



9714-21090462

AVALUO COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIONES





TIPO DE AVALUO

VALOR COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE.

LOTE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

SOLICITANTE AVALUO

DR JHON JAIRO JARAMILLO MARTINEZ

PROPIETARIO PREDIO

JOEL MARIA VIVAS YACUE

UBICACION

**Vereda El Socorro
Corregimiento de Pescador
Municipio Caldon, Cauca.**

PERITO AVALUADOR

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES

**MIEMBRO ACTIVO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA
REG. No 019 RAA 10480665**

**Santander de Quilichao, mayo 11 de 2021
Avaluo 21-102**



AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACION GENERAL

CIUDAD Y FECHA DEL AVALUO: Santander de Quilichao (Cauca), mayo 11 de 2021

TIPO DE AVALUO

VALOR COMERCIAL

SOLICITANTE DEL AVALUO

Doctor Jhon Jairo Jaramillo Martínez, apoderado de la señora Nivia Rojas de Zúñiga dentro del proceso Ejecutivo Singular adelantado en el Juzgado 9 Civil de Ejecución de Sentencias del Circulo de Cali

CLASE DE INMUEBLE

RURAL

LOCALIZACION: se trata de un predio ubicado cerca al crucero de pescador vía a la vereda El Socorro

DEPARTAMENTO

CAUCA

MUNICIPIO

CALDONO

VEREDA

EL SOCORRO

2. OBJETO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el terreno y las construcciones existentes en el predio que más adelante describiré, partiendo de analizar los factores que intervienen en la conformación del valor, el uso de métodos y técnicas analíticas y el discernimiento del profesional evaluador en condiciones normales del mercado.

EL VALOR

El valor comercial está necesariamente ligado al comportamiento del mercado; por lo tanto, no podemos desconocer los diferentes factores que rodean y afectan hoy en día el sector inmobiliario en nuestro medio.

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA

- Escritura 1190 del 8-11 de 1984 Notaria de Santander de Quilichao.
- Certificado de tradición MI 132-12884 del 8 enero de 2021 del 24-03 de 2017
- Acta de Diligencia de Secuestro de fecha 28-09 de 2017

3.1 Propietario (a) actual:

Señor Joel María Vivas Yacue CC 16'613.921

3.2 Título de adquisición

Escritura 1190 del 08-11 de 1984 Notaria Santander de Quilichao

3.3 Matrícula inmobiliaria:

132-12884

3.4 Cédula catastral:

19137 00 03 0007 0240 000

Nota: El evaluador no da opinión de la naturaleza legal sobre la propiedad o su condición jurídica, y aclara que no efectúa el estudio de título por no ser de su competencia.

El valor que se determina en el presente informe se hace presumiendo una situación jurídica totalmente saneada.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 Sector:

Se identifica este es un sector ubicado a la salida del perímetro urbano del sector poblado del crucero de Pescador hacia la vereda la Campiña, catastralmente figura como una zona Rural, pero en la realidad se encuentra en la periferia del sector poblado de Pescador, en donde se cuenta con todos los servicios públicos básicos

4.2 Ubicación del predio dentro del municipio:

El predio avaluado se ubica en la vereda El Socorro, aledaño al sector poblado del Crucero de Pescador

4.3 Actividades predominantes del sector:

- Residencial 40%
- Otros 60 % actividad agropecuaria

4.4 Características de las construcciones:

4.4.1 Tipo de edificaciones del sector:

Se identifica en el entorno viviendas campestres de hasta de 2 pisos

4.5 Estratificación:

El sector es mayoritariamente de estrato 1

4.6 Facilidades y servicios:

Sector que se beneficia de cobertura completa de servicios públicos básicos y complementarios

4.7. Vías de acceso al sector:

La vía principal del sector es la que conduce del Crucero De Pescador a las veredas la Campiña, El Socorro y otras, la cual esta afirmada en regular estado de conservación

4.7.1 Vía frente a la propiedad:

Servidumbre de acceso que parte de la vía Crucero de Pescador- La Campiña afirmada

4.8 Infraestructura Urbana del Sector:

Vías: afirmadas en regular estado

Alumbrado público: Compañía Energética de Occidente E.S.P.

Redes de servicios públicos: El sector dispone de completa infraestructura de servicios suministrados así:

- Agua : Acueducto veredal ”
- Energía domiciliaria: Compañía Energética de Occidente E.S.P.
- Alcantarillado: mediante Poso séptico conectado a las construcciones
- Televisión por cable y satelital Global Tv y Claro E.S.P, Movistar.
- Recolección de basuras: por parte de la empresa municipal de aseo

4.9 Transporte público:

Intermunicipal bueno prestado de manera continua por varias empresas de transporte

4.10 Perspectivas de Valorización:

Este sector poco a poco y a medida que se ha poblado ha tomado valor comercial en sus terrenos y edificaciones. Antes se hacía venta de lotes de mayor extensión, ahora son lotes para vivienda en promedio 200 m2.

5. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Según el Acuerdo 023 del 16 de diciembre de 2005 mediante el cual se aprobo el PBOT del municipio de Caldone, el predio avaluado esta localizado en el area rural del municipio , en el Corregimiento de Pescador, vereda El Socorro con uso Residencial Recreativol.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

6.1 Cabida Superficial:

Área terreno según escritura : **6400 M2**
las áreas de las construcciones se relacionan más adelante :

6.2 Linderos del Predio:

Norte: Predio de Juan Agustín Trujillo Cifuentes.

Sur; Predio de Gerardo Guido Trujillo

Oriente: Predio de Juan Agustín Trujillo Cifuentes

Occidente en parte predio herederos de Marcos F. Mosquera y en parte el comprador.



Fuente: escritura 1190 del 08-11 de 1984 Notaria Santander de Quilichao

6.3 Forma geométrica:

con tendencia rectangular pero irregular

6.4 Topografía

Tendencia plana en su totalidad

Observaciones:

En la escritura de compra no se mencionan medidas de las colindancias. Teniendo en cuenta la gran diferencia de área que existe entre la escritura de compra (6400 m²) y el área reportada por catastro municipal (3970 m²) se recomienda hacer levantamiento planimétrico del lote para aclarar el área real. **El avalúo se practicara sin embargo sobre el área de la escritura es decir 6400 m²**

7. ESPECIFICACIONES Y DISTRIBUCION ARQUITECTONICA CONSTRUCCIONES

7.1 CASA

Área : 160 Mt² (10 mts de frente x 16 de fondo)

Se trata de una vivienda antigua construida en muros de ladrillo con repello y pintadas , cubierta en madera y zinc, pisos en cemento, puertas y ventanas metálicas, la cual consta de un salón para dormitorios, batería sanitaria doble, y corredores al frente y al lado y un cuarto como oficina por la parte de atrás.

EDAD DE LA CONSTRUCCION. Superior a 40 años según lo observado

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 70 años.

7.2 CONSTRUCCION PARA DORMITORIOS =

Área : 170 Mt² (10 mts de frente x 17 de fondo)

Se trata de una construcción hecha con columnas en concreto reforzado, muros de ladrillo con repello y pinturas , cubierta en estructura metálica con perlines de hierro techo en zinc, cielo falso con machimbre, pisos en tablón, puertas y ventanas metálicas, la cual consta de un salón amplio para dormitorios abiertos al frente , divididos con board a los costados.

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 5 años aproximadamente según lo observado

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 100 años.

8. OTRAS CONSTRUCCIONES

8.1 SALON ABIERTO PARA REUNIONES ATRÁS DE LA CASA

Área : 63 Mt2 (14 mts de fondo x 4.5 de fondo)

Se trata de una construcción hecha en la parte de atrás de la casa principal, la cual consiste en un salón abierto por los costados el cual esta construido en estructura y cubierta metálica y piso primario .

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 10 años aproximadamente

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 100 años.

8.2 CUBICULOS - CUARTOS

Área : 80 Mt2 (13 mts de largo x 3,2 mts de ancho y 12 mts de lardo x 3.2 de ancho)

Se trata de dos modulos hechos con lamina y board, techo en Eternit y piso esmaltado . cada modulo cuenta con 3 cuartos que son utilizados como alojamiento del personal que reside en el sitio están ubicados al fondo del lote .

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 15 años aproximadamente

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 40 años.

8.2 COCINA Y BODEGA

Área : 28 Mt2 (7 mts de largo x 4 mts de ancho)

Se trata de una construcción hecha como cocina y bodega de alimentos , la cual esta construida con muros en ladrillo, techo metálico con zinc, piso primario esmaltado y puertas metálicas .

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 10 años aproximadamente

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 70 años.

8.3 PISCINAS Y ZONA DURA

Área piscinas (zona dura y zona húmeda) : 220 Mt2

Área zona húmeda piscina grande: 91 m2 (13m x 7 m)

Área Zona Húmeda piscina pequeña: 21 m2 7m x 3 m

Profundidad promedio: 1.40 metros piscina adultos

Las piscinas están construidas técnicamente, están debidamente enchapadas con cerámica al interior de las zonas húmedas y en los corredores. Cuenta con planta de tratamiento y se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación. .

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 10 años aproximadamente

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para este tipo de construcciones es de una vida útil de 40 años.

8.4 KIOSKO Y PLANTA DE TRATAMIENTO PISCINA

Área : 12 Mt² (4 mts de largo x 3 mts de ancho)

Se trata de una construcción hecha como kiosko en el primer piso y cuarto de maquinas en el sótano , el primer piso con muros en concreto y losa y piso primario y el kiosko hecho en guadua, zinc y piso primario esmaltado .

EDAD DE LA CONSTRUCCION. 10 años aproximadamente

VIDA UTIL. En Colombia la normatividad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la vigente Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Considera para construcciones con estructura reforzada una vida útil de 40 años.

Se cuenta en el predio también con batería sanitaria de 7.5 metros de largo x 1.2 de ancho.

Cuenta el predio con un cerramiento total con tubo metálico, malla eslabonada y un aportada metálica de ingreso al predio.

9. ASPECTO ECONOMICO

Utilización económica actual y rentabilidad:

En la visita al predio se observo que funciona un Centro de Rehabilitacion de personas con problemas de drogadicción, los cuales residen en el sitio de manera permanente, el cual según lo informado funciona hace más de 2 años, anterior a esta actividad en el sitio funciono un centro de Recreación

Perspectivas de valorización:

Se determina para esta zona las perspectivas de valorización sean moderadas, sin embargo a causa de la pandemia vivida actualmente por causa del COVID 19 se ha despertado interés por la compra de predios rurales especialmente con uso para vivienda campesina y ubicados cerca al perímetro urbano y con disponibilidad de servicios públicos básicos y complementarios.

10. NORMATIVIDAD LEGAL

Normas consideradas en el avalúo:



- Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial
- Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008.
(Emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi)
Acuerdo 023 de 2005 mediante el cual se aprueba el PBOT del municipio de Caldono

11. METODOLOGIA VALUATORIA

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Para el Terreno: Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para las Construcciones: Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PROCEDIMIENTO PARA LA AVALUACIÓN

Los tópicos del presente proceso de avalúo y que se consideran en la presentación del proyecto son:

- **Recolección y Procesamiento de Información**

Se identifica el bien a evaluar mediante una visita de inspección.

Recopilación de la información inherente a él y la zona como referencia para adelantar y determinar el valor comercial del inmueble en cuestión.

- **Indicadores de Valorización**

Se define como el valor del suelo, basado en el método de ofertas o ventas de predios comparables al avaluado en el sector y la zona.

- **Reconciliación del Valor**

Definición del parámetro valuatorio, sistema monetario actual colombiano (pesos), para cualquiera de los ítems que se estudie.

**12 VALOR DEL TERRENO****INVESTIGACION ECONOMICA PARA EL TERRENO**

En el sector cercano donde está el predio avaluado se encontró 2 ofertas de predios que sirven de base para determinar el valor del m2 en el sector

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			Fuente informacion
						ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2	V/TOT	
1	lote	Vereda El mango	200.000.000	5%	190.000.000	11075	10.835	140	500000	70000000	3154596112
3	lote	vereda panamericana	330.000.000	9%	300.000.000	20000	11.750	130	500000	65000000	3113110740

Realizo la estadística para el valor del terreno con estas dos ofertas que se consideran pocas o escasas, mostrando la escasa oferta de predios que hay en el sector

OFERTAS	CONTACTO	VALOR M2
Oferta 1	3154596112	10.835
Oferta 2	3113110740	11.750
Media Aritmética		11.293
Desviación Estándar		647,00
Coeficiente de Variación < 7,5		5,7295
Límite Superior		11.940
Límite inferior		10.645

Valor adoptado \$ 9000 m2

DETERMINACION AVALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Del Método de Costo de Reposición: En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se deben tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Conservación: Clase 1, en rango de escala 1 a 5 (Tablas Técnicas analista Fitto y Corvini)

Se utilizó el "Costo de Reposición" menos la depreciación con el sistema de Fitto y Corvini. Para el análisis, de acuerdo con la resolución 620/2008 (Art. 2º) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
casa	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 700.000	\$441.462	\$258.538	\$ 260.000
area dormitorios	5	100	5,00%	2,5	10,51%	\$ 450.000	\$47.305	\$402.695	\$ 400.000
espacio reuniones	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 200.000	\$20.970	\$179.030	\$ 160.000
cuartos atras	15	40	37,50%	3,5	50,37%	\$ 300.000	\$151.105	\$148.895	\$ 150.000
cocina y bodega	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 400.000	\$41.940	\$358.060	\$ 360.000
piscinas	10	40	25,00%	2,5	22,43%	\$ 220.000	\$49.355	\$170.645	\$ 170.000
kiosko	10	40	25,00%	3	30,90%	\$ 200.000	\$61.793	\$138.207	\$ 140.000

valores consultados con maestros de obra y base de datos evaluador

11.3 VALORES ADOPTADOS: Basado en la investigación indirecta y las características del predio, se adoptan los siguientes valores:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	\$ 9.000
CASA	M2	\$ 260.000
AREA DORMITORIOS	m2	\$ 400.000
ESPACION REUNIONES	m2	\$ 160.000
CUARTOS ATRÁS	m2	\$ 150.000
COCINA Y BODEGA	m2	\$ 360.000
ZONA PISCINAS	M2	\$ 170.000
KIOSKO	M2	\$ 140.000
CERRAMIENTO	Global	\$ 6.000.000

12 RESULTADO AVALUO DEL INMUEBLE

ITEM	UNID.	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
terreno	m2	6.400	\$ 9.000	\$ 57.600.000
construcciones				
casa	m2	160	\$ 260.000	\$ 41.600.000
Construcion dormitorios	m2	170	\$ 400.000	\$ 68.000.000
Salon abierto para reuniones y demas	m2	63	\$ 160.000	\$ 10.080.000
cubiculos	m2	80	\$ 150.000	\$ 12.000.000
cocina y bodega	m2	28	\$ 360.000	\$ 10.080.000
piscinas y zona dura	m2	220	\$ 170.000	\$ 37.400.000
kiosko y planta tratam	m2	24	\$ 140.000	\$ 3.360.000
cerramiento	global	1	\$ 6.000.000	\$ 6.000.000
VALOR TOTAL				\$ 246.120.000



**VALOR TERRENO Y CONSTRUCCIONES : DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS
MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS MDA CTE**

\$ 246'120.000,00

Avaluador

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Miembro Activo Lonja de Propiedad del Cauca
Reg. 019 R.N.A. – RAA10480665

NOTAS

- ❖ **VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- ❖ Declaración de NO interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el presente avalúo comercial.
- ❖ **El valor resultante es el criterio técnico del Avaluador y como tal debe utilizarse, importante, no obliga a las partes interesadas”**

15 ANEXOS

- a) Registro fotográfico Predio
- b) Carnet Avaluador Lonja cauca
- c) RAA AVAL 10480665

REGISTRÓ FOTOGRAFICO INMUEBLE



Entrada a predio



Vista vivienda



Fachada dormitorios y casa



Interior dormitorios



Vista sitio cubierto para reuniones



Vista modulos alcobas



Vista cocina



Interior cocina



Vista piscina



Vista piscina



Piscina y kiosko al fondo



Vista piscina y construcciones al fondo

UBICACIÓN PREDIO

The screenshot displays the IGAC Geoportal interface. A search results popup is open, showing the following details for a specific plot:

Resultado	
Departamento:	19 - CAUCA
Municipio:	137 - CALDONO
Código Predial Nacional:	191370003000000070240000000000
Código Predial:	19137000300070240000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE
Área de terreno:	3970 m2
Área construida:	0 m2

The map background shows a cadastral layout with various plots numbered (e.g., 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256, 0257, 0258, 0259, 0260, 0261, 0262, 0263, 0264, 0265, 0266, 0267, 0268, 0269, 0270, 0271, 0272, 0273, 0274, 0275, 0276, 0277, 0278, 0279, 0280, 0281, 0282, 0283, 0284, 0285, 0286, 0287, 0288, 0289, 0290, 0291, 0292, 0293, 0294, 0295, 0296, 0297, 0298, 0299, 0300, 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308, 0309, 0310, 0311, 0312, 0313, 0314, 0315, 0316, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322, 0323, 0324, 0325, 0326, 0327, 0328, 0329, 0330, 0331, 0332, 0333, 0334, 0335, 0336, 0337, 0338, 0339, 0340, 0341, 0342, 0343, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352, 0353, 0354, 0355, 0356, 0357, 0358, 0359, 0360, 0361, 0362, 0363, 0364, 0365, 0366, 0367, 0368, 0369, 0370, 0371, 0372, 0373, 0374, 0375, 0376, 0377, 0378, 0379, 0380, 0381, 0382, 0383, 0384, 0385, 0386, 0387, 0388, 0389, 0390, 0391, 0392, 0393, 0394, 0395, 0396, 0397, 0398, 0399, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409, 0410, 0411, 0412, 0413, 0414, 0415, 0416, 0417, 0418, 0419, 0420, 0421, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426, 0427, 0428, 0429, 0430, 0431, 0432, 0433, 0434, 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440, 0441, 0442, 0443, 0444, 0445, 0446, 0447, 0448, 0449, 0450, 0451, 0452, 0453, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0461, 0462, 0463, 0464, 0465, 0466, 0467, 0468, 0469, 0470, 0471, 0472, 0473, 0474, 0475, 0476, 0477, 0478, 0479, 0480, 0481, 0482, 0483, 0484, 0485, 0486, 0487, 0488, 0489, 0490, 0491, 0492, 0493, 0494, 0495, 0496, 0497, 0498, 0499, 0500). The map also shows a search bar at the top right with the text "Buscar por nombre de ubicación". The bottom of the screen shows the Windows taskbar with the date 20/04/2021 and time 8:39 a. m.



CERTIFICACION DEL AVALUO

1. NO TENGO INTERES PRESENTE NI FUTURO EN LOS ACTIVOS AVALUADOS.
2. EL INFORME DE AVALUO ESTA BASADO EN EL CONOCIMIENTO E INVESTIGACIONES DEL BANCO DE DATOS Y OFERTAS EN EL MERCADO DE ACTIVOS SIMILARES.
3. NO TENGO RELACION NI INTERESES CON LAS PARTES CONTRATANTES DEL PRESENTE AVALUO, POR LO TANTO OBRO INDEPENDIENTEMENTE.
4. EL INFORME DE AVALUO ESTA SUJETO A LOS REQUERIMIENTOS DEL CODIGO DE ETICA Y SERIEDAD PROFESIONAL DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CAUCA ,DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES- RNA Y DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA..
5. EL VALOR DADO EN EL AVALUO ES LA INFORMACION MAS EXACTA QUE SE CONCLUYE DESPUES DE REALIZADOS LOS PUNTOS ANOTADOS ANTERIORMENTE.

JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Registro Lonja Cauca No 019
R.N.A 3727 , RAA AVAL-10480665



SECRETARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el art 366 numeral 1 del C.G.P, la oficina de apoyo para los Juzgado Civil Municipal de Ejecución de Sentencia, procede a realizar la liquidacion de costas respectiva

RADICACION	30	2016	50
AGENCIAS EN DERECHO		FOLIO	
VR. PAGADO POR NOTIFICACIÓN		51 C1	
VR. ARANCEL JUDICIAL			VALOR
PUBLICACION DE EMPLAZAMIENTO			\$ 1.470.000,00
VR. PAGADO POR CAUCIÓN ART. 599 CGP			
VR. PAGADO POR REGISTRO MEDIDAS			
HONORARIOS DE AUXILIARES			
PUBLICACION AVISO DE REMATE			
GASTO POR CONCEPTO DE AVALUO			
TOTAL DE LA LIQUIDACION DE COSTAS			\$ 1.470.000,00
UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE			

Santiago de Cali, 07 de Diciembre de 2016

Juzgados de Ejecución
Civiles Municipales
María del Mar Ibargüen Paz
SECRETARIA
MARIA DEL MAR IBARGUEN PAZ
SECRETARIA

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

AUTO DE TRAMITE No 5421
FECHA 07 DIC 2016

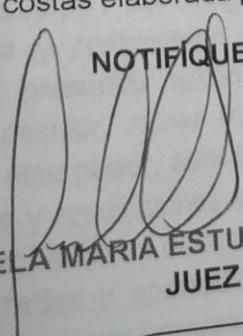
07 DIC 2016

En atencion al informe secretarial, y por ser ajustada a la ley, el juzgado,

RESUELVE

APRUEBESE la liquidación de costas elaborada por la Secretaria.

NOTIFIQUESE


ANGELA MARIA ESTUPIÑAN ARAUJO
JUEZ

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCION DE SENTENCIAS

En Estado No 199 se hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 17 2 DIC 2016

Juzgados de Ejecución
Civiles Municipales
La Secretaria
María del Mar Ibargüen Paz
SECRETARIA

Vigencia (Período)		T.I.A.E.	Interes Legal	Factor	T.I.A.E. Máxima	Divisor	Tasa de Interés usura			Capital	Total Intereses
Desde	Hasta	(1)		Art.884.C.Co.	(2)	Meses/Año	Mensual	Días	Período		Período
12/02/2016	29/02/2016	19,68	1,64	1,5	29,52	12	2,46	18	1,48	49.000.000,00	723.240,00
1/03/2016	31/03/2016	19,68	1,64	1,5	29,52	12	2,46	30	2,46	49.000.000,00	1.205.400,00
1/04/2016	30/04/2016	20,54	1,71	1,5	30,81	12	2,57	30	2,57	49.000.000,00	1.258.075,00
1/05/2016	31/05/2016	20,54	1,71	1,5	30,81	12	2,57	30	2,57	49.000.000,00	1.258.075,00
1/06/2016	30/06/2016	20,54	1,71	1,5	30,81	12	2,57	30	2,57	49.000.000,00	1.258.075,00
1/07/2016	31/07/2016	21,34	1,78	1,5	32,01	12	2,67	30	2,67	49.000.000,00	1.307.075,00
1/08/2016	31/08/2016	21,34	1,78	1,5	32,01	12	2,67	30	2,67	49.000.000,00	1.307.075,00
1/09/2016	30/09/2016	21,34	1,78	1,5	32,01	12	2,67	30	2,67	49.000.000,00	1.307.075,00
1/10/2016	31/10/2016	21,99	1,83	1,5	32,99	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.887,50
1/11/2016	30/11/2016	21,99	1,83	1,5	32,99	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.887,50
1/12/2016	31/12/2016	21,99	1,83	1,5	32,99	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.887,50
1/01/2017	31/01/2017	22,34	1,86	1,5	33,51	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.368.325,00
1/02/2017	28/02/2017	22,34	1,86	1,5	33,51	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.368.325,00
1/03/2017	31/03/2017	22,34	1,86	1,5	33,51	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.368.325,00
1/04/2017	30/04/2017	22,33	1,86	1,5	33,50	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.367.712,50
1/05/2017	31/05/2017	22,33	1,86	1,5	33,50	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.367.712,50
1/06/2017	30/06/2017	22,33	1,86	1,5	33,50	12	2,79	30	2,79	49.000.000,00	1.367.712,50
1/07/2017	31/07/2017	21,98	1,83	1,5	32,97	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.275,00
1/08/2017	31/08/2017	21,98	1,83	1,5	32,97	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.275,00
1/09/2017	30/09/2017	21,98	1,83	1,5	32,97	12	2,75	30	2,75	49.000.000,00	1.346.275,00
1/10/2017	31/10/2017	21,48	1,79	1,5	32,22	12	2,69	30	2,69	49.000.000,00	1.315.650,00
1/11/2017	30/11/2017	20,96	1,75	1,5	31,44	12	2,62	30	2,62	49.000.000,00	1.283.800,00
1/12/2017	31/12/2017	20,77	1,73	1,5	31,16	12	2,60	30	2,60	49.000.000,00	1.272.162,50
1/01/2018	31/01/2018	20,69	1,72	1,5	31,04	12	2,59	30	2,59	49.000.000,00	1.267.262,50
1/02/2018	28/02/2018	21,01	1,75	1,5	31,52	12	2,63	30	2,63	49.000.000,00	1.286.862,50
1/03/2018	31/03/2018	20,68	1,72	1,5	31,02	12	2,59	30	2,59	49.000.000,00	1.266.650,00
1/04/2018	30/04/2018	20,48	1,71	1,5	30,72	12	2,56	30	2,56	49.000.000,00	1.254.400,00
1/05/2018	31/05/2018	20,44	1,70	1,5	30,66	12	2,56	30	2,56	49.000.000,00	1.251.950,00
1/06/2018	30/06/2018	20,28	1,69	1,5	30,42	12	2,54	30	2,54	49.000.000,00	1.242.150,00

1/07/2018	31/07/2018	20,03	1,67	1,5	30,05	12	2,50	30	2,50	49.000.000,00	1.226.837,50
1/08/2018	31/08/2018	19,94	1,66	1,5	29,91	12	2,49	30	2,49	49.000.000,00	1.221.325,00
1/09/2018	30/09/2018	19,81	1,65	1,5	29,72	12	2,48	30	2,48	49.000.000,00	1.213.362,50
1/10/2018	31/10/2018	19,63	1,64	1,5	29,45	12	2,45	30	2,45	49.000.000,00	1.202.337,50
1/11/2018	30/11/2018	19,49	1,62	1,5	29,24	12	2,44	30	2,44	49.000.000,00	1.193.762,50
1/12/2018	31/12/2018	19,40	1,62	1,5	29,10	12	2,43	30	2,43	49.000.000,00	1.188.250,00
1/01/2019	31/01/2019	19,16	1,60	1,5	28,74	12	2,40	30	2,40	49.000.000,00	1.173.550,00
1/02/2019	28/02/2019	19,70	1,64	1,5	29,55	12	2,46	30	2,46	49.000.000,00	1.206.625,00
1/03/2019	31/03/2019	19,37	1,61	0,5	9,69	12	0,81	30	0,81	49.000.000,00	395.470,83
1/04/2019	30/04/2019	19,32	1,61	1,5	28,98	12	2,42	30	2,42	49.000.000,00	1.183.350,00
1/05/2019	31/05/2019	19,34	1,61	1,5	29,01	12	2,42	30	2,42	49.000.000,00	1.184.575,00
1/06/2019	30/06/2019	19,30	1,61	1,5	28,95	12	2,41	30	2,41	49.000.000,00	1.182.125,00
1/07/2019	31/07/2019	19,28	1,61	1,5	28,92	12	2,41	30	2,41	49.000.000,00	1.180.900,00
1/08/2019	31/08/2019	19,32	1,61	1,5	28,98	12	2,42	30	2,42	49.000.000,00	1.183.350,00
1/09/2019	30/09/2019	19,32	1,61	1,5	28,98	12	2,42	30	2,42	49.000.000,00	1.183.350,00
1/10/2019	31/10/2019	19,10	1,59	1,5	28,65	12	2,39	30	2,39	49.000.000,00	1.169.875,00
1/11/2019	30/11/2019	19,03	1,59	1,5	28,55	12	2,38	30	2,38	49.000.000,00	1.165.587,50
1/12/2019	31/12/2019	18,91	1,58	1,5	28,37	12	2,36	30	2,36	49.000.000,00	1.158.237,50
1/01/2020	31/01/2020	18,77	1,56	1,5	28,16	12	2,35	30	2,35	49.000.000,00	1.149.662,50
1/02/2020	29/02/2020	19,06	1,59	1,5	28,59	12	2,38	30	2,38	49.000.000,00	1.167.425,00
1/03/2020	31/03/2020	18,95	1,58	1,5	28,43	12	2,37	30	2,37	49.000.000,00	1.160.687,50
1/04/2020	30/04/2020	18,69	1,56	1,5	28,04	12	2,34	30	2,34	49.000.000,00	1.144.762,50
1/05/2020	31/05/2020	18,19	1,52	1,5	27,29	12	2,27	30	2,27	49.000.000,00	1.114.137,50
1/06/2020	30/06/2020	18,12	1,51	1,5	27,18	13	2,09	31	2,16	49.000.000,00	1.058.626,15
1/07/2020	31/07/2020	18,12	1,51	1,5	27,18	14	1,94	32	2,07	49.000.000,00	1.014.720,00
1/08/2020	31/08/2020	18,29	1,52	1,5	27,44	15	1,83	33	2,01	49.000.000,00	985.831,00
1/09/2020	30/09/2020	18,35	1,53	1,5	27,53	16	1,72	34	1,95	49.000.000,00	955.346,88
1/10/2020	31/10/2020	18,09	1,51	1,5	27,14	17	1,60	35	1,86	49.000.000,00	912.480,88
1/11/2020	30/11/2020	17,84	1,49	1,5	26,76	18	1,49	36	1,78	49.000.000,00	874.160,00
1/12/2020	31/12/2020	17,46	1,46	1,5	26,19	19	1,38	37	1,70	49.000.000,00	833.025,79
1/01/2021	31/01/2021	17,32	1,44	1,5	25,98	20	1,30	38	1,65	49.000.000,00	806.246,00
1/02/2021	28/02/2021	17,54	1,46	1,5	26,31	21	1,25	39	1,63	49.000.000,00	798.070,00
1/03/2021	30/03/2021	17,41	1,45	1,5	26,12	22	1,19	40	1,58	49.000.000,00	775.536,36

1/04/2021	30/04/2021	17,31	1,44	1,5	25,97	23	1,13	41	1,54	49.000.000,00	755.995,43
1/05/2021	31/05/2021	17,22	1,44	1,5	25,83	24	1,08	42	1,51	49.000.000,00	738.307,50
										INTERESES MORA	57.965.448,33
										CAPITAL	49.000.000,00
										INTERESES PLAZO	-
										TOTAL CREDITO	106.965.448,33

Señor(a):

JUEZ NOVENO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D.

Asunto: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO.

Referencia: EJECUTIVO SINGULAR.

Demandante: NIVIA ROJAS DE ZUÑIGA.

Demandado: JOEL MARIA VIVAS YACUE.

Radicación: 2016 – 00050-00.

Juzgado de origen: JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

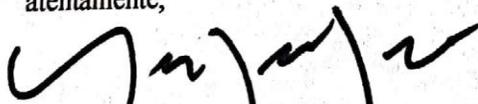
JOHN JAIRO JARAMILLO MARTINEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.926.321 expedida en Cali, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional N° 289.726 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora **NIVIA ROJAS DE ZUÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 29.345.644., por medio del presente escrito allego:

- 1.)- La liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del proceso.
- 2.)- liquidación de costas procesales.
- 2.)- avalúo del inmueble embargado.

En virtud de lo anterior, le solicito de la manera más atenta y respetuosa, señalar fecha de remate, como lo estipula el artículo 448 del Código General del Proceso.

AGRADEZCO LA ATENCIÓN Y COLABORACIÓN PRESTADA.

atentamente,



JAIRO JARAMILLO MARTINEZ.

C.C. N° 16.926.321 expedida en Cali.

T.P. N° 289.726. del C. S. de la J.

Dirección: CALLE 11 N° 5 – 54 OFICINA 810 EDIFICIO BANCOLOMBIA. CALI – VALLE.

Teléfono: 3007373079.

Email: jjjaramillo1987@hotmail.com

RV: MEMORIAL...2016-00050.

Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/05/2021 8:32

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (3 MB)

MEMORIAL 14-05-2021.pdf; LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO..pdf; COSTAS..pdf; AVALUO LOTE Y CONSTRUCCIONES PESCADOR PARA JUZGADO CALI 21-102 - -1.pdf;

De: WILMER GAVIRIA SAMBONI <wilmergaviriasamboni@hotmail.com>

Enviado: jueves, 13 de mayo de 2021 5:39 p. m.

Para: Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL...2016-00050.

WILMER GAVIRIA SAMBONI

ABOGADO

TELÉFONO: 310 5450711

CALLE 11 # 5 - 54 OFICINA 810 EDIFICIO BANCOLOMBIA.

CALI - COLOMBIA.

La información de este mensaje y sus anexos son propiedad de WILMER GAVIRIA SAMBONI, es de uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener información de carácter privado o confidencial. Cualquier revisión, retransmisión, divulgación, copia o uso indebido de este documento y/o sus anexos, está estrictamente prohibida y será sancionada legalmente.



Antes de imprimir este mensaje, asegúrate de que es necesario. Proteger el medio ambiente está también en tu mano.