

RE: Proc eje rad 76001400301320190022100 a conocimiento de J 1 Civ Mpal Ejecución Sent - proviene del J 13 C Mpal Cali

Juan Correa <juancorfigueroa1@hotmail.com>

Jue 28/07/2022 14:48

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días a su Señoría y demás miembros del Despacho:

Respetuosamente adjunto con el presente correo, actualización del avalúo del inmueble a rematar al año 2022, en atención al requerimiento que hiciera en el auto del Despacho 2607 de junio 06 de 2022.

De conformidad con lo anterior, reitero la solicitud al Despacho de fijar de fecha para adelantar diligencia de remate del inmueble embargado, secuestrado y avaluado en la presente acción.

Agradezco siempre su amable atención.

Atentamente,

JUAN CARLOS CORREA FIGUEROA

Abogado

(315) 525 60 08

juancorfigueroa1@hotmail.com

De: Juan Correa <juancorfigueroa1@hotmail.com>

Enviado: martes, 24 de mayo de 2022 6:46 p. m.

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: Proc eje rad 76001400301320190022100 a conocimiento de J 1 Civ Mpal Ejecución Sent - proviene del J 13 C Mpal Cali

Buen día a su Señoría y los demás miembros de su Despacho:

Desde el pasado día miércoles 30 de marzo de 2022, solicité aprobación del avalúo y fijación de fecha para primer remate del inmueble embargado, secuestrado y avaluado.

Ahora, pasados dos (02) meses sin respuesta a mi solicitud, requiero al Despacho para que por favor resuelva sin dilaciones la misma.

Adjunto el memorial donde hice las solicitudes mencionadas y comparto la trasa de correos.

Saludos,

JUAN CARLOS CORREA FIGUEROA

Abogado

(315) 525 60 08

juancorfigueroa1@hotmail.com

De: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 30 de marzo de 2022 8:25 p. m.

Para: Juan Correa <juancorfigueroa1@hotmail.com>

Asunto: Respuesta automática: Proc eje rad 76001400301320190022100 a conocimiento de J 1 Civ Mpal
Ejecución Sent - proviene del J 13 C Mpal Cali

Novedad: CORREO RECIBIDO

Ciudad: Cali

Entidad receptora: Oficina de Apoyo Juzgados de Ejecución de Sentencias

Área: Gestión Documental

Sección: Recibo de Memoriales

Observación: Su correo ha sido recibido y será direccionado para su respectivo trámite en los días y horas hábiles esto es de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12m y de 1:00 p.m. a 4:00 p.m.

ANTES DE ENVIAR SU MEMORIAL POR FAVOR TENER EN CUENTA LO SIGUIENTE:

1. La cuenta gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co. Se encuentra inactiva a partir el 26 de febrero a las 4:00 p.m.
2. Las nuevas cuentas para radicación de memoriales dentro de procesos ejecutivos son las siguientes:

| Despacho | Cuenta |
|-------------|--|
| Juzgado 001 | memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 002 | memorialesj02ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 003 | memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 004 | memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 005 | memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 006 | memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 007 | memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 008 | memorialesj08ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 009 | memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |
| Juzgado 010 | memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co |

3. Realizar las solicitudes al juzgado que corresponda para que de esta forma sean direccionadas de manera adecuada.
4. En la medida de lo posible, tanto el memorial como sus anexos generarlos en un solo archivo en formato PDF.
5. A continuación se presenta al usuario a manera de recomendación y con la única finalidad de agilizar el proceso de registro y direccionamiento al interior de la oficina de apoyo y sus juzgados para el beneficio de todos y principalmente de las partes interesadas, de hacer uso del mismo y una vez diligenciado y a manera de colaboración (se insiste), enviarlo en formato PDF al igual que todos sus anexos. En todo caso se solicita respetuosamente su valioso apoyo y colaboración

para que los memoriales que son enviados para el trámite pertinente tengan la información que aquí se menciona.

Formato de solicitud procesos EJECUTIVOS para los Juzgados Civiles Municipales De Ejecución de Sentencias de Cali

| Detalle | Identificación |
|--------------------|-------------------|
| Juzgado: | |
| Nombre Demandante: | |
| No. Identificación | |
| Nombre Demandado: | |
| No. Identificación | |
| No. Radicación | 000-0000-00000-00 |

Solicitud:

Por favor marque con una X la o las solicitudes requeridas

| Solicitud | Selección | Solicitud | Selección |
|--|-----------|----------------------------|-----------|
| Correr Actualización liquidación crédito | | Medidas cautelares | |
| Remanentes | | Pago depósitos judiciales | |
| Desistimiento Tácito | | Terminación del proceso | |
| Reconocimiento personería Jurídica | | Diligencia fecha de remate | |
| Aceptación dependencia judicial | | Correr Traslado Avalúo | |
| Recursos | | Desarchivo | |

4. En el asunto colocar el número de radicación del proceso seguido de lo que se quiere solicitar, p. ej. 015-2018-00235-00 - Remanentes - Desarchivo.
5. En caso de aportar arancel por favor escanearlo con una buena resolución para que este sea legible y evitar inconvenientes para su adecuado trámite.

Se les solicita de manera respetuosa evitar reenviar los documentos ya que esto genera aumento innecesario de las actividades en las diferentes áreas tanto de la oficina como de los juzgados lo que pueden ocasionar retrasos en las tareas asignadas.

Para recordar:

Asignación de citas revisión de expedientes:

apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Acciones de tutela:

cynofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

DIRECCION VALOR

Avalúo Inmueble
Informe No. 2022-0266

AVALUO COMERCIAL APARTAMENTO

Carrera 3A Oeste # 7-41/43
Edificio multifamiliar "Germán David"
barrio Arboledas
Municipio Santiago de Cali

Julio 15 de 2022

AVALUO COMERCIAL

Apartamento localizado en la carrera 3A Oeste # 7-41/43
barrio Arboledas, edificio multifamiliar "Germán David"
Municipio Santiago de Cali – Departamento Valle del Cauca



Julio 15 de 2022

Avaluador edificios y terrenos

Juan Bosco Solórzano Tobón

Registro Abierto de Avaluadores - RAA No. AVAL-16830481

CONTENIDO DEL INFORME

| | | |
|------|---|----|
| 1. | SOLICITANTE..... | 4 |
| 2. | ALCANCE DEL ESTUDIO..... | 4 |
| 3. | DESTINATARIO DEL INFORME..... | 4 |
| 4. | FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME..... | 4 |
| 4.1 | JURIDICA..... | 4 |
| 4.2 | ADMINISTRATIVA Y/O TECNICA..... | 5 |
| 4.3 | EN CAMPO..... | 5 |
| 5. | IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES..... | 5 |
| 5.1 | INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA..... | 5 |
| 5.2 | INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL..... | 6 |
| 6. | LOCALIZACION DEL INMUEBLE..... | 6 |
| 7. | CARACTERIZACION DEL INMUEBLE..... | 6 |
| 7.1 | DESCRIPCION DEL INMUEBLE..... | 6 |
| 7.2 | LOTE DE TERRENO..... | 7 |
| 7.3 | CONSTRUCCIÓN..... | 7 |
| 7.4 | ZONAS COMUNES PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 9 |
| 8. | REGLAMENTACION URBANISTICA..... | 9 |
| 9. | CARACTERIZACION DEL SECTOR..... | 9 |
| 10. | METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS..... | 10 |
| 11. | METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE..... | 10 |
| 11.1 | DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO..... | 10 |
| 11.2 | VALORACION DE LA CONSTRUCCION..... | 11 |
| 12. | CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS..... | 12 |
| 13. | VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE..... | 14 |
| 14. | OBSERVACIONES IMPORTANTES..... | 15 |
| 15. | ACREDITACION DEL AVALUADOR..... | 16 |
| 16. | FOTOGRAFIAS INMUEBLE..... | 17 |
| 17. | ANEXOS..... | 20 |

1. SOLICITANTE.

Consuelo Garcés, c.c. # 31.281.442, tel. 3142724460, dirección: calle 145 # 15-22 Bogotá.

2. ALCANCE DEL ESTUDIO.

El objetivo de este estudio es determinar el **valor comercial** del 100% de los derechos de propiedad del bien inmueble, discriminando el valor del lote de terreno y el valor de las construcciones que lo componen.

Se entiende por valor comercial el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien que está disponible para su compra. El valor asigna un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán los compradores y vendedores para el bien. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien disponible para su compra en un momento determinado¹.

3. DESTINATARIO DEL INFORME.

El presente estudio valuatorio será presentado ante el Juzgado 13 Civil Municipal dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía; **demandante:** Alberto Garcés Rubiano (qepd); **demandados:** Herederos indeterminados de la señora Leslye Henis Arboleda Bolaños (qepd), **radicación proceso:** 76-001-40-03-013-2019-00221-00.

4. FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME.

4.1 JURIDICA.

- Copia del certificado de tradición del inmueble expedido el 20 de junio de 2019.
- Copia acta de diligencia de secuestro, oficina de comisiones civiles No. 18, despacho comisorio # 099 emitido el 10/12/2019, diligencia realizada por el secuestre Jhon Jerson Jordán Viveros, el 18 de febrero de 2020 a las 3:00 pm.
- Copia licencia de construcción inicial según Resolución # CU1-0038 expedida el 22 de enero de 2003 en la curaduría urbana # 1.

¹ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS M 01

- Consulta a la escritura pública No. 1497 expedida el 13 de abril de 2018 en la notaría 4 de Cali que protocoliza el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio.

4.2 ADMINISTRATIVA Y/O TECNICA.

- Fotos al interior del apartamento que dan cuenta de los materiales de construcción y del estado de conservación del apartamento.

4.3 EN CAMPO.

- Inspección ocular externa del edificio efectuada el día 1 de julio de 2022.
- Revisión de ofertas de inmuebles en venta obtenidas a través de consulta en diarios locales, revistas especializadas y páginas web de empresas del sector inmobiliario.

5. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES.

A continuación se relaciona la información de tipo jurídico y catastral del inmueble objeto de valoración, tal como se encuentra consignada en la documentación suministrada por el solicitante del estudio o tal como se encuentra relacionada en los portales de internet habilitados por la autoridades administrativas de la ciudad.

5.1 INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA.

Propietario. Herederos indeterminados de la señora Leslye Henis Arboleda Bolaños.

| Dirección | Matrícula Inmobiliaria | Área lote de terreno (m2) |
|---|------------------------|---------------------------|
| Carrera 3A Oeste # 7-41/43 apartamento 301, tercer y cuarto piso, edificio "Germán David" | 370-984137 | 197,60 |

Fuente. Copia del certificado de tradición del inmueble expedido el 20 de junio de 2019.

Nota 1². En la revisión al certificado de tradición suministrado, no se observaron afectación por servidumbre y/o cesiones a realizar que limiten el inmueble y que en consecuencia influyan en su valor comercial.

² El alcance de la revisión al certificado de tradición tiene como único objetivo establecer legalmente el área privada del inmueble y determinar si existen servidumbres, cesiones o afectaciones de algún tipo que incidan en la estimación del valor comercial del bien.

5.2 INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL.

A continuación, se relaciona la información catastral parcial con vigencia 2022, contenida en la plataforma de la Alcaldía Municipal de Cali – GEOVISOR IDESC.

| Dirección | Número predial | Número predial nacional | Area (m2) |
|--------------|----------------|--------------------------------|-----------|
| K 3 A 7 W 41 | B003000300000 | 760010100020300120030000000030 | 124,99 |

Nota 1. Según la información predial, aún no se observa la actualizada de la división material de los inmuebles que conforman jurídicamente la propiedad horizontal del edificio.

Nota 2. Existe una diferencia significativa entre el área del lote de terreno jurídicamente protocolizada donde se encuentra construido el edificio multifamiliar “Germán David” y el área catastral reportada en la plataforma de la Alcaldía Municipal.

6. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

A continuación se presenta la dirección física encontrada al momento de la visita de inspección al inmueble.

| | |
|---------------------------|--|
| PERIMETRO: | Urbano. |
| GEOREFERENCIACIÓN: | Este: 1058813.942 - Norte: 872999.365 |
| DIRECCIÓN: | Carrera 3A Oeste # 7-41/43 ó Carrera 3B # 7-104 Oeste. |
| EDIFICIO: | Multifamiliar “German David” |
| BARRIO: | Arboledas |
| ZONA: | Occidental de la ciudad. |
| COMUNA: | 2. |
| MUNICIPIO: | Santiago de Cali. |
| DEPARTAMENTO: | Valle del Cauca. |
| PAIS: | Colombia. |

Nota. Ver en anexos al final del informe el mapa de localización del inmueble.

7. CARACTERIZACION DEL INMUEBLE.

7.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Corresponde a un apartamento, de dos niveles localizado en el tercer y cuarto piso del edificio, de estrato socioeconómico V-medio alto.

7.2 LOTE DE TERRENO.

INFORMACIÓN LOTE DE TERRENO (EDIFICIO).

| Forma | Topografía y pendiente | Tipología | Frente sobre |
|-------------------------|--|-----------|---------------|
| Irregular – rectangular | Inclinada con una pendiente entre 25-40% | Medianera | Vía vehicular |

| Área (m ²) | Frente (m) | Fondo promedio (m) |
|------------------------|------------|--------------------|
| 197,60 | 8,00 | 25,0/27,0 |

Linderos lote de terreno. Norte: en longitud de 8,00 metros con la carrera 3A Oeste. **Sur:** en longitud de 7,60 metros con terrenos de Jaime Alberto Valdés y Nhora González de Valdés. **Oriente:** En 27,00 metros con terrenos de Berta Laverde. **Occidente:** En 25,00 metros con terrenos de Luz Alba de Sánchez.

Fuente: Consulta a la escritura pública No. 1497 expedida el 13 de abril de 2018 en la notaría 4 de Cali que protocoliza el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio.

Nota. El área de terreno está sujeta a revisión y confirmación por parte del solicitante del presente estudio valuatorio.

SERVICIOS PUBLICOS.

El inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos donde se incluye energía, acueducto-alcantarillado. Presenta el servicio de recolección de basuras y el servicio de transporte hacia la zona es abundante y frecuente.

7.3 CONSTRUCCIÓN.

AREAS PRIVADAS.

A continuación, se determina el área privada del inmueble:

| ITEM | AREA | COEFICIENTE DE COPROPIEDAD |
|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| Apartamento 301 | 103,59 m ² | 28,69% |

Al apartamento 301 le corresponde el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes:

| ESPACIOS COMUNES DE USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 301 | AREA |
|---|---------------------|
| Balcón piso 3 | 5,00 m ² |

| ESPACIOS COMUNES DE USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 301 | AREA |
|---|------------------|
| Terraza piso 3 | 51,26 m2 |
| Jardín piso 3 | 4,72 m2 |
| Terraza piso 4 | 41,25 m2 |
| Total bienes comunes de uso exclusivo | 102,23 m2 |

Fuente. Revisión a la escritura pública No. 1497 expedida el 13 de abril de 2018 en la notaría 4 de Cali que protocoliza el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio.

DISTRIBUCION ARQUITECTONICA.

Inmueble de dos niveles distribuido de la siguiente manera:

Apartamento 301: tercer piso: balcón, sala-comedor, cocina, zona oficinas, sala de estar, dos alcobas, baño social y/o alcobas, alcoba principal con baño, **cuarto piso:** terraza o espacio abierto sin cerramiento perimetral.

MATERIALES QUE CONFORMAN LA CONSTRUCCION.

A continuación, se relacionan los materiales con que está construida la edificación.

| |
|--|
| Fachada (edificio). Repello y pintura. |
| Cimentación y estructura (edificio). Concreto reforzado. |
| Piso y guardaescoba. Porcelanato |
| Mampostería. Ladrillo, repello, estuco y pintura. |
| Baños. Enchapes cerámicos, aparatos sanitarios y accesorios línea intermedia. |
| Cocina. Enchapes en cerámica y porcelanato, mesón en granito natural, lavaplatos en acero inoxidable, muebles en madera. |
| Puertas y ventanas. Marcos y puertas en madera. |

| |
|---|
| Zona oficinas. Enchapes cerámicos. |
| Cubierta. Losas en concreto reforzado. |
| Balcón. Con rejas de seguridad metálica a media altura. |

EDAD DE LA CONSTRUCCION.

La edad de la construcción se establece según revisión del certificado de tradición del inmueble.

| ITEM | EDAD APROX. |
|-------------------------|----------------|
| Edificio "Germán David" | 19 años aprox. |
| Apartamento | 3 años aprox. |

ESTADO DE CONSERVACION.

Consideramos que, según lo observado en fotos de la visita de diligencia de secuestro realizada al inmueble, el estado de conservación de la construcción es bueno, el inmueble presenta una remodelación reciente en la totalidad de los materiales de construcción internos del apartamento de hace 3 años aprox.

7.4 ZONAS COMUNES PROPIEDAD HORIZONTAL.

El edificio se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal según la escritura pública No. 1497 expedida el 13 de abril de 2018 en la notaría 4 de Cali.

La copropiedad no cuenta con ningún tipo de zona de esparcimiento social.

8. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Según el Acuerdo 0373 del 2014 el inmueble presenta la siguiente reglamentación urbanística: área de actividad: **RESIDENCIAL NETA**; área de tratamiento: **CONSOLIDACION URBANA C1**, índice de construcción base **2,2**, índice de construcción adicional **0,5**.

9. CARACTERIZACION DEL SECTOR.**BARRIOS COLINDANTES:**

Santa Teresita, Bellavista, San Antonio, Arboledas.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Residencial neta.

TIPOS DE EDIFICACION:

Casas unifamiliares y bifamiliares independientes, edificios de apartamento en conjunto residencial.

ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA (ESTRATO MODA):

V – medio-alto y VI – alto.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

La principal vía de acceso al sector es la avenida circunvalar o carrera 4.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector se encuentra dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios. Las vías de acceso se encuentran pavimentadas en general en buen estado de conservación, el sistema de transporte presenta alta frecuencia de buses de servicio público y rutas de taxis.

PUNTOS DE REFERENCIA:

Monumento a Sebastián de Belalcázar.

10. METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.

A continuación se describen los enfoques utilizados en la determinación del valor comercial.

Método comparativo o de mercado. Considera las ventas de propiedad similares o sustitutas, así como datos relativos del mercado, y establece un estimado del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, una propiedad que se avalúa se compara con las ventas de propiedades similares que se comercializaron en el mercado abierto. También pueden considerarse ofertas.

Método de costo de reposición de la construcción. Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo partiendo de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, efectuando posteriormente una depreciación por su edad, estado de conservación y obsolescencia; aplicando como último paso un factor de comerciabilidad cuando la demanda del sector o del inmueble así lo amerite.

11. METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

11.1 DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

A continuación se relacionan las ofertas para lotes de terreno encontradas en sectores de la ciudad comparables por área, localización y uso.

MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR PARA LOTES DE TERRENO.

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN | VALOR DEPURADO 8% DESC X OFERTA | AREA CONST. (M2) | VR. INTEGRAL M2 CONSTR. | OBSERVACIONES | TELÉFONO FUENTE |
|-----------------|------------------|------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 1 | Lote de terreno | b/Arboledas | \$ 736.000.000 | 840,00 | \$ 876.190 | Sobre vía secundaria y vehicular, libre de deuda, topografía inclinada, forma triangular | 3136251847 |
| 2 | Lote de terreno | b/Miraflores | \$ 414.000.000 | 361,00 | \$ 1.146.814 | Se vende con licencia de curaduría, topografía inclinada | 3128887837 |
| 3 | Lote de terreno | b/Tejares Cristales | \$ 322.000.000 | 300,00 | \$ 1.073.333 | A una cuadra de la avenida de los Cerros, topografía inclinada | 3146200822 |
| 4 | Lote de terreno | b/Tejares San Fernando | \$ 1.196.000.000 | 1.100,00 | \$ 1.087.273 | Dos lotes unidos, topografía inclinada | 3024098401 |
| 5 | Lote de terreno | b/Juanambú | \$ 828.000.000 | 586,00 | \$ 1.412.969 | Ideal para proyecto de apartamento o apartaestudios | 3154596112 |
| 6 | Lote de terreno | b/Juanambú | \$ 358.800.000 | 300,00 | \$ 1.196.000 | Exclusivo, para desarrollo de apartamentos | 3203946515 |
| 7 | Lote de terreno | b/San Fdo viejo | \$ 460.000.000 | 363,84 | \$ 1.264.292 | Cercano al parque del perro | 3164362925 |
| Promedio | | | | | \$ 1.150.982 | | |
| Coef. Variación | | | | | 14,59% | | |
| Límite inferior | | | | | \$ 983.093 | | |
| Límite superior | | | | | \$ 1.318.870 | | |

Eliminando dos valores extremos por el límite inferior y superior las estadísticas recalculadas son las siguientes.

| | |
|-----------------|--------------|
| Promedio | \$ 1.153.542 |
| Coef. Variación | 6,84% |
| Límite inferior | \$ 1.074.583 |
| Límite superior | \$ 1.232.502 |

11.2 VALORACION DE LA CONSTRUCCION.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo, tomando como referencia, antecedentes de valores de construcciones semejantes y presupuestos elaborados según precios unitarios de la construcción encontrados en el mercado de nuevo y usados para el año 2022 estimando un valor de reposición total por metro cuadrado de \$1.680.000/m²; luego de restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), se produce como resultado el valor de mercado de la construcción por metro cuadrado.

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VALOR A NUEVO | VALOR CCIAL |
|---------------------------------|------|-----------|------------------------|---------------|-------------|
| Valor construcción sin acabados | 19 | 100 | 3 | \$ 925.000 | \$ 670.000 |

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VALOR A NUEVO | VALOR CCIAL |
|------------------------------|------|-----------|------------------------|---------------|-------------|
| Valor acabados internos apto | 3 | 40 | 1 | \$ 755.000 | \$ 720.000 |

- Ver Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Sumando la valoración de los componentes de lote de terreno y construcción de manera independiente, se tiene una aproximación al valor comercial del apartamento que es la siguiente:

| ITEM | AREA | UND | VR. UND | VALOR TOTAL |
|--------------------------------|--------|-----|--------------|-----------------------|
| Lote de terreno | 56,69 | M2 | \$ 1.230.000 | \$ 69.730.471 |
| Área construida apto | 116,55 | M2 | \$ 1.387.000 | \$ 161.654.850 |
| Área terrazas comunes | 97,23 | M2 | \$ 369.000 | \$ 35.877.870 |
| Valor total apartamento | | | | \$ 267.263.191 |

El área de lote avaluada, corresponde a la aplicación del coeficiente de copropiedad asignado a la unidad privada sobre el área del terreno de mayor extensión donde está construido el edificio; el área construida del apto es la suma del área privada protocolizada más áreas cubiertas como muros, columnas y balcón común; y el área de terrazas corresponde a zonas comunes descubiertas o espacios de uso exclusivo asignadas a la vivienda según reglamento de propiedad horizontal.

12. CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS.

- Los factores que determinan el valor comercial del inmueble son los siguientes:
 - ✓ Apartamento de dos niveles, localizado en el piso 3 y 4 del edificio "German David"
 - ✓ Inmueble con uso residencial de estrato socio-económico V medio-alto.
 - ✓ Inmueble construido con materiales de buena calidad, en buen estado de conservación.
 - ✓ Construcción que tiene en su cimentación y estructura (edificio) una edad de 19 años, pero con una remodelación reciente en la totalidad de los acabados de la obra blanca interna del apartamento.
 - ✓ El apartamento cuenta con un solo garaje cubierto, ubicado en el primer piso del edificio y el ingreso al bien inmueble se debe hacer a través de escaleras comunes ya que el edificio no cuenta con ascensor.
 - ✓ La copropiedad no cuenta con zonas de esparcimiento social como portería, piscina, salón social, juego para niños.
 - ✓ El apartamento cuenta con 102,23 m2 correspondiente a terrazas y balcón, áreas comunes de uso exclusivo.
 - ✓ Apartamento que cuenta con vista al sector desde el tercer y cuarto piso.
 - ✓ Ubicación del edificio en zona occidental de la ciudad, de mucha tradición por su cercanía al centro, norte y sur de la Cali, a la avenida de los cerros, vía importante de la zona.

- ✓ El edificio cuenta con dos vías de acceso independientes.
- ✓ Teniendo en cuenta el antecedente de valor del apartamento, estimado en avalúo a este mismo inmueble por un valor de **\$253.795.500** en julio 30 de 2020, éste precio se ajusta a través de la serie IVP-Índice de Valoración Predial; la serie según establece el DANE-Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, reporta que para los años 2020 y 2021, se tuvo una variación de 3,06% y 3,60%. Aplicando los incrementos anteriores se obtiene un valor ajustado de **\$270.977.861**.
- Para determinar el valor del inmueble se analizaron variables como localización del bien dentro de la manzana, ubicación del sector respecto de la ciudad, vías importantes que lo atraviesan, dotación de servicios públicos e infraestructura urbana, estratificación socio-económica, cercanía a polos de desarrollo, materiales con que fue construido el inmueble, edad y estado de conservación.
- Los precios utilizados en el proceso de comparación con el mercado son obtenidos directamente de ofertas de mercado que se consiguen en los diarios locales de la ciudad, vallas y carteleras externas colocadas en los predios, consulta con lonjas, inmobiliarias y avaluadores de la ciudad, investigaciones del mercado de finca raíz, de la construcción nueva y usada que se realiza en el sitio y entorno donde se encuentra el inmueble a valorar y en lugares de la ciudad con características semejantes, igualmente este proceso se realiza con registros incluidos en la base de datos personal, que contemplan avalúos realizados los últimos 25 años.

Fin del texto y fin de la página.

13. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

Apartamento localizado en la carrera 3A Oeste # 7-39
barrio Arboledas, edificio multifamiliar "Germán David"

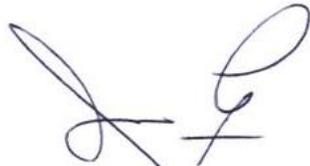
Mpio. Santiago de Cali – Dpto. Valle del Cauca

Fecha de informe y estimación del valor: julio 15 de 2022.

| ITEM | AREA | UND | VR. UND | VR. TOTAL |
|-----------------------------|--------|-----|--------------|-----------------------|
| Apto 301 | 103,59 | M2 | \$ 2.580.000 | \$ 267.262.200 |
| VALOR COMERCIAL APTO | | | | \$ 267.262.200 |

Valor en letras:

Doscientos sesenta y siete millones doscientos sesenta y dos mil doscientos pesos m/cte.



JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON

Avaluador Edificios y Terrenos

Registro RAA No. AVAL-16830481

Estadístico

Notas aclaratorias al alcance del estudio:

- En la visita de inspección, una vez ubicado en el primer piso del edificio "Germán David", en la puerta de acceso al garaje que conduce al tercer piso, no fue posible ingresar al interior del apartamento, dado que, según información de la ocupante del apartamento del primer piso, en la actualidad nadie habita el tercer piso y su propietario esporádicamente visita el bien.
- Ante la realidad de que en ese momento no es posible ingresar al inmueble, se le informa telefónicamente a la solicitante del avalúo y a su apoderado que se presenta esa dificultad manifiesta.
- No obstante, lo anterior y ante la necesidad que tiene la solicitante de contar con el estudio valuatorio, se me autoriza de manera verbal que proceda hacer el avalúo con la información de la que se dispone.
- La información presentada por la solicitante del estudio corresponde a: certificado de tradición del bien, copia de la diligencia de secuestro del apartamento realizada el 18 de febrero de 2020 y fotos del interior del apartamento tomadas en el momento de dicha diligencia.

- e. Se informa a la solicitante del estudio que el avalúo se adelantará bajo las siguientes premisas:
 - a) las áreas adoptadas dentro del avalúo serán aquellas que estén legalmente protocolizadas, dejando claro que existe la posibilidad que el propietario del bien tenga licencia de construcción modificatoria que altere dichas áreas;
 - b) el avalúo se adelantará según la distribución arquitectónica y acabados de la construcción contenidos en la diligencia de secuestro y las fotos tomadas en ese momento, es decir, que el valor estimado corresponderá con los acabados que el inmueble tenía el 18 de febrero de 2020, y el estado de conservación observado en ese momento.
- f. Igualmente, en visita de inspección al edificio el día 1 de julio de 2022, se conoció de primera mano la conformación de la copropiedad, observando que la componen tres apartamentos, uno por piso, sus zonas de circulación o puntos fijos correspondientes a escaleras, más un nivel por debajo de la calle donde se encuentra un garaje.
- g. En el presente informe se trabajará con la premisa que el área con cerramiento en reja metálica ubicada en el primer piso y que permite el acceso al apartamento valorado, corresponde al garaje de uso exclusivo que tiene el apartamento 301.
- h. Frente a la conformación de la copropiedad en sus zonas comunes donde solo se tienen zonas internas de circulación peatonal, se trabajará con la premisa de que el apartamento en avalúo no paga expensas por concepto de administración mensual.
- i. En caso de que alguna información consignada en este estudio no corresponda con el estado actual del bien tanto jurídico como físico, el valor del inmueble puede ser diferente al estimado en este documento.
- j. Se contactó telefónicamente al secuestre del apartamento el señor Jhon Jerson Jordan Viveros (tel 316-2962590), quien aportó algunas tomas fotográficas realizadas en el momento de la diligencia del secuestro del apartamento.

14. OBSERVACIONES IMPORTANTES.

- Los datos consignados en el informe corresponden a la información contenida en los documentos suministrados por el solicitante.
- La información correspondiente al valor estimado en este informe no será revelada a personas distintas al solicitante (s) de este estudio y su divulgación solo se realizará mediante autorización escrita, salvo que el requiriente sea la autoridad competente.
- En la valoración comercial de este inmueble no se incluyen activos pertenecientes al rubro de muebles y enseres, así como tampoco activos pertenecientes al rubro de maquinaria y equipo.
- El presente estudio valuatorio se presenta en divisas Colombianas (COL\$).
- No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble en avalúo o de algún vínculo que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- Según lo establece el decreto 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio tiene una vigencia de

un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones que afectan al inmueble y que fueron fundamentales para determinar su precio no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario del sector.

15. ACREDITACION DEL AVALUADOR.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1673 del 2013 que inició su operación a partir del 13 de mayo de 2018, la cual establece la única reglamentación que acredita la actividad valuatoria en el país, a continuación se mencionan las credenciales y experiencia del evaluador.

Credenciales.

- Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA en las especialidades o categorías de avalúos urbanos, rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares, semovientes y animales, activos operaciones y establecimientos de comercio, intangibles e intangibles especiales.
- Perito auxiliar de Justicia inscrito a través del Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
- Título profesional en Estadística otorgado por la Universidad del Valle.

Experiencia

- Perito evaluador externo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Valle del Cauca - IGAC entre los años 2008 al 2018.
- Perito evaluador externo y responsable del control de calidad de los avalúos comerciales expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Valle del Cauca - IGAC en el año 2019.
- Perito auxiliar de Justicia inscrito a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi seccional Valle del Cauca - IGAC entre los años 2016 al 2018.
- Miembro del Registro Nacional de Avaluadores RNA entre los años 2013 – 2020.
- Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Valle del Cauca entre los años 2009 a 2019.

Fin del texto y fin de la página.

16. FOTOGRAFIAS INMUEBLE.



**ACCESO AL SECTOR SOBRE LA
CARRERA 3A OESTE**



VIA ACCESO AL EDIFICIO



FACHADA EDIFICIO



FACHADA APARTAMENTO



GARAJE APARTAMENTO



**TERRAZA DE ACCESO AL
APARTAMENTO**

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE



ESCALERAS ACCESO APTO



INTERIOR APARTAMENTO



SALA COMEDOR



COCINA



HALL ACCESO ALCOBAS



HALL ACCESO ALCOBAS

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE



ACCESO TERRAZA



ACCESO TERRAZA



VISTA DESDE EL APARTAMENTO



NOMENCLATURA EDIFICIO



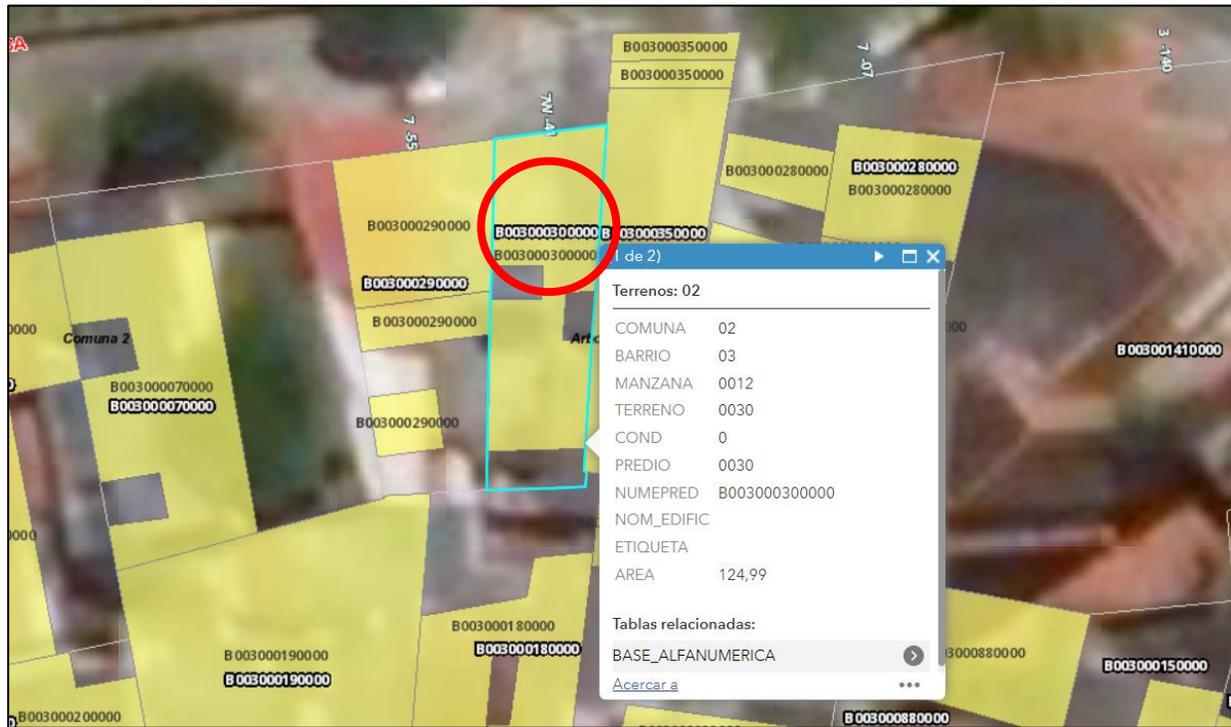
**VIA DE ACCESO ALTERNO AL EDIFICIO
SOBRE CALLE 7 OESTE**



**ACCESO PEATONAL ALTERNO AL
EDIFICIO**

17. ANEXOS.

PLANO LOCALIZACION DEL INMUEBLE.



CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR.



PIN de Validación: afe90a90



https://www.raa.org.co



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) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16830481.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

| | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 01 Jun 2018 | Régimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 10 Nov 2021 | Régimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------------|

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

| | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 01 Jun 2018 | Régimen Régimen de Transición | Fecha de actualización 10 Nov 2021 | Régimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------------|

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 07 Dic 2021 | Régimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|-------------------------------------|

Página 1 de 5



PIN de Validación: afe50a9c


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


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 de inscripción
07 Dic 2021

 Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

 Fecha de inscripción
07 Dic 2021

 Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

 Fecha de inscripción
01 Jun 2018

 Regimen
Regimen de Transición

 Fecha de actualización
10 Nov 2021

 Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

 Fecha de inscripción
07 Dic 2021

 Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: afe90a90



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: afe50a9c


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

 Fecha de inscripción
 07 Dic 2021

 Régimen
 Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

 Fecha de inscripción
 07 Dic 2021

 Régimen
 Régimen Académico

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 con el Código URB-0922, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0672, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0292, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CALLE 18 NO. 56-40 CASA 41
 Teléfono: 3154360518
 Correo Electrónico: solorzanobjb@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b5530a86



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) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481.

El(la) señor(a) JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON 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

b5530a86

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal