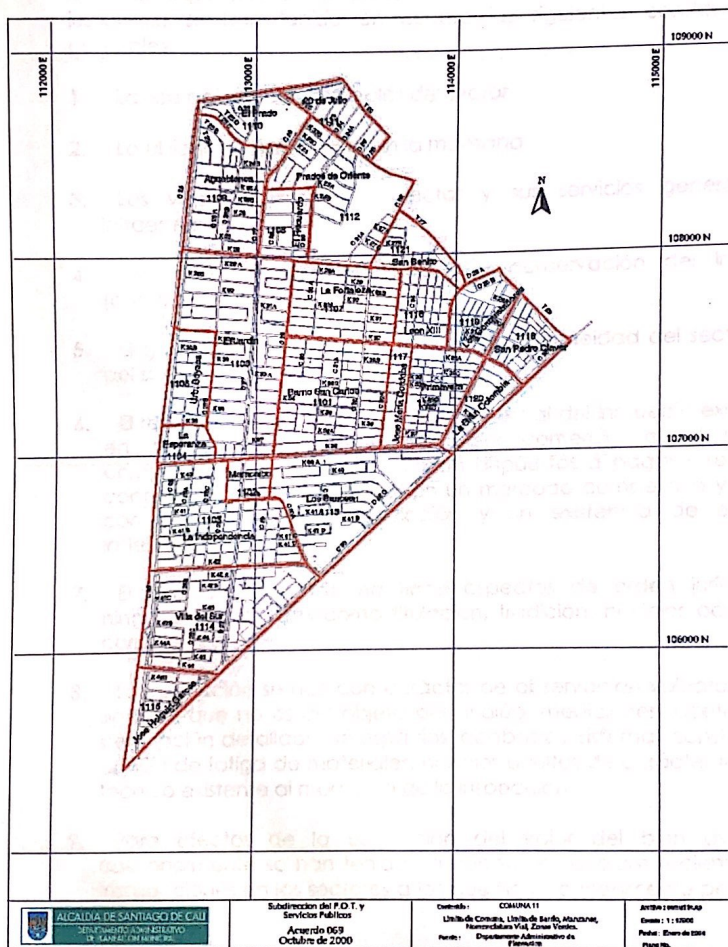
UBICACIÓN GEOGRAFICA



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil - Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.izquierdo@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co

Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: nablaraa@hotmail.com - nablazaurieda@istadistancia.edu.co

VIII. BARRIOS COMUNA 11:



Carrera 21 No. 14-08 B/ Guayaquil – Santiago de Cali, (Valle del Cauca) Celular: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar.izquierdo@hotmail.com - pabloizquierdo@ustadistancia.edu.co

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación estratégica en la manzana.
3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura
4. La edad y el actual estado de conservación del inmueble (construcciones)
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector, usos del suelo.
6. El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
7. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal
8. La inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección
9. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

10. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

VII. FUENTES CONSULTADAS

FUENTES ESCRITAS: ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN CALI, Lonja De Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca y Camacol.

IX. AVALUO VALOR DE TERRENO

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
AREA LOTE	150 M2	\$ 500.000	\$ 75.000.000
TOTAL			\$ 75.000.000

IX. METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercado.

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

MÉTODO DEL COSTO

Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fito y corvinni en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.



Construcción de (10) años de antigüedad, con uso vivienda, (Clase 3): El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.) y una vida técnica de 90 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del 36.87 %.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (Edificio de Uso mixto) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de \$ 1,267,239 /m2,

Valor depreciable = \$ 1,267,239

Depreciación total, Piso (1 y 2) = \$ 1,267,239 x 36.87 %.
= \$ 467.231

Del valor de reposición restamos la depreciación.

\$ 1,267.239 – \$ 467.231 = \$ 800.008/m2 de la construcción usada.

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
AREA LOTE	150 M2	\$ 500.000	\$ 75.000.000
AREA PISO 1	150 M2	\$ 800.008	\$ 120.001.200
AREA PISO 2	150 M2	\$ 800.008	\$ 120.001.200
		TOTAL	\$ 315.002.400



CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO.

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así Como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor De una propiedad, de acuerdo con los métodos utilizados como son el del Costo y avalúo catastral, y promediando el total de estos valores, el suscrito Perito a su leal entender de la materia considera que el inmueble localizado en la Carrera 39 # 25-31 B/La Esperanza de la ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).. Tiene un valor Comercial de:

TRECIENTOS QUINCE MILLONES DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS
(\$ 315.002.400) MONEDA CORRIENTE.

2 VIGENCIA.

Un año a partir de la fecha de elaborado este documento.

3 ANEXOS.

Anexo. Registro fotográfico.
Recibo Predial

Atentamente,

PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS
C.C. No. 76,041.353
Matricula Profesional:
CPNAA: A45492013-76041353



pin de Validación: b0120a40



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) **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-76041353**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS** 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha
26 Mar 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen
Académico



PIN de Validación: b0120a40

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 50 NO. 101-60 - CAMPO VERDE
Teléfono: 3188176612
Correo Electrónico: pablo.ar.q@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD
Constructor en Arquitectura e Ingeniería - La Universidad Santo Tomas.

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) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76041353. El(la) señor(a) PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0120a40

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

MEMORIAL AVALUO 2019/545

Comunicaciones Banco Ciudad <hugoalbert01@hotmail.com>

Mié 23/06/2021 16:28

Para: Memoriales 10 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

MEMORIAL AVALUO COMERCIAL-CATASTRAL.pdf;

Buenas tardes,

Por medio del presente adjunto memorial con avaluó comercial-catastral del inmueble dentro del proceso de la referencia.

DEMANDADA: KELLY SUGEY ANDRADE RENTERIA

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO
C.C 14.959.486
T.P 22.556 C.S.J