

**RAD. 2019-678 EJECUTIVO SEBASTIAN VELASQUEZ VS IVON ZORAYDA BARRETO.**

vivasabogados@hotmail.com <vivasabogados@hotmail.com>

Jue 11/08/2022 9:07

Para: Memoriales 01 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juanse <sebastianvelasquez1098@gmail.com>

Señores

**JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION SENTENCIAS DE CALI.**  
VIA INTERNET

**DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN VELASQUEZ RUIZ**  
**DEMANDADO: IVONNE SORAYDA BARRETO**  
**RAD: 2019-678**  
**ORIGEN. JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**JAIR JHEOVANI VIVAS BENAVIDES** en calidad de apoderado del demandante por medio del presente me permito allegar a su Despacho el avalúo del inmueble que se encuentra debidamente secuestrado.

Ruego favor fijar fecha para la diligencia de REMATE.

Saludos fraternos.

**JAIR JHEOVANI VIVAS BENAVIDES**

**A B O G A D O**

Magíster en Derecho Empresarial - Pontificia Universidad Javeriana  
Especialista en Derecho Comercial. Pontificia Universidad Javeriana  
Especialista en Derecho Administrativo. Universidad Libre  
PBX 57-2-3968609 MOVIL 3148341888 - Cali - Colombia - Suramérica.  
Visitanos en nuestra Página Web: [www.vivasabogadosgroup.com](http://www.vivasabogadosgroup.com)

**PÉRITO CONTADOR Y AVALUADOR FORENSE**  
**EFRAIN VARELA ALCALDE**  
**RAA AVAL-6400208 ANA**

**AVALUO TECNICO COMERCIAL**  
**PREDIO CASA DE HABITACION URBANA CON TERRAZA**  
**REGIMEN PROPIEDAD ORIZONTAL**

**VALUACIÓN BAJO NIF, NIIF, IVS Y CONTENIDO NTS 101**

**ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE VALUACIÓN Y TASACIÓN (IVS)**  
**ENFOQUE DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS**



<b><i>Fachada del inmueble objeto del avalúo.</i></b>	
<b><i>PROPIETARIO:</i></b>	<b><i>Ivonne Zoraida Barreto Alarcón</i></b>
<b><i>UBICACIÓN:</i></b>	<b><i>Carrera 11 # 16 75</i></b>
<b><i>BARRIO:</i></b>	<b><i>Bolivariano</i></b>
<b><i>MUNICIPIO:</i></b>	<b><i>Santander de Quilichao</i></b>
<b><i>DEPARTAMENTO:</i></b>	<b><i>cauca</i></b>
<b><i>TIPO CLASE</i></b>	<b><i>Urbano</i></b>
<b><i>RADICACIÓN:</i></b>	<b><i>No.02072022, Julio 02 de 2022</i></b>
<b>Fuente:</b> Autor	

Calle 7 # 14 a 27 p2 Florida, Valle del Cauca Colombia, Sur América  
Cel 3117430752  
Hotmail efraincotadorpublico12@hotmail.com

## CONTENIDO SEGÚN LA NORMA TECNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS I01

1.	Identificación del cliente.
1.1	Nombre o razón social del solicitante.
1.2	Documento de identificación.
2.	Identificación del uso que se pretende dar a la valuación.
2.1	Objetivo de la valuación.
2.2	Destinatario de la valuación.
3.	Responsabilidad del valuador.
4.	Identificación de la fecha de visita o verificación, informe y aplicación del valor.
4.1	Fecha de la visita o verificación al bien inmueble.
4.2	Fecha del informe y de aplicación del valor.
5.	Bases de la valuación, tipo y definición de valor.
5.1	Bases de la valuación.
5.2	Definición y tipo de valor.
6.	Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.
7.	Identificación de las características físicas.
7.1	País de ubicación.
7.2	Departamento.
7.3	Municipio de ubicación.
7.4	Nombre del barrio.
7.5	Dirección del bien inmueble.
7.6	Información del sector.
7.6.1	Localización.
7.6.2	Servicios públicos.
7.6.3	Usos predominantes.
7.6.4	Normatividad urbanística del sector.
7.6.5	Vías de acceso.
7.6.5.1	Elementos.
7.6.5.2	Estado de conservación.
7.6.6	Amoblamiento urbano.
7.6.7	Estrato socioeconómico.
7.6.8	Legalidad de la urbanización.
7.6.9	Topografía.
7.6.10	Servicio de transporte público.
7.6.10.1	Tipo de transporte.
7.6.11	Edificaciones importantes del sector.
7.7	Información del bien inmueble.
7.7.1	Tipo de bien inmueble.
7.7.2	Uso actual.
7.7.3	Ubicación.

7.7.4	Terreno.
7.7.4.1	Linderos.
7.7.4.2	Topografía.
7.7.4.3	Cerramientos.
7.7.4.4	Forma.
7.7.4.5	Superficie.
7.7.4.6	Reglamentación uso del suelo.
7.7.5	Construcción.
7.7.5.1	Número de pisos.
7.7.5.2	Número de sótanos.
7.7.5.3	Área construida.
7.7.5.4	Vetustez.
7.7.5.5	Estado de la construcción.
7.7.5.6	Estado de conservación.
7.7.5.7	Estructura.
7.7.5.8	Fachada.
7.7.5.9	Cubierta.
7.7.5.10	Dependencias.
7.7.5.11	Condiciones de iluminación.
7.7.5.12	Condiciones de ventilación.
7.7.5.13	Acabados.
7.7.6	Servicios públicos domiciliarios.
8.	Identificación de las características jurídicas.
8.1	Matrícula inmobiliaria.
8.2	Escritura de propiedad.
8.3	Cédula catastral.
8.4	Chip.
8.5	Licencia de construcción.
8.6	Documento constitución de la propiedad horizontal.
9.	Identificación de las clases de bienes inmuebles incluidas en la valuación distinta a la
10.	Descripción del alcance del trabajo de la valuación.
11.	Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas
11.1	Problemas de estabilidad y suelos.
11.2	Impacto ambiental y condiciones de salubridad.
11.3	Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.
11.4	Seguridad.
11.5	Problemáticas socioeconómicas
12.	Descripción de las hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias.
13.	Descripción de la información y datos examinados del análisis de mercado, de los mé resultados.
13.1	Metodología valuatoria empleada.

13.2	Justificación de la metodología.
13.3	Memoria de calculo.
13.4	Comportamiento de la oferta y la demanda.
13.5	Perspectivas de valorización.
13.6	Observaciones especiales.
13.7	Valuación.
14.	Clausula de prohibición de publicación del informe.
15.	Declaración de cumplimiento.
16.	Nombre, cualificación profesional y firma del valuador
16.1	Nombre del valuador
16.2	Registro de acreditación pública o privada del valuador
16.3	Declaracion de no vinculación con el solicitante de la valuación.
16.4	Firma del valuador.
17.	Anexos.

## MARCO NORMATIVO TÉCNICO

El avalúo se realiza observando la Ley 1673 de 2013 y los decretos 556 de 2014 y 458 de 2015, y para realizar el encargo se tienen en cuenta la Ley 1314 de 2009 con sus correspondientes decretos reglamentarios y resoluciones procedimentales, conforme a los grupos de entidades tanto públicas como privadas, así:

Tabla 1. Marco técnico normativo.		
Grupo	Privado	Público
1	Decreto 2784 de 2012, Decreto 2420 de 2015 y Decreto 2496 de 2015, Anexo 1.	Resoluciones CGN 743 de 2013, 598 de 2014, 117 de 2015, 466 de 2016, 607 de 2016 y 037 de 2017.
	IAS-16. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 6, 11-36, 43-47, 51-59, 63-66.	IAS-16. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 6, 11-36, 43-47, 51-59, 63-66.
	IAS-36. Deterioro del valor de los activos, en sus párrafos: 6-16, 22-23, 30-45, 49-53, 96-97, 99, 111-123.	IAS-36. Deterioro del valor de los activos, en sus párrafos: 6-16, 22-23, 30-45, 49-53, 96-97, 99, 111-123.
	IAS-40. Propiedades de Inversión, en sus párrafos: 5-7, 20-29, 32-52, 56.	IAS-40. Propiedades de Inversión, en sus párrafos: 5-7, 20-29, 32-52, 56.
2	Decreto 2420 de 2015 y Decreto 2496 de 2015, Anexo 2.	Resoluciones CGN 414 de 2014 y 467 de 2016.
	Sección 16. Propiedades de Inversión, en sus párrafos: 2-7,	IAS-16. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 6, 11-36, 43-47, 51-59, 63-66.
	Sección 17. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 6-8, 15.A-D, 19-25.	IAS-36. Deterioro del valor de los activos, en sus párrafos: 6-16, 22-23, 30-45, 49-53, 96-97, 99, 111-123.
	Sección 27. Deterioro del valor de los activos, en sus párrafos: 5-13, 5-23, 30-31.	IAS-40. Propiedades de Inversión, en sus párrafos: 5-7, 20-29, 32-52, 56.
3	Decreto 2420 de 2015 y Decreto 2496 de 2015, Anexo 3.	Resoluciones CGN 533 de 2015, 620 de 2015, 468 de 2016, 107 de 2017 y 116 de 2017.
	Capítulo 9. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 5-12.	IPSA-16. Propiedades de Inversión, en sus párrafos: 7-11, 21-38, 41-50, 54-60, 62-65,
		IPSA-17. Propiedad, planta y equipo, en sus párrafos: 9-13, 21-25, 30-36, 43-51, 66-67, 73-75, 79-80,

Tabla 1. Marco técnico normativo.		
Grupo	Privado	Público
		IPSA-21. Deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo, en sus párrafos: 14, 22-34, 44-50, 60-61.
		IPSA-26. Deterioro del valor de los activos generadores de efectivo, en sus párrafos: 13-14, 20-25, 31-36, 43-67, 98-111.
<b>Fuente:</b> Avalador Profesional		

Observando los requerimientos SENA establecidos en el ISO 17024 de 2012, para la certificación de avaladores técnicos en Colombia.

Conforme a la resolución 620 del IGAC (2008) y en concordancia con las guías IVS del año 2015 vigentes, se realizó el avalúo observando las consideraciones de los siguientes documentos:

Tabla 2. Guías IVSC.		
No.	Tipo	Descripción
1	IVS 102	Métodos de valoración
2	IVS 103	Bases de Valor
3	IVS 105	Informes de valoración
4	IVS 201.01	Valor razonable de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera
5	IVS 201.02	Valoraciones de Depreciación
6	IVS 201.04	Valoraciones para las pruebas de deterioro
7	IVS 201.05	Tasaciones de Propiedades, Planta y Equipo en el Sector Público
8	IVS 302.01	Valoraciones de Planta y Equipo
9	IVS 303.02	Valoraciones de Patrimonio Histórico
10	IVS 303.03	Tasaciones de propiedades de inversión en construcción
11	IVS 303.04	Valoraciones de propiedad relacionada con el comercio
<b>Fuente:</b> Avalador Profesional		

Normas legales colombianas aplicables a valuación

Código	Tipo de Norma	Descripción
1	Ley 9 del 11 de enero de 1989.	por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de

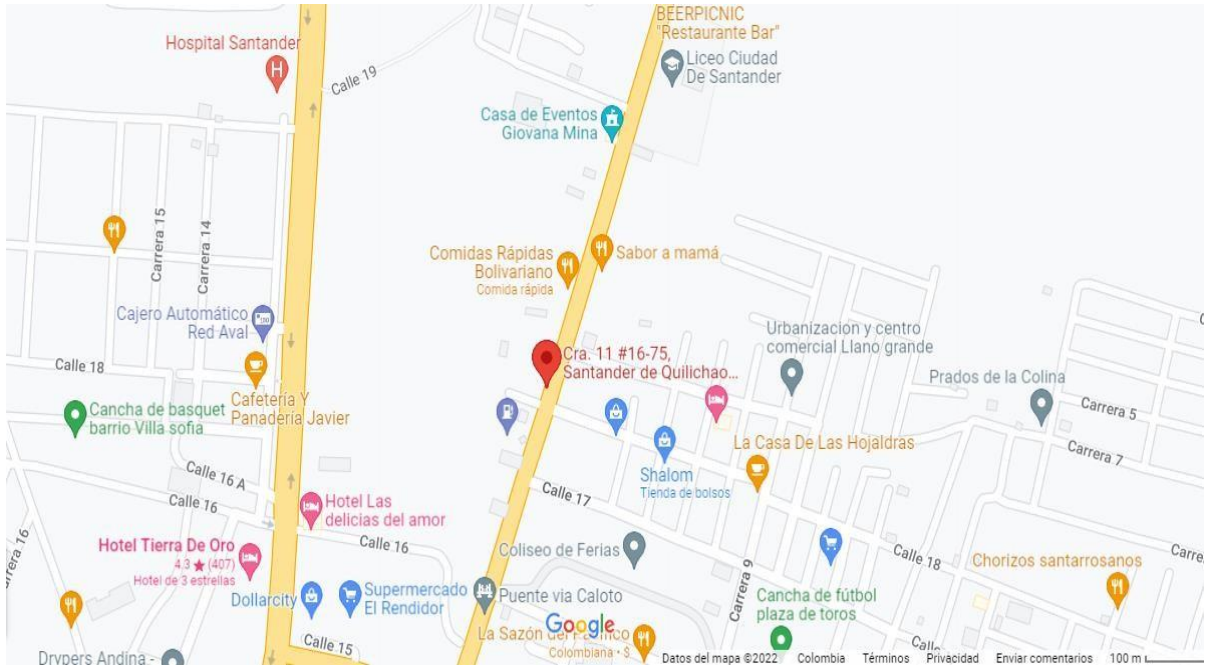
		bienes y se dictan otras disposiciones.
2	Ley 388 del 18 de Julio de 19971	Nueva Reforma Urbana.
3	Ley 546 de del 23 de Diciembre de 1999	por la cual se dictan normas en materia de vivienda.
4	Decreto 1420 del 24 de julio de 1998	por el cual se dictan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.
5	Ley 550 del 30 de diciembre de 1999	Artículos 60, 61 y 62 se denominó Ley de Reactivación Empresarial y Reestructuración Financiera.
6	Ley 675 de Agosto 3 del 2001	Régimen de Propiedad Horizontal.
7	Ley 820 de Julio 10 del 2003	Régimen de Arrendamientos de Vivienda Urbana.
8	Ley 1682 de noviembre 22 del 2013	Ley para los proyectos de infraestructura de transporte.
9	Resolución No.2965 del 12 de septiembre de 1995	Procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos comerciales - INCORA.
10	Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 – IGAC.
11	Ley No. 1673 del 19 de Julio del 2013	por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

**Fuente:** Avaluador Profesional



## UBICACION

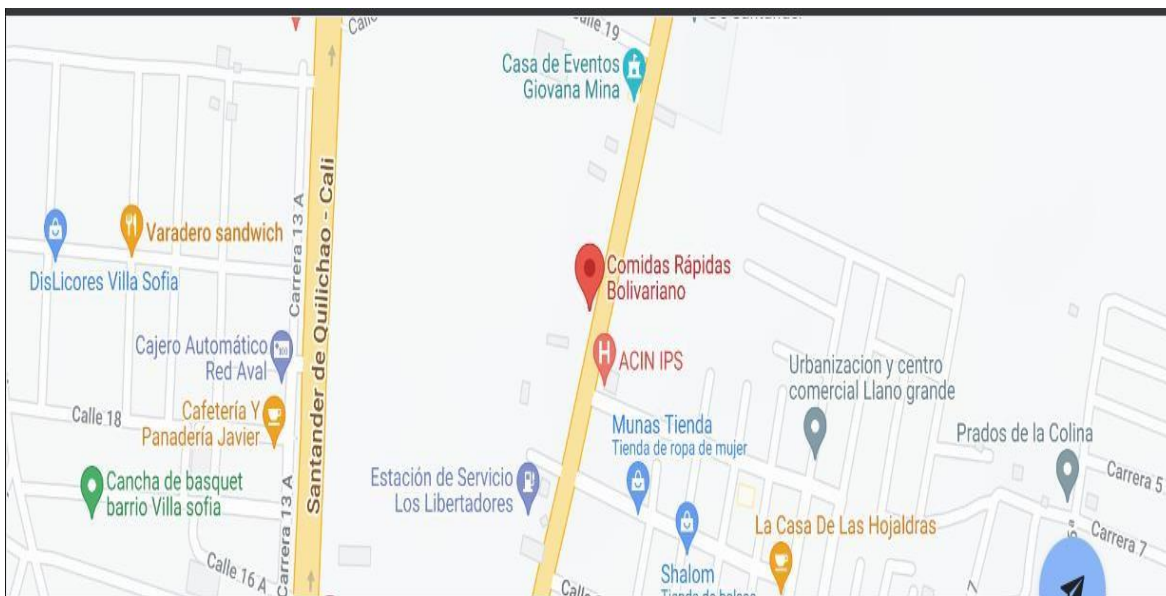
**DIRECCIÓN C 11 16 75**  
**BARRIO BOLIVARIANO**  
**MUNICIPIO SANTANDER DE QUILICHAO**  
**DEPARTAMENTO DEL CAUCA**



Fuente: <https://www.google.com/maps->

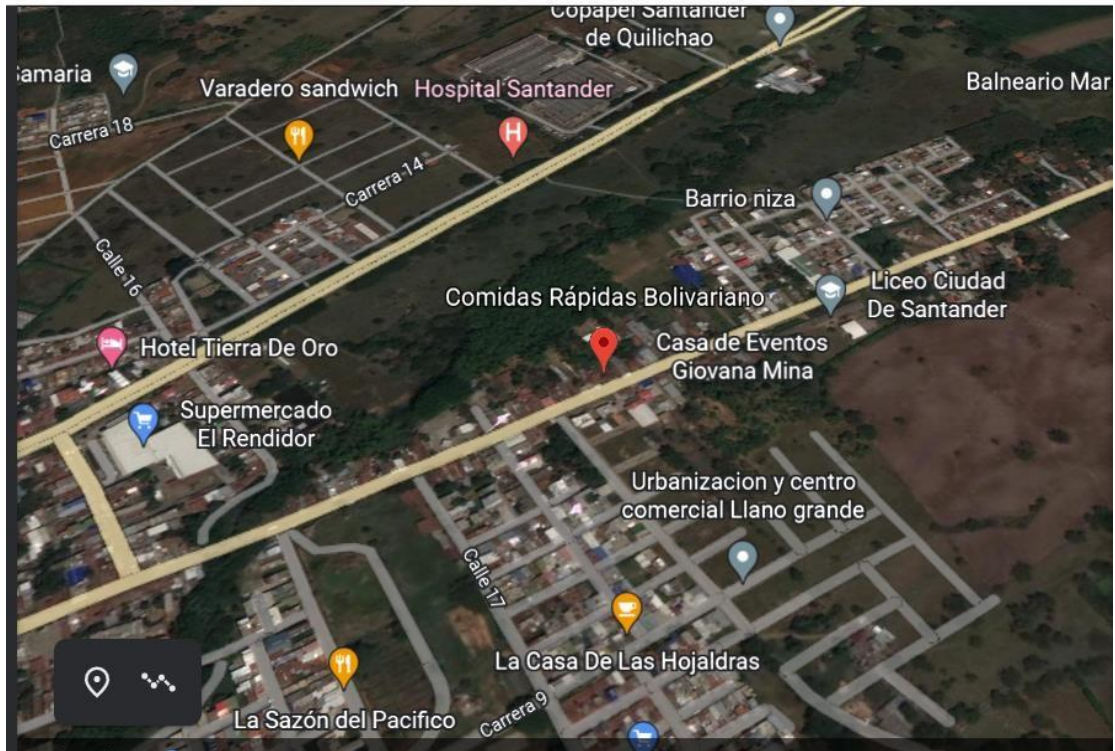
## LOCALIZACIÓN

COMUNA  
BARRIO BOLIVARIANO  
MUNICIPIO SANTANDER DE QUILICHAO  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA



Fuente: <https://earth.google.com>

## MAPA SATELITAL DEL IGAC



Fuente: <https://earth.google.com/web/search/Calle+9+%2326-.....>



## AVALUO TECNICO COMERCIAL AVAL-130722

<b>1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.</b>						
1.1 Nombre Cliente	Ivonne Zoraida Barreto Alarcón					
1.2 Identificación	C.C.Nro.34611113					
<b>2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.</b>						
2.1 Objetivo de la Valuación Según lo manifestado por la cliente, es para venta.						
2.2 Destinatario de la valuación. Señora Gloria Martínez Canas						
<b>3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.</b>						
3.1 El valuador no sera responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el titulo legal de la misma (escritura).						
3.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o juridica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.						
<b>4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.</b>						
4.1 Fecha de la visita	Sabado, 02 de Julio del 2022	4.2 Fecha del informe	Miercoles, 13 de Julio del 2022			
<b>5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.</b>						
5.1 Bases de la Valuación.	La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría el inmueble que más adelante describiremos.					
5.2 Definición y tipo de valor.	Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.					
<b>6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.</b>						
El 100%del area privada por se RPH a Ivonne Zoraida Barreto Alarcón , según Escritura Pública 2094 de fecha 03/12/2014 de la Notaria 1 de Santander de Quilichao, registrada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria 132-42919						
<b>7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.</b>						
7.1. País.	Colombia	7.2. Departamento.	Cauca			
7.3. Municipio.	Santander de Quilichao	7.4. Barrio.	Bolivariano			
7.5. Dirección.	a la entrada Carrera 11 # 16-76; por ser regimen RPH al interior es C 11 # 16-75					
<b>7.6. Información del sector</b>						
Localización.	El predio se ubica en el sector urbano del Municipio de Santander de Quilichao, del Cauca, Barrio Bolivariano					
Servicios públicos del sector.	Energia	Acueducto	Alcantarillado	Telefono	Gas	Aseo
	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Usos predominantes.	usos predominante mixto:residencial y comercial					



# PERITO AVALUADOR PROFESIONAL LONJA

Afiliado Lonja de Propiedad Raíz de Cali Y Valle del Cauca

**Efraín Varela Alcalde**

Normatividad urbanística del sector.	Clasificación del Suelo:	tipo urbano	ICB/ICA:		
	U.P.U.:	1 - Consolidado.			
	Tratamiento Urbanístico:	Consolidación 1 - Consolidación Urbanística (C1)			
	Area de Actividad:	Comercial Residencial.			
Vías de acceso, Elementos y Estado de conservación	Las vías principales de acceso al sector son la Carrera 11 y Calle 16. vías pavimentadas en parte y otras destapadas, con buena iluminación y nomenclatura.				
Amoblamiento Urbano.	El sector cuenta con andenes, sardineles y zonas blandas, Iluminación pública.				
Estrato.	3				
Topografía.	El sector es prácticamente plano con pendientes entre el 0 y 3%.				
Servicio de transporte público. Tipo, cubrimiento y frecuencia.	El sector cuenta con muy buen servicio de transporte, taxi y moto raton				
Hitos o Edificios importantes.	Bomba de gasolina terpel, caseta comunal, colegio pedagógico Santander entre otros				
<b>7.7. Información del bien inmueble.</b>					
Tipo de Inmueble.	urbana				
Uso actual.	vivienda familiar				
Ubicación.	En el Barrio Bolivariano del Municipio de Santander de Quilichao del Cauca				
Terreno.	Linderos Especiales	Norte:	El Once quinto ciento treinta cinco ( 1.35 ) mtrs. colinda con Basilio Pineda		
		Sur:	El Once quinto ciento treinta y cinco ( 1.15 ) mtrs colinda propiedad de Alirio		
		Este:	El Once quinto ciento treinta y cinco ( 3.40 ) mtrs con predio No 1 maria		
		Oeste:	El Once quinto ciento treinta y cinco ( 3.50 ) mtrs propiedad de marlen aguilera		
	Fuente: Escritura publica 2094 de fecha 03/12/2014 de la Notaria 1 de Santander de				
	Superficie.	Área:	privada por ser RPH.33.86 ,m2		
		Frente:	m².	Fondo:	m².
	Fuente: Escritura publica 2094 de fecha 03/12/2014 de la Notaria 1 Santander de				
	Norma Uso del suelo.	Aislamientos		Edificabilidad	
Topografía.	El lote tiene una pendiente inferior al 3% es decir, plana.				
Cerramientos .	paredes propias ladrillo en soga				
Forma.	Regular-Rectangular				
Construcción.	No. de pisos.	1	Vetustez.	Nuevo. (3 Años)	
	Estado de la construcción.	Terminada en obra blanca y para uso habitacional	Estado de conservación.	Puntaje: 3.0	
	Área construida.	area total privada en p1 y p2 .67.72 m², terraza con cubierta			
	Fuente: visita avaluador .				
	<b>Elementos constructivos.</b>				
	Cimentación.	Muros portantes			
Estructura.	Vigas de amarre				





# PERITO AVALUADOR PROFESIONAL LONJA

Afiliado Lonja de Propiedad Raíz de Cali Y Valle del Cauca

**Efraín Varela Alcalde**

Construcción.	Entrepiso.						1
	Cerramiento.	paredes propias					
	Escaleras.	hierro cemento y ladrillo limpio					
	<b>Acabados.</b>						
	Fachada.	Sencilla en ladrillo, Cemento .					
	Muros.	Portantes					
	Pisos.	Baldosa comun y ceramica					
	Cielos.						
	Cocina.	Ceramica integral					
	Baños.	Con azulejo y acabados					
	Puertas.	Marco metalico					
	Ventanas.	Metalica vidrio					
	Otros.						
	Dependencias: P1,Corredo,cocina integral, sala comedor,p2,gradas al segundo piso 3 alcobas una con						
	Condiciones iluminación.	Buena y suficiente			Condiciones Ventilación.	Buena y suficiente	
Servicios públicos del inmueble.	Energia	Acueducto	Alcantarillado	Telefono	Gas	Aseo	
	SI	SI	SI		SI	SI	
<b>8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.</b>							
8.1 Matricula inmov.	132-42919	8.2 Escritura.	2094 de fecha 03/12/2014 de la Notaria 1 Santander de Quilichao				
8.3 ID del predio		8.4 No. Predial Nac.	1969801000000086015000000000				
8.5 Licencia de construcción.	No fue suministrada.						
8.6 RPH	No aplica.						
<b>9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL.</b>							
Ninguna.							
<b>10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION</b>							
El avalúo para venta.							
<b>11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b>							
11.1 Problemas de estabilidad de suelos.	El inmueble no presenta ningún problema de estabilidad de suelos.						
11.2 Impacto ambiental y condiciones	Las condiciones ambientales y de salubridad son adecuadas.						
11.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.	El predio no tiene ninguna afectación de estos tipos.						
11.4 Seguridad.	En el sector hace presencia la inseguridad es normal en comparacion de las grandes ciudades del pais.						
11.5 Problematicas socioeconomicas.	seguridad normalizada por autoridad policial mediante cuadrantes.						



12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O			
Ninguna.			
13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.			
13.1 Metodología Valuadora empleada.			
Para el Terreno			
Método de comparación o de mercado.			
Es la técnica valuadora 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 la Construcción			
Método del Costo de Reposición			
Este método busca establecer el valor comercial estimando el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante; una vez obtenido el valor de nuevo se le resta la depreciación acumulada, y se le adiciona la utilidad del constructor. Lo que se establece con esta metodología es el valor comercial de la vida útil remanente del bien. Para el cálculo de la depreciación se utilizó el método de Fitto y Corvini, el cual conjuga la edad y el estado de conservación de los Inmuebles.			
13.2 Justificación de la metodología.			
Teniendo en cuenta que se logró conocer un número suficiente de datos sobre ofertas reales de inmuebles con características similares a las del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo sector; nos permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio como es el <b>Método Comparativo o de Mercado</b> , el cual es utilizado en el campo de la valuación y aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC. Este procedimiento se efectuó por medio de investigación directa e indirecta del mercado, para aplicar, a los resultados obtenidos, los métodos estadísticos de la Media Aritmética, Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación.			
13.3 Memoria de cálculo.			
Método de Fitto y Corvini para la Construcción		Método comparativo o de mercado	
DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIÓN	El valor comercial para el terreno se definió según el límite superior obtenido por medio del estudio de mercado, por ser lote medianero, frente a vía vehicular, desarrollado en su mayor y mejor uso.	
Edad del Inmueble	17 con remodelaciones		
Vida Técnica	80 años		
% de Vida	#jREFI		
Clase del Inmueble	0,0		
Valor de Reposición		Valor comercial m <sup>2</sup> terreno:	\$ 221.500
Depreciación		Área de privada:	33.86
Valor Depreciado		Valor total area privada:	\$15.000.000
Factor de Comercialidad	#jREFI	Valor comercial m <sup>2</sup> construcción	\$ 516.834
Valor comercial unitario		Área construida:	67.72
		valor total construcción p1 y p2:	\$35.000.000
13.4 Comportamiento de la oferta y la demanda.		13.5 Actualidad Edificadora.	
La oferta es media y la demanda es media.		Baja, el sector esta consolidado.	
13.6 Observaciones generales.			
• El inmueble avaluado es un lote de terreno con una mejora ,			
13.7 Valuación			
Cuadro de Valores			
Descripcion	Área M2	Valor m2	Valor Total
area privada	33.86	\$ 221.500	\$ 15.000.000
Construcción p1 y p2 ( terraza \$ 15.000.000 )	67.72	\$ 516.834	\$ 35.000.000



## PERITO AVALUADOR PROFESIONAL LONJA

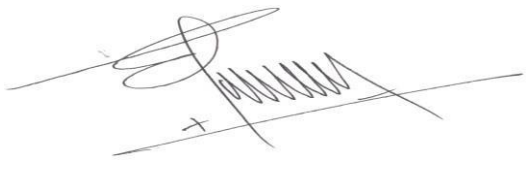
Afiliado Lonja de Propiedad Raíz de Cali Y Valle del Cauca

**Efraín Varela Alcaide**

<b>Valor En letras:</b> sesenta y cinco Millones de Pesos (\$ 65.000.000.00 ) Mcte, en la fecha y estado actual. Nota el valor comercial incluye construcciones p1, p2 y terraza con cubierta	Total Avalúo	\$	50.000.000
	Indice de Comercialidad	\$	1





<b>14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.</b>		
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del valuador.		
<b>15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.</b>		
1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe. 3. El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio. 4. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe. 5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. 6. El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. 7. El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. 8. El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación. 9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. 10. El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.		
<b>16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.</b>		
16.1 Nombre del evaluador	Efrain Varela Alcalde	Avaluador Profesional
16.2 Acreditación	Contador público Titulado	AVAL-6400208 RAA ( ANA )
<b>16.3 Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación.</b>		
El valuador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. El valuador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.		
		
Firma Avaluador		

REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

VECINDARIO 1



VECINDARIO 2



FRENTE GENERAL



COCINA



SALA COMEDOR



ZONA OFICIO P1





REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

GRADAS P2



CORREDOR P2



ALCOBA P2



BAÑO P2



GRADAS P 3



ALCOBA P3



BAÑO PRIVADO P3



TERRAZA P 3





PIN de Validación: b0c00a68



<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) EFRAIN VARELA ALCALDE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6400208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6400208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EFRAIN VARELA ALCALDE 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0c00a68



## 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

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  
**18 Ago 2017**

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.

Fecha de inscripción  
**18 Ago 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0c00a68



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: FLORIDA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 18 N9-58

Teléfono: 311-7430752

Correo Electrónico: efraincontadorpublico12@hotmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño.

**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) EFRAIN VARELA ALCALDE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6400208.**

**El(la) señor(a) EFRAIN VARELA ALCALDE 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**

**b0c00a68**

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 ocho (08) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

2. Concepto  0  2 Actualización  
Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14412940381



(415)7707212489984(8020) 000001441294038 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

6 4 0 0 2 0 8

6. DV

3

12. Dirección seccional

Impuestos y Aduanas de Palmira

14. Buzón electrónico

1 5

**IDENTIFICACION**

24. Tipo de contribuyente:

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25. Tipo de documento:

Cédula de ciudadanía

1 3

26. Número de Identificación:

6 4 0 0 2 0 8

27. Fecha expedición:

1 9 7 4 0 6 1 0

Lugar de expedición

COLOMBIA

28. País:

1 6 9

29. Departamento:

Valle del Cauca

7 6

30. Ciudad/Municipio:

Pradera

5 6 3

31. Primer apellido

VARELA

32. Segundo apellido

ALCALDE

33. Primer nombre

EFRAIN

34. Otros nombres

35. Razón social:

36. Nombre comercial:

SOLUCIONES INTEGRALES EMPRESARIALES SIEMPRE A SU SERVICIO

37. Sigla:

**UBICACION**

38. País:

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento:

Valle del Cauca

7 6

40. Ciudad/Municipio:

Florida

2 7 5

41. Dirección principal

ED CR 17 10 90 P 2 AP 202

42. Correo electrónico:

efraincontadpublico12@hotmail.co

43. Código postal

44. Teléfono 1:

3 1 1 7 4 3 0 7 5 2

45. Teléfono 2:

**CLASIFICACION**

**Actividad económica**

**Actividad principal**

46. Código:

6 9 2 0

47. Fecha inicio actividad:

1 9 9 0 1 1 2 1

**Actividad secundaria**

48. Código:

6 8 2 0

49. Fecha inicio actividad:

1 9 9 0 1 1 2 1

50. Código:

1 2

6 8 1 0 7 1 1 0

**Ocupación**

51. Código

52. Número establecimientos

1

**Responsabilidades, Calidades y Atributos**

53. Código: 1 2 2 2 5

## 12- Ventas régimen simplificado

**Obligados aduaneros**

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

**Exportadores**

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

**IMPORTANTE:** Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

**Para uso exclusivo de la DIAN**

59. Anexos: SI  NO

60. No. de Folios: 0

61. Fecha: 2 0 1 7 0 5 1 7

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.

Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre VARELA ALCALDE EFRAIN

985. Cargo: CONTRIBUYENTE





2094  
03

Aa019966114

4

ESCRITURA PUBLICA NUMERO

DOS MIL NOVENTA Y CUATRO (2094)

LMR

FECHA DE OTORGAMIENTO 03 de DICIEMBRE DE 2014

OTORGADA ANTE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SANTANDER DE  
QUILICHAO CAUCA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 132-42919.

CODIGO CATASTRAL No. 01.00.0086.0150.000

AVALUO CATASTRAL: \$19.275.000.00

UBICACIÓN DEL PREDIO : URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 11 No 18-13

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

DEPARTAMENTO. DEL CAUCA

BIEN PROPIO ( ) BIEN SOCIAL ( X )

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO, DEPARTAMENTO DEL CAUCA

.NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO (904) ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

CODIGO (125) COMPRAVENTA

CUANTIA: \$20.000.000.00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDOR (A) (ES) : MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR, c.c. No.  
34.594.087 de Santander de Quilichao

COMPRADOR (A) (ES) : IVONNE ZORAIDA BARRETO ALARCON, C.C. No.  
34.611.113 de Santander de Quilichao (Cauca)

"EL SUSCRITO NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE SANTANDER DE  
QUILICHAO, CERTIFICA QUE LAS ANOTACIONES SE AJUSTAN AL  
ARTICULO 94 DEL DECRETO No 2150 DE 1995 Y A LA RESOLUCIÓN No.1156  
DE 1996 Y A LA INSTRUCTIVA ADMINISTRATIVA 01-47 DE AGOSTO 01 DE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

15/03/2014 16274RKC44C-DEK

Escaneado con CamScanner



2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.....

\*\*\*\*\*ENCABEZAMIENTO\*\*\*\*\*

EN LA CIUDAD DE SANTANDER DE QUILICHAO, MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO, DEPARTAMENTO DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA A LOS **TRES** ( **03** ) DIAS DEL MES DE **DICIEMBRE** DE DOS MIL CATORCE (2014) ANTE EL DESPACHO DEL NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE SANTANDER DE QUILICHAO JUAN CARLOS RAMOS DOMINGUEZ.....

**PRIMERA SECCION. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**

.....COMPARECENCIA.....

Compareció la señora **MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR**, mujer mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao (Cauca), de estado civil soltera sin unión marital de hecho, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.594.087 de Santander de Quilichao, persona hábil para contratar y obligarse y manifestó: .....

.....ESTIPULACIONES.....

**PRIMERO.-** Que mediante sentencia el 19 de julio de 1988 proferida por el Juzgado Primero Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), y debidamente registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 132-5402, adquirio en proindiviso un predio ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao (Cauca); posteriormente se efectuó división material y se declara la construcción mediante la escritura pública No. 564 del 26 de abril de 2002 otorgada en esta Notaria y de donde surgió el lote de terreno No. 2 y la casa sobre él edificada, ubicada en el Municipio de Santander de Quilichao (Cauca) en la carrera 11 No. 16-75 y con matricula inmobiliaria No. 132-42919. **SEGUNDO:** Que de conformidad con el certificado expedido por Planeación Municipal que se adjunta, procede a actualizar la nomenclatura del predio descrito en la cláusula anterior el cual quedara así: Lote de terreno No. 2 y la casa sobre él edificada, ubicada en el Municipio de Santander de Quilichao (Cauca); en la carrera 11 No. 18-13 de la zona de expansión Rio Quilichao .....

**PRIMERA SECCION. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**

.....COMPARECENCIA.....





# República de Colombia



VIENE DE LA HOJA No Aa019966114

Continuando presente la señora **MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR**, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: .....

## .....- ESTIPULACIONES .....-

**PRIMERO.-** Que transfiere a título de compraventa en favor de la señora **IVONNE ZORAIDA BARRETO ALARCON** un inmueble consistente en el lote de terreno No. 2 y la casa sobre él edificada en techo de plancha de concreto, pisos de baldosa, con servicios de instalaciones de agua, energía y alcantarillado, consta de una cocina, dos alcobas, un baño, un lavadero, ubicada en el Municipio de Santander de Quilichao (Cauca); en la carrera 11 No. 1813 de la zona de expansión Río Quilichao, inscrito en el catastro actual con el No. 01.00.0086.0150.000 y cuyos linderos especiales son: "Norte, en once punto treinta y cinco (11.35) mts linda con pasaje de entrada; Sur, en once punto quince (11.15) mts linda con propiedad de Alirio Larrahondo; Oriente, en tres punto cuarenta (3.40) mts linda con predio No. 1 de Maria Amparo Aguilar; y Occidente, en tres punto cincuenta (3.50) mts linda con propiedad de Marlen Aguilar". Area de treinta y ocho punto noventa y nueve (38.99) mts<sup>2</sup>.

**SEGUNDO:** No obstante la mención de los linderos y la cabida la venta se hace como cuerpo cierto. **TERCERO.-** El inmueble objeto de la presente venta fue adquirido por la vendedora de la siguiente manera: a) En mayor extensión en proindiviso mediante sentencia el 19 de julio de 1988 proferida por el Juzgado Primero Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-5402, b) Posteriormente se efectuó división material y se declara la construcción mediante la escritura pública No. 564 del 26 de abril de 2002 otorgada en esta Notaria; c) mediante este instrumento se actualiza la nomenclatura.. **CUARTO.-** Que el inmueble deslindado lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y está libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, demandas civiles, patrimonio de familia inembargable, hipotecas y de afectación a vivienda familiar, servicios públicos... etc. **QUINTO.-** Que hace la venta

15/05/2014 18:27:59 AKOR4ECME

Escaneado con CamScanner



del inmueble en referencia tal como quedo determinado y deslindado con todas sus anexidades y dependencias por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00)** M/CTE, que la vendedora declara recibidos de manos del comprador a entera satisfacción. **SEXTO.-** Que como vendedora se obliga salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley y que autoriza a la adquiriente para que obtenga por si sola la copia de esta escritura y el registro de la misma para los fines de la tradición legal del dominio. **SEPTIMO:** Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de la venta. ....

.....-ACEPTACIÓN .....

Presente la Señora **IVONNE ZORAIDA BARRETO ALARCON**, mujer, mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao, identificada con la C.C. No. 34.611.113 de Santander de Quilichao (Cauca) de estado civil soltera sin unión marital de hecho, manifestó: Que en la fecha del presente instrumento ha recibido materialmente y a su entera satisfacción de manos de la vendedora el inmueble objeto de esta escritura, y que acepta el presente instrumento y en especial la venta que por medio de él se le hace por encontrarlo a su entera satisfacción, así como todas las demas declaraciones que esta escritura contiene. ....

EL SUSCRITO NOTARIO DANDO CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 INDAGO A EL VENDEDOR DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, SI TIENEN VIGENTE LA SOCIEDAD CONYUGAL O SOCIEDAD DE HECHO, Y SI EL INMUEBLE QUE POR ESTE INSTRUMENTO VENDE(N) SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. **DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO LO SIGUIENTE: 1 QUE ES SOLTERA CON UNION MARITAL DE HECHO, 2. QUE EL INMUEBLE QUE POR ESTE INSTRUMENTO VENDE(N) NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ASI MISMO INDAGO A (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) , 1- SI ES (SON) CASADO (A) (S) . SI TIENEN UNION MARITAL DE HECHO, 2.- SI EL INMUEBLE QUE POR ESTE INSTRUMENTO COMPRA(N) LO VA(N) A DESTINAR PARA SU VIVIENDA Y 3.- SI LO AFECTA(N) A VIVIENDA FAMILIAR Y DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO LO SIGUIENTE: 1.QUE ES SOLTERA**





# República de Colombia



Aa019966116

VIENE DE LA HOJA No Aa019966115

SIN UNION MARITAL DE HECHO, 2. QUE EL INMUEBLE SI LO VAN A DESTINAR PARA SU VIVIENDA Y 3. QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR; POR SER SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO -----

-----COMPROBANTES FISCALES -----

EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 44 DCTO 960/70 SE PROCEDE A RELACIONAR LOS COMPROBANTES FISCALES DE LA SIGUIENTE MANERA:

*El Suscrito Tesorero del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca), CERTIFICA QUE: MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR esta a paz y salvo con el Tesoro del Municipio de Santander de Quilichao (Cauca) hasta el 31 de diciembre del 2014.*

No. Del predio 01.00.0086.0150.000. K 11 No 17-59 In. Avaluo: \$19.275.000.oo.

Area: 39 mts2. 11 de noviembre de 2014. Sellado y firmado. CERTIFICADO DE

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 37132 DE 2014, CERTIFICADO DE

VALORIZACIÓN MUNICIPAL 23555 DE 2014- -----

-----ADVERTENCIA Y CONSTANCIA DE LA NOTARIA -----

SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES 1.- QUE LAS DECLARACIONES EMITIDAS POR LAS PARTES DEBEN OBEDECER A LA VERDAD. 2.- QUE LA NOTARIA DA FE SOLAMENTE DE LO QUE SE EXPRESA EN ESTE DOCUMENTO. 3.- EN CUMPLIMIENTO CON EL ART 32 DCTO 960/70- LA NOTARIA ADVIERTE A LOS OTORGANTES: QUE DE CONFORMIDAD CON EL ART 231 DE LA LEY 223 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1995, ESTÁN EN LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL IMPUESTO DE REGISTRO Y REGISTRAR DENTRO DEL TERMINO SEÑALADO EN EL ART 231 LEY 223 DE 1995-. DECLARAN ADEMÁS LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA, RESPECTO DE NOMBRE E IDENTIFICACION DE CADA UNO DE ELLOS, NOMENCLATURA, DENOMINACION O DESCRIPCION DEL INMUEBLE, IDENTIFICACION CATASTRAL Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS OTORGANTES, CONFORME LO MANDA EL ART 102 DEL DCTO LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTERADOS -----

----- VALOR DERECHOS NOTARIALES -----

EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5° DEL DECRETO 397/84. LA NOTARIA DEJA CONSTANCIA DEL VALOR PERCIBIDO POR CONCEPTO DE DERECHOS NOTARIALES \$ **122.994** - - - -

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \$6.950.oo. FONDO DE NOTARIADO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

15/09/2014 1027104509KRECC4

COLOMBIA S.A. VAL 0000000000



\$6.950.00 RES 088 DE ENERO 8 DE 2014. IVA \$ 29.279 RETEFUENTES \$ 200.000

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

LOS OTORGANTES LEYERON Y APROBARON EL FORMULARIO DE CALIFICACION O FORMATO DE REGISTRO QUE APARECE EN LA PRIMERA HOJA DEL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO Y QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, LO ACEPTARON EN LA FORMA EN QUE ESTA REDACTADO Y EN CONSECUENCIA DE ELLO FIRMAN ESTE INSTRUMENTO PUBLICO JUNTO CON LA NOTARIA QUIEN DE TODO LO CUAL DA FE

**- NUMEROS DISTINTIVOS DE LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL -**

EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 20 DE DECRETO 960/70 SE INDICA CONTINUACIÓN EL NUMERO DISTINTIVO DE CADA UNA DE LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL, EN LAS QUE SE EXTENDIO EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO SIENDO ESTOS: Aa019966114, Aa019966115; Aa019966116

**LA VENDEDORA**

*Maria Zoraida Alarcon Aguilar*

**MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR**

CC No MARIA ZORAIDA ALARCON AGUILAR



**LA COMPRADORA**

*Ivonne Zoraida Barreto Alarcon*

**IVONNE ZORAIDA BARRETO ALARCON**

C.C. No. 34.611.113 de Santander de Quilichao (Cauca)



**EL NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO DE SANTANDER DE QUILICHAO**

*Juan Carlos Ramos Dominguez*  
**JUAN CARLOS RAMOS DOMINGUEZ**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE QUILICHAO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302776255682400**

**Nro Matrícula: 132-42919**

Pagina 1 TURNO: 2022-132-1-4367

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 05:38:32 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: 132 - SANTANDER DE QUILICHAO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO VEREDA: SANTANDER DE QUILICHAO

FECHA APERTURA: 07-05-2002 RADICACIÓN: 2002-957 CON: ESCRITURA DE: 07-05-2002

CODIGO CATASTRAL: 196980100000008601500000000000 COD CATASTRAL ANT: 19698010000860150000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 564 de fecha 26-04-2002 en NOTARIA de SANTANDER DE QUILICHAO PREDIO # 2 con area de 38,99 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- SENTENCIA 0 DEL 19-07-1988 JDO.1.P.MUPAL DE STDER DE QUILICHAO REGISTRADA EL 18-08-1988 POR ADJUDICACION JUICIO SUCESION DE: AGUILAR VDA.DE MEJIA VIRGINIA, A: AGUILAR GUILLERMO, AGUILAR TERESA, AGUILAR MARIA AMPARO, ALARCON A. MARIA ZORAIDA, ALARCON A. GLORIA STELLA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 5402.-- 02.- ESCRITURA 422 DEL 09-11-1966 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO REGISTRADA EL 01-12-1966 POR COMPRAVENTA DE: MEDINA DE FIGUEROA MARIA HERCILIA, A: AGUILAR VDA DE MEJIA VIRGINIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 5402. 03.---REGISTRO DEL 23 DE FEBRERO DE 1.956, ESCRITURA 34 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.956, NOTARIA SANTANDER. COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION. DE: AGUILAR VDA DE MEJIA VIRGIMIA. A: MEDINA DE FIGUEROA HERCILIA. LIB. 1. # 69. FOLIO 231. TOMO 9.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #2 CRA.11 #16-75

2) CARRERA 11 #18-13 B/ZONA DE EXPANSION RIO QUILICHAO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

132 - 5402

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-05-2002 Radicación: 2002-132-6-957

Doc: ESCRITURA 564 DEL 26-04-2002 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL MODO ADQUISICION

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

DE: AGUILAR GUILLARMO ALBERTO

CC# 10479439

DE: AGUILAR MARIA AMPARO

CC# 31267461





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302776255682400**

**Nro Matrícula: 132-42919**

Pagina 2 TURNO: 2022-132-1-4367

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 05:38:32 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

DE: AGUILAR TERESA

CC# 38987824

DE: ALARCON AGUILAR GLORIA STELLA

CC# 34595023

DE: ALARCON AGUILAR MARIA ZORAIDA

CC# 34594087

**A: ALARCON AGUILAR MARIA ZORAIDA**

**CC# 34594087 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-05-2002 Radicación: 2002-132-6-957

Doc: ESCRITURA 564 DEL 26-04-2002 NOTARIA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

DE: ALARCON AGUILAR MARIA ZORAIDA

CC# 34594087 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-132-6-350

Doc: ESCRITURA 2094 DEL 03-12-2014 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CONSTANCIA DE NOMENCLATURA URBANA #683 DEL 21-11-2014 DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA.

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

**A: ALARCON AGUILAR MARIA ZORAIDA**

**CC# 34594087 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-132-6-350

Doc: ESCRITURA 2094 DEL 03-12-2014 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALARCON AGUILAR MARIA ZORAIDA

CC# 34594087

**A: BARRETO ALARCON IVONNE ZORAIDA**

**CC# 34611113 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-10-2019 Radicación: 2019-132-6-3802

Doc: OFICIO 2542 DEL 17-10-2019 JUZGADO 013 CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: VELASQUEZ RUIZ JUAN SEBASTIAN

CC# 1113540121

**A: BARRETO ALARCON IVONNE ZORAIDA**

**CC# 34611113 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2011-132-3-11

Fecha: 16-01-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220302776255682400**

**Nro Matrícula: 132-42919**

Pagina 3 TURNO: 2022-132-1-4367

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 05:38:32 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-132-3-50

Fecha: 27-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO 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: 2022-132-1-4367**

**FECHA: 02-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

El Registrador: MARY STELLA HURTADO URBANO