

RAD: 11-2014-00292-00 DDO: SEGUNDO SANCHEZ SOTO

ANA DORIS RESTREPO MORA <andoremo27@hotmail.com>

Mar 10/08/2021 14:46

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

AVALUO SEGUNDO SANCHEZ SOTO.pdf;



9644 GD 210908211

**BUENAS TARDES.
POR FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE MEMORIAL
GRACIAS.**

**ANA DORIS RESTREPO MORA
ABOGADA**

ANA DORIS RESTREPO MORA
ABOGADA
CALLE 9 No. 4 – 39 OFICINA 207
TEL. 884 62 95 – 318 3727937
CENTRO COMERCIAL EL CID
CALI VALLE

DETALLE	IDENTIFICACION
JUZGADO	NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI VALLE
NOMBRE DEMANDANTE	ANTONIO JOSE BURITICA HENAO
No. IDENTIFICACION	6.027.936
NOMBRE DEMANDADO	SEGUNDO SANCHEZ SOTO
No. IDENTIFICACION	6.381.431
No. RADICACION	760014003011-2014-00292-00

ANA DORIS RESTREPO MORA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 29.331.708 de Caicedonia Valle, Tarjeta Profesional No. 108.734 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la radicación, por medio del presente escrito me permito allegar al proceso copia del Oficio No. CyN009/564/2021 de fecha 19 de ABRIL de 2021, dirigido al MUNICIPIO DE CALI-SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL, ya diligenciado.

Se anexa:

- Certificado Inscripción Catastral No. 28686 expedido por la Subdirección de Catastro Municipal.
- Recibo Pago Estampillas Municipales No. 333300950363 \$ 3.700,00.
- Recibo de Pago No. 990100000004851213 por valor de \$ 7.700.
- Recibo de Caja No. 15211 por valor de \$ 350.000 por concepto de pago Honorarios de Perito Avaluador.

PROPIETARIO: SANCHEZ SOTO SEGUNDO
IDENTIFICACION: 6381431
DIRECCION INMUEBLE: CL 72 L No. 28 A 95 AP 01
MATRICULA INMOBILIARIA: 370-811733
AVALUO CATASTRAL: \$ 86.070.000,00

Del Señor Juez, Atentamente,



ANA DORIS RESTREPO MORA
C.C. No. 29.331.708 de Caicedonia Valle
T. P. No. 108.734 del C. S. de la J



Runa Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI - VALLE

OFICIAR A CATASTRO MUNICIPAL

Oficio CyN009/564/2021

Santiago de Cali, 19 de abril de 2021.

Señor (es):

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL - OFICINA DE
CATASTRO DE CALI

Email: contactenos@cali.gov.co

L. C.

Proceso : EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante : ANTONIO JOSE BURITICA HENAO C.C. 6.027.936

Demandado : SEGUNDO SANCHEZ SOTO C.C. 6.381.431

Radicación : 76001-40-03-011-2014-00292-00

Apoderado : ANA DORIS RESTREPO MORA C.C. 29.331.708 T.P. 108.734 C. S.
Judicatura.

Me permito comunicarle que mediante providencia del 19 de abril de 2021, el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, resolvió: "(...) **ÚNICO.- OFICIAR al DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL - OFICINA DE CATASTRO DE CALI** para que se expida a costa de la parte interesada, el certificado de avalúo catastral del bien inmueble distinguido con los folios de M.I. No. 370-811733 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali." (Fdo.) El (La) Juez ÁNGELA MARÍA ESTUPIÑÁN ARAUJO.

El bien se encuentra ubicado en la calle 72 L No. 28 A-95/97 APARTAMENTO 101 EDIFICIO BIFAMILIAR SÁNCHEZ de Cali - Valle.

En consecuencia, sírvase proceder de conformidad.

Atentamente,

María Jimena Largo Ramírez
Profesional Universitario Grado 17
Líder de Comunicaciones y Notificaciones
Oficina de Apoyo Judicial
Ejecución Civil Municipal de Cali



El proceso de la referencia fue remitido a este despacho, de conformidad con los Acuerdos No. PSAA15-10402 (Octubre 29 de 2015), No. PSAA15-10412 (Noviembre 26 de 2015) y No. PSAA15-10414 - Noviembre 30 de 2015 "Por el cual se modifica y ajusta el Acuerdo PSAA15-10402 de 2015" y a su vez se crean con "carácter permanente unos despachos judiciales y cargos en todo el territorio nacional", ambos proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura.-Sala Administrativa.

OFICINA DE APOYO JUDICIAL EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI

CALLE 8 No. 1-16 oficina 203 EDIFICIO ENTRECEIBAS Tel: 8881045- 8881051- 8881047

apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co citas -atención al público

memorialesindefensamcali@cendoj.ramajudicial.gov.co



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social		Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación
SANCHEZ SOTO SEGUNDO		1	0%	CC
				6381431

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1242	10/10/2008	20	CALI	18/03/2009	811733

Información Física		Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100130500300002901010035		Avalúo catastral: \$54,893,000 —
		Año de Vigencia: 2021
Dirección Predio: CL 72 L # 28 A - 95 AP 101		Resolución No: S 5933
Estrato: 0		Fecha de la Resolución: 31/12/2020
		Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 62		Destino Económico : 5 HABITACIONAL EN PH <= 3 PISOS
Total Área Construcción (m ²): 85		

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 23 días del mes de julio del año 2021

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Caron Benavidez
Código de seguridad: 28686

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

Este certificado NO es válido sin estampillas para cualquier trámite.

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

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000004851213 FECHA EXPEDICION 22/07/2021

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA C.C O NIT: 29331708 ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI BANCO DE OCCIDENTE 90436

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICINA

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700 14/09/2021 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

7709978394000 14/09/2021 7709978394000

72444 USUARIO GENERADOR: 9451242401

VALOR TOTAL: \$ 7.700 PAGO EN EFECTIVO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

GOBERNACION

V-1.4

RECIBO DE PAGO O DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 990100000004851213 FECHA EXPEDICION 22/07/2021

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: ANA DORIS RESTREPO MORA C.C O NIT: 29331708 ORDEN MUNICIPAL

DEPENDENCIA: ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICINA

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 7.700 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 7.700 PAGO EN EFECTIVO

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	3600	3600			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	3600	3600			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

14/09/2021 7709978394000 14/09/2021 7709978394000

72444 USUARIO GENERADOR: 9451242401

EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.
ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO

V-1.4





TRD: 4131.050.6.1
CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 28686



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social		Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación
SANCHEZ SOTO SEGUNDO		1	0%	CC
				6381431

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
1242	10/10/2008	20	CALI	18/03/2009	811733

Información Física		Información Económica	
Número Predial Nacional: 760010100130500300002901010035		Avalúo catastral: \$54,893,000	
		Año de Vigencia: 2021	
Dirección Predio: CL 72 L # 28 A - 95 AP 101		Resolución No: S 5933	
Estrato: 0		Fecha de la Resolución: 31/12/2020	
		Tipo de Predio: CONST.	
Total Área terreno (m ²): 62		Destino Económico : 5 HABITACIONAL EN PH <= 3 PISOS	
Total Área Construcción (m ²): 85			

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 23 días del mes de julio del año 2021


EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andros Cerón Bonavidoz
Código de seguridad: 28686

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

Este certificado NO es válido sin estampillas para cualquier trámite.

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
GESTIÓN DE HACIENDA PÚBLICA
GESTIÓN TRIBUTARIA

RECIBO OFICIAL DE PAGO DE ESTAMPILLAS DISTRITALES

FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 22-07-2021	FECHA VENCIMIENTO DÍA MES AÑO 31-07-2021	RECIBO OFICIAL No 333300950363
NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE ANA DORIS RESTREPO MORA		CORREO ELECTRONICO null
TIPO DE DOCUMENTO CC	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DV 29331708	VALOR CONTRATO O REGISTRO 0
ORGANISMO SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL		ACTO Y/O DOCUMENTO CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y NO PROPIEDAD

CONTRIBUYENTE

CODIGO	CONCEPTO	VALOR
012	PRODESARROLLO MUNICIPAL	1,500
069	PROCULTURA MUNICIPAL	2,200
		0
		0
	BANCO DE OCCIDENTE 90436 644	0
	RESERVO CUOTAS BARRIOS 8880949887	0
	1912214 2622707722 Normal	0.00
	7107262604267	0.00
	TOTAL	3,700

NOTA

42611211 3,700.00 CP

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

ESTAMPILLAS

Recibo oficial Número:
333300950363



ANA DORIS RESTREPO MORA RECIBO DE CAJA
ABOGADA
NIT.29.331.708-1 N° 15211

28	07	2021	\$ 350.000.
NOMBRE: Aimer Sanchez Duave.			
POR CONCEPTO DE:			
Pase de la casa a valor inmueble			
Sr. Segundo Sanchez Soto.			

APROBADO POR:	RECIBIDO POR:
	
	C.C.O NIT. 16.841.282-7

Calle 9 No. 4-39 Oficina 207 Centro Comercial EL Cid Tel. 884 6295
Cel. 318 240 3341 - 316 691 5834

Santiago de Cali, 28 de JULIO del 2021

Juzgado once civil municipal de oralidad

Proceso ejecutivo hipotecario

Demandante Antonio José butírca Henao

Demandado segundo Sánchez soto

Radicación – 76001-40-03-011-2014000292-00.

Cordial saludo,

De acuerdo a lo solicitado, se ha efectuado el estudio correspondiente para determinar el VALOR COMERCIAL del Apartamento 101 del edificio bifamiliar Sánchez ubicado en la calle 72 l núm. 28b2 -95 antes 28ª -95. De la actual nomenclatura urbana del Municipio de Santiago de Cali, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo al Decreto 1365 de 1985, reglamentario de las leyes 182 y 16, para determinar su valor comercial actual.

CERTIFICO no tener interés alguno en esta propiedad, así como que no he sido ni soy propietario parcial o total de la misma, ni estoy interesado directa o indirectamente en adquirir en fecha futura, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con los propietarios o solicitante del presente avalúo.

ME COMPROMETO a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento en razón de este avalúo; o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

El presente estudio valuatorio se efectuó bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan, como lo son el registro Nacional de Evaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Agradeciendo la confianza depositada en nuestros servicios y la atención que se sirva dar a la presente me suscribo.



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

OBJETIVO:

Desde siempre el hombre ha valorizado de diversas maneras y por distintos motivos la propiedad que hoy llamamos inmueble. A través del tiempo esta asignación de valor, seguramente seguirá vigente, es por este motivo que dentro de la metodología de la técnica de la valuación se busca satisfacer, en un primer esfuerzo, las necesidades más usuales de información y consulta, tanto para persona interesada en aproximarse a las disciplinas del manejo y evolución de la propiedad raíz, así esta no sea su profesión, con este criterio será de elemento de apoyo para expertos y neófitos en el mundo valuatorio que es el propósito de base para lograr este objetivo, se deberá tener la información de los elementos que lo integran, analizar componentes, estudiar e investigar las influencias externas y tendencias del mercado que hagan variar su valor comercial. El presente informe será de herramienta útil de información normativa actual y como compendio de recomendaciones prácticas sobre el inmueble en referencia.

TIPO DE INMUEBLE:

Los inmuebles objeto del avalúo está representado por el Apartamento No. 405 parqueadero num 2 y el depósito num 6, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Santiago de Cali, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo al Decreto 1.365 de 1.986, reglamentario de las leyes 182 y 16, de 1.948 y 16 de 1985.

Régimen de propiedad horizontal. Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva determinadas partes de un inmueble y sujeta las partes de este, determinadas al uso común a un derecho de comunidad indivisible (en los casos de la ley 182 de 1.948) o a un derecho de propiedad de acuerdo al decreto las leyes solo existe la Propiedad Horizontal cuando coexisten dos clases de bienes, por un bien de propiedad privada y de uso exclusivo y un bien común de uso general de los copropietarios.

Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal:

Ley 182 de 1.948

Ley 16 de 1.985

Decreto 1.365 de 1.985 reglamento de las leyes 182 y 16.



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

VALOR COMERCIAL:

Se define como valor comercial el precio que alcanza un bien o mejora en un momento dado por la influencia que directa o indirectamente, aisladamente o formando parte de un conjunto, ejercen en el los denominados “**DETERMINANTES O CONDICIONANTES DE**

PRECIO” entre los cuales consta la oferta y la demanda, vida útil, obsolescencia, el estado de conservación, la potencialidad, las disponibilidades de servicios y las características que existen en el momento del avalúo.

VALIDEZ DEL INFORME:

Al definir el valor comercial de acuerdo con los conceptos anteriores y la expectativa de mercado existente al momento del juzgamiento, podemos decir que los resultados de un avalúo son valederos únicamente para ese momento y mientras no varíe el grado de influencia que ejercen las condiciones indicadas.

Por tanto, si los precios del mercado de los bienes cambian conforme varía el grado de influencia de sus determinantes, es indispensable que la valoración se realice con cuidado en el menor tiempo posible y procurando que los resultados se presenten en el menor tiempo posible.

Para determinar el valor debemos entonces analizar las fuerzas que influyen en él.

Fuerzas Sociales: Comportamiento de la población, actitudes y distribución.

Fuerzas Económicas: Tales como los recursos naturales, tendencias comerciales. Industriales, disponibilidad de dinero y crédito, nivel de ingresos, precios, impuestos e intereses.

Fuerzas Urbanas: Naturaleza del sector, la ciudad, tendencias de usos del suelo, planes y medidas gubernamentales.

Fuerzas Políticas: Sistema político y política hacia la propiedad.

Fuerzas regionales: Condiciones estatales o locales.



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

VIAS DE ACCESO:

Al Sector:

por la carrea 28 y la calle 72l

URBANISMO:

El sector cuenta con todas las redes básicas de servicios públicos y complementarios como: Acueducto, alcantarillado, energía Eléctrica, Red Telefónica, suministradas por las respectivas empresas Publicas.

**CARACTERISTICAS DEL TERRENO DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDO
EDIFICIO BIFAMILIAR SANCHEZ**

TOPOGRAFÍA:

Plana

FORMA GEOMÉTRICA:

normal

RELIEVE:

Totalmente plano

ALTITUD: La altitud de Santiago de Cali presenta una altura sobre el nivel del mar de 1.010 m y su temperatura promedio es de 24 grados centígrados.

TIPO DE CONSTRUCCION:

De acuerdo a las especificaciones y características con las cuales fue construido el inmueble hemos considerado que tiene un tipo de construcción **MODERNA.**

Estado de conservación:

regular

Vida técnica del inmueble.

30 años.

Edad del inmueble.

(Vetustez) Superior a Diez (10) años

ACABADOS DEL APARTAMENTO 101

Cimientos:

Concreto reforzado con vigas de amarre y sobre cimientto.
Zapatos en concreto armado

Estructura:

Columnas en concreto
Vigas de amarre en concreto
Vigas de cargas en concreto Dinteles en concreto



CORPORACION DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

Mampostería:

Ladrillo cocido, repellado,
y pintura,

Cubierta:

Losa de concreto, entrepisos

Cielorraso:

Repello liso, y pintado

Pisos:

cerámica y cemento rustico

Puertas:

Marcos metálicos y naves en madera

Ventanas:

metálicas y vidrios

Baños:

muros enchapados y en cerámica
Ducha y bacteria sanitaria

Cocina:

Mesón en estructura de hierro y concreto
En obra negra y lavaplatos en acero inoxidable

Closet:

no

Fachada:

en repello y pintura gradas al medio del antejardín

ACABADOS DE LOS APARTAMENTO 101

No cuenta con acabados

USO DE LOS INMUEBLES:

Uso del sector:

urbano

Uso del inmueble:

Vivienda

Uso óptimo del inmueble.

Vivienda

En el momento de la visita el inmueble 101 se encontraba ocupado por sus propietarios.



CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: sala, comedor, cocina, zona de oficinas, baño social, alcoba 3 un baño familiar ,patio lavadero.

FICHA TECNICA DEL APARTAMENTO 405 bloque 2	
AVALUO No.	95
SOLICITANTE	Parte demandante do cana Doris Restrepo
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO 101
DISTRIBUCION ARQUITECTONICA	, sala comedor, cocina, zona de oficinas, baño social, cocina y 3 alcobas patio
DIRECCION	Calle 72l núm. 28b2 -95 Apartamento 101 Edificio bifamiliar Sánchez
BARRIO	La paz
COMUNA	13
ESTRATO	1
ZONIFICACION	Área de Actividad urbana
INFORMACION	Datos tomados suministrado por la hija del señor segundo Sánchez y visita al inmueble
FECHA DE VISITA	Julio 28 del 2021
FECHA DE ENTREGA	Agosto 2 del 2021
DETERMINACION DE VALORES	METODO DE RENTABILIDAD
ESTADO DE CONSERVACION	REGULAR Habitable



CORPORACION DE COLOMBIA

R.N.A. C.C. 04-1596

	A la fecha de realización de este avalúo el inmueble se encontraba ocupado – inmueble urbano.
--	---

FICHA TECNICA DEL INMUEBLE 405 bloque 2	
ORDEN DE TRABAJO	No. 09765-125
AVALUO No.	125
SOLICITANTE	demandante
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO 101edificio bifamiliar sanchez

CUADRO DE AREAS APARTAMENTO 101

ITEM	AREA M²
Área Privada	143.45 mt2

MATRICULA INMOBILIARIA Del INMUEBLE apartamento 101 -370811733

LINDEROS GENERALES: norte: con predio distinguido con el núm. 28b2-87 sur con el predio distinguido con el núm.28 b2-101 oriente con la calle 72l

SERVICIOS PUBLICOS: apartamento 101 tiene servicios públicos

Acueducto Activo: El apartamento presenta una red de distribución domiciliaria con un contador independiente, en cada una de las unidades que lo componen las cuales se derivan de la acometida principal proveniente de las Empresas Municipales de Cali.

Alcantarillado Activo: Del apartamento presenta la red de desagües domicilia aguas negras y aguas lluvias en cada una de las unidades privadas que lo componen, las cuales van a los diferentes bajantes existente, y se conectan a las cajas domiciliarias localizadas en el primer piso y estas a su vez van al colector principal de Emcali.

Energía Eléctrica Activa: Del apartamento, presenta la red de distribución domiciliaria a 110/220 voltios, con un contador independiente en cada una de las unidades que lo componen que se derivan de la acometida principal proveniente de las Empresas de Cali.



REGISTRACIÓN DE LA NACIÓN

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

Teléfono. Activo: El apartamento N°101, no dispone del servicio telefónico.

Vías de acceso: La trama vial del sector donde se encuentra ubicado está totalmente pavimentada

Servicio de transporte Eficiente: El transporte que circula por el sector, se encuentra conformado por taxis y vehículos particulares.

Comerciabilidad: Media baja

Valorización: Media baja

DETERMINACION DE VALORES:

De acuerdo al estudio valuatorio y el análisis técnico que se ha efectuado y tomando en consideración todos los factores mencionados anteriormente, consultando las fuentes de información se ha estimado el valor comercial de la siguiente manera.

METODO COMPARATIVO

Es aquel en el cual se determina el valor del inmueble, basándose en el avalúo de inmuebles semejantes en sus características. En este caso se puede hacer comparación directa del mercado, utilizando ventas recientes de inmuebles similares al que se está avaluando. Se debe destacar los elementos diferentes y hacer los ajustes para cada uno de ellos.

METODO COSTO DE REPOSICION:

Es el que establece el precio del bien objeto de avalúo, suponer que es necesario reponerlo por uno de características y condiciones similares debidamente utilizando y deduciéndole la depreciación acumulada de acuerdo con la vetustez y estado de conservación, Este método se utiliza preferencialmente para el avalúo de construcciones, mejoras, maquinaria y equipo.

METODO DE RENTABILIDAD:

Es el método mediante el cual se determina el valor de un predio tomando como base la renta neta y la tasa de interés o capitalización legal en la economía, en los casos en donde se detecte que el inmueble produce renta, (apartamentos, locales, garajes, etc.)



CORPORACION DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

El procedimiento a seguir es el siguiente

Estrato del inmueble 1

Valor canon de arrendamiento no genera renta si Rango de Rentabilidad Se establece:

OBSERVACION IMPORTANTE:

El valor por metro cuadrado que resulte del desarrollo del algún método sugerido anteriormente, no necesariamente será el resultado definitivo de este estudio técnico, sin embargo, se convierte en una guía que el avaluador tendrá en cuenta para aumentar o disminuir según su experiencia, y por supuesto el comportamiento de la oferta y demanda del sector específico donde se desarrolle el avalúo.

OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO:

No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal, pues lo anterior no es de nuestra competencia.

Dentro del valor por metro cuadrado del área privada consignado en el presente informe se tuvo en cuenta el acondicionamiento del inmueble para su buen uso y funcionamiento.

El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en la fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este informe

muy especialmente las Normas del Plan de Ordenamiento Territorial (P.OT) Vigente. En caso de que este Plan cambie, posiblemente el valor de este avalúo cambiara Para determinar el valor comercial de este inmueble se han analizado las variables económicas que actualmente afectan el mercado de la Finca Raíz en Colombia, especialmente a la Ciudad de Cali.

La propiedad ha sido evaluada de acuerdo a la información obtenida de la fotocopia del Certificado de tradición, suministrado por el cliente y se presume que esta información es correcta, pero no se asume ninguna responsabilidad por su exactitud.



CORPORACION DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo del 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.

Para cualquier aclaración adicional relacionada sobre el presente estudio valuatorio con gusto se suministrara.

CUADRO DE VALORES

VALOR COMERCIAL

AREA APTO 101	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
143.45 M2	\$ 600.000	\$ 86.070.000

De acuerdo al estudio valuatorio y el análisis técnico efectuado y tomando en consideración todos los factores mencionados anteriormente, consultando las fuentes de información se ha estimado el valor comercial de la siguiente manera:

SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 86.070.000)

MARCO LEGAL

El presente avalúo esta soportado por la Normativa vigente y que detallamos a continuación:



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

**República de Colombia- Corte Constitucional- Sala Plena – Sentencia-492196-
Expediente D-1279.**

Ponente Dr. Gregorio Galindo, en la cual se resuelve. “Exequible el Art. 27 del Decreto 2150 de 1995 los avalúos serán realizados... Por los afiliados a la **Lonja de Propiedad Raíz** del lugar donde esté ubicado el bien...

Resuelve: Debe entenderse el termino **Lonja de Propiedad Raíz** en sentido genérico referido a todas las asociaciones y colegios que agrupen profesionales en Finca Raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles”... y no resulten violados los derechos de ejercicio profesional”.

No es pues exclusividad de una lonja en particular, sino por todas las que soporten su existencia legal.

2 El Decreto 1420 de 1998 en su artículo 9 dice.” Se entiende por Lonja de Propiedad Raíz a las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales en Finca Raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles”.

3 Ley 546 de 1999 – Art 50- Avalúos y Evaluadores... “Los avalúos serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad en los términos que determine el Gobierno Nacional”.

Es la Superintendencia de Industria y Comercio quien regula el Registro Nacional de Evaluadores.

4 Decreto 422 de 2000 – Art.5 – Independencia: “Los avalúos deben ser realizados por personas que, directamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como cualquier vinculación con las partes que se afectaran. Los evaluadores no podrán tener con los **Establecimientos de Crédito** ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco”.

5 Resolución No. 13314 de 2001 – “...Se condiciona la asequibilidad de este precepto en el sentido de que el trámite para la inscripción de los peritos evaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación.”



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596

Art. PRIMERO - Conformación del Registro Nacional de evaluadores: Este estará conformado por la lista de avaluadores inscritos ante la Superintendencia de Industria y Comercio”.

Art. TERCERO - Cada evaluador tendrá un número de Registro, correspondiente al número consecutivo otorgado por Superintendencia de Industria y Comercio al momento de la radicación de la solicitud de la inscripción.”

6. A las entidades de Crédito tener en cuenta las nuevas normas sobre el Registro Nacional de Evaluadores que son reguladas por la Superintendencia de Industria y Comercio y especialmente el Art. 5 del Decreto 422 de 2000, que solicita la independencia de estas entidades con los evaluadores

7 A las Entidades de Crédito tener en cuenta las nuevas normas sobre el Registro Nacional de evaluadores que son regulados por la Superintendencia de Industria y Comercio y especialmente el Art. 5 del Decreto 422 de 2000, que solicita la independencia de estas entidades con los evaluadores.

Este valúo cumple con:

8 El Artículo 27 del Decreto 2150 de 1995

9 El Decreto 1420 de 1998 – De acuerdo al art. –9

10 Ley 546 de 1999 Artículo 50

11 Decreto 422 del 2000 Artículo 5

12 Con la Norma 762 de 1998 del IGAC de acuerdo a lo establecido con el decreto 1420 de 1998

13 Con la resolución 133314 IGAC 1998 estamos inscritos en la Superintendencia de industria y Comercio RNA 04 1596 CORPORACIONES DE COLOMBIA



CORPORACION DE COLOMBIA

R.N.A. C.C. 04-1596

NO SE TOBO EMCUENTA LOS AVALUOS CATASTRALES POR NO AJUSTARCE AL
VALOR REAL DEL MERCADO ACTUAL.

SE ANEXAN FOTOGRAFIAS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTA EXPERTICIA

DEL INTERESADO

ATENTAMENTE


AYMER SANCHEZ DUQUE

C. C. N° 16.716.688 de Cali.

Perito Avaluado R.N.A. N° 04-1596

R,A,A 16.716.688



CORPORACIÓN DE COLOMBIA

aymersan@hotmail.com

R.N.A. C.C. 04-1596





REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
R.N.A. No. 5418715 SUICRETO 215085 Y 142898
SOO24034

-CORPORACIÓN DE COLOMBIA

AYMER AIZAMAC
SÁNCHEZ DUQUE
C.C. 16.716.688

REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 04 - 1596 R.A.A. / 16.716.688
VENCE: 17 DE MAYO DE 2022



