



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	002 - 2010 - 00581 - 00	Ejecutivo Singular	ESPIN ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS LTDA ESPYN LTDA	FUNDACION DE EDUCACION SUPERIOR ESATEC	Traslado Art. 110 C.G.P.	24/07/2023	26/07/2023
2	005 - 2016 - 00198 - 00	Ejecutivo Singular	GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA	LUIS FELIPE ARIAS MARIN	Traslado liquidación de crédito Art.446 CGP	24/07/2023	26/07/2023
3	044 - 2015 - 00696 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO DE BOGOTA	PABLO EUDORO PACHON PACHON	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	24/07/2023	26/07/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2023-07-21 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

LORENA BEATRIZ MANJARREZ VERA
SECRETARIO(A)

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
ABOGADO

SEÑOR
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION
DE SENTENCIAS DE BOGOTA
ATTE DRA GLORIA YANNET OSPINA
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA
E. S. D.

REF : PRONUNCIAMIENTO Y OBJECCION AL AVALUO PRESENTADO POR LA
PARTE ACTORA.

MI NOMBRE ES CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
CC No 16.626.136 DE CALI
T.P. No 41.557 DEL C. S.J.
EMAIL : carpetazo8140@hotmail.com
TELEFONO 314-731-10-91

REPRESENTO LA PARTE PASIVA EN EL PROCESO QUE SE TRAMITA ANTE
SU DESPACHO

REF PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE SPYM ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS
DEMANDADO MARLENY CAMACHO BARANDICA
RADICACION 2010-00581

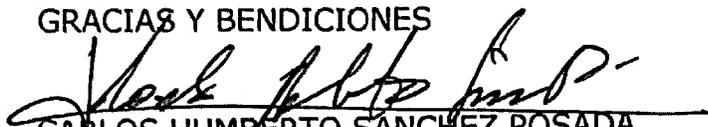
POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO MANIFIESTO A SU HONORABLE
DESPACHO LO SIGUIENTE:

- 1.- IMPOSIBLE ASISTIR A SU HONORABLE DESPACHO EL DIA SEÑALADO POR SU DESPACHO 11 DE JULIO HABIDA CUENTA QUE NO RESIDO EN BOGOTA SI NO EN LA CIUDAD DE CALI.
- 2.- SOLICITE A SU HONORABLE DESPACHO QUE SE ME ENVIARA EL AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA A EFECTOS DE VERIFICAR SU CONTENIDO Y OBTIAMENTE EXPRESAR UN PRONUNCIAMIENTO AL RESPECTO HABIDA CUENTA QUE LA PARTE ACTORA NO ME EFEECTUO EL ENVIO DE DICHO AVALUO LO CUAL ES DE OBLIGACION LEGAL PARA QUE NO SE LE CERCENE EL DERECHO DE DEFENSA DE MI MANDANTE AL NO TENER CONOCIMIENTO DEL MISMO.. LO CUAL ES CAUSAL DE NULIDAD DE DICHA ACTUACION.

3.- CONFORME A LA LEY EFECTUO OBJECCION AL AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE ACTORA Y PARA ELLO PRESENTO UN AVALUO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE EJECUCION EN ESTE PPROCESO EMANADO POR EL PERITO AVALUADOR SEÑOR JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ PERITO AVALUADOR, EL CUAL PERTENECE A LA LONJA DE PERITOS AVALUADORES A NIVEL NACIONAL. ADJUNTO PERITAJE PARA SU CONOCIMIENTO Y SE LE DE EL TRAMITE RESPECTIVO.

NOTA.- FAVOR ACUSAR NOTA DE RECIBIDO.

GRACIAS Y BENDICIONES



CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA

ABOGADO

CC No 16.626.136 de CALI

T.P. No 41.557 DEL C. S. J.

EMAIL carpeta8140@gmail.com

Informe Técnico de Avalúo Urbano

No. AU2023-01-003

13 de Julio de 2023

Calle 60 N° 5N – 38
Barrio La Flora Industrial
Santiago de Cali – Valle del Cauca



Jul 11, 2023
3°28'57.378"N -76°30'1

Altitud
Calle 60 No. 5N - 38





JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	5
1.1 Fecha del Informe.....	5
1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano N° AU20200-040.....	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o Razón Social.....	5
2.2 Tipo Documento	5
2.3 Número de Documento.....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	5
6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.....	6
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.	6
6.2 DEFINICIÓN.....	6
6.3 TIPO DE VALOR.	6
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	6
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
7.3 LINDEROS.....	7
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.	9
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	9
9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble	10
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.	10
9.3 USOS PREDOMINANTES.	10
9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.	10
9.5 VÍAS DE ACCESO.	11



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023

9.5.1 Elementos..... 11

9.5.2 Estado de Conservación..... 11

9.6 AMOBLAMIENTO URBANO..... 12

9.7 TOPOGRAFÍA..... 12

9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO..... 12

9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR..... 13

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación..... 13

9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN..... 13

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE..... 13

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas)..... 13

10.2 TIPO DE INMUEBLE..... 14

10.3 USO ACTUAL..... 14

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico..... 14

10.4 UBICACIÓN..... 14

10.5 TERRENO..... 14

10.5.1 Topografía..... 14

10.5.2 Cerramientos..... 14

10.5.3 Forma..... 14

10.5.4 Superficie..... 14

10.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo..... 15

10.6 CONSTRUCCIONES..... 15

10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS..... 17

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS..... 17

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA..... 17

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD..... 18

11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL..... 18

11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (11.1 – 11.2 – 11.3)..... 18

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION..... 18

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS..... 18

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS..... 18

13.2 IMPACTOS AMBIENTALES..... 19



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	19
13.4 SEGURIDAD.....	19
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	19
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	19
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	19
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	20
14.2.1 Datos del Sujeto.....	20
14.2.2 Estudio de Mercado.....	23
14.2.4 Ordenación de Datos.....	31
14.2.5 Análisis de Varianza.....	32
14.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.....	33
14.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.....	34
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	35
16. CONSIDERACIONES GENERALES.....	35
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.....	36
Anexo 2. Certificación de Avaluador - JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ.....	43
Anexo 3. Matrícula Profesional Arquitecto - RICARDO LEON DELGADO ARCE.....	47
Anexo 4. Documentos Aportados para realizar el Avalúo.....	48



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

LISTA DE MAPAS

Pág.

IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....8

IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

IMAGEN 04. CONSULTA DE INFORMACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO EN EL GEOPORTAL DEL IDESC.9

IMAGEN 05. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

Original Firmado



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano N° AU20200-040
13 de Julio de 2023	AVAL-AU2023-01-003

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Marlene Camacho Barandica	C.C.	31.223.719

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 370-18660 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali, inmueble urbano, ubicado en la Calle 60 No. 5N - 38, Barrio La Flora Industrial, jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali (Valle del Cauca); con una extensión superficial de 155,75 m², teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

SopORTE proceso judicial.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
11 de Julio de 2023	13 de Julio de 2023



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

1) Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

4) Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

6.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real de dominio	101 Compraventa por escritura pública



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	Marlene Camacho Barandica	C. C. 31.223.719	100%

7.3 LINDEROS.

Tomados de la Escritura Pública No. 2.130 de fecha 17 de Junio de 1974, Notaría Primera de Círculo de Santiago de Cali (Valle del Cauca). En la cual se especifica que la Señora Marlene Camacho Barandica con Cédula de ciudadanía No. 31.223.719, que mediante **Escritura Pública número 5076 del 29 de Diciembre de 1.972 de la Notaría Primera de Santiago de Cali**, adquirió el siguiente inmueble, un lote de terreno junto con su casa de habitación, ubicada en la ciudad de Santiago de Cali en la Calle 60 No. 5N – 38, con 155,75 m², que forman parte del Barrio La Flora Industrial, demarcado con los siguientes linderos:

Norte o Noreste: En siete (7) metros, con lote No. 128 de propiedad de Construcciones La Castellana Limitada.

Oriente o Sureste: En veintidós metros con veinticinco centímetros (22,25 mts.) con el lote No. 122 de propiedad de Construcciones La Castellana Ltda.

Sur o suroeste: En siete (7) metros, con la Calle 60.

Occidente o Noroeste: En veintidós metros con veinticinco centímetros (22,25 mts.) con el lote No. 124 también de propiedad de Construcciones La Castellana Ltda.

El cual mide 7.00 metros de frente, por 22.25 metros de fondo (155,75 m²). Predio identificado con el predio No. 0014, de matrícula inmobiliaria No. 370-18660 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santiago de Cali (V).

Imagen. 1 - Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo - Escritura Pública N° 2130 del 17 de Junio de 1.974 - Notaría Primera del Círculo de Santiago de Cali. Certificado de Tradición – Matrícula Inmobiliaria No. 370-18660.

nado dentro de los siguientes linderos: Norte o Noreste, en siete (7) metros, con el lote No. 128 de propiedad de Construcciones La Castellana Limitada; Sur o Suroeste, en siete (7) metros, con



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

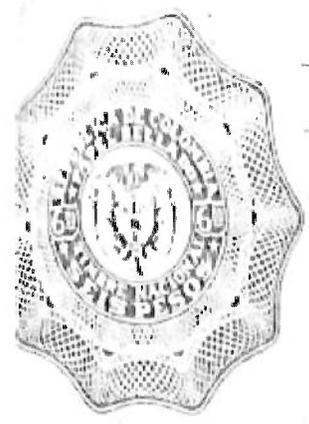
Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

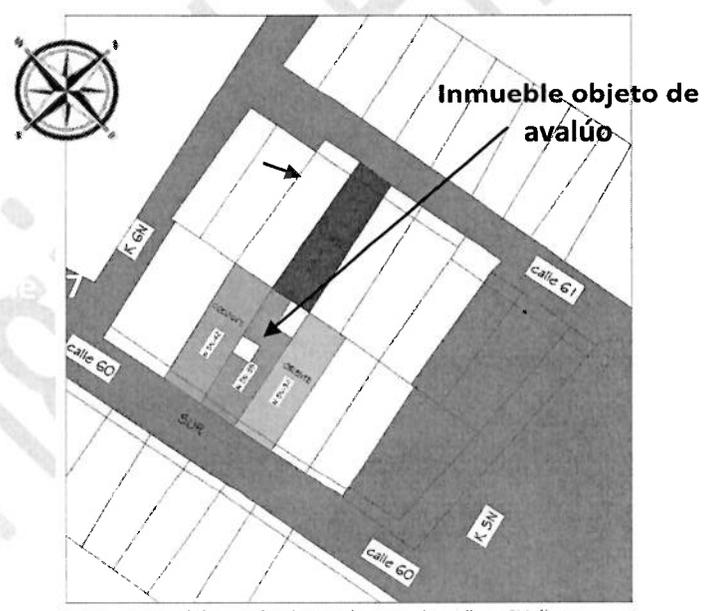
Fecha: 13-Jul-2023



DZ 01429042

la calle 60; Orienta ó Sureste, en veintidós metros con veinticinco centímetros (22, 25 mts.) con el lote No.122 de propiedad de Construcciones La Castellana Ltda.-; Occidente ó Noroeste, en veintidós metros veinticinco centímetros (22,25 mts.) con el lote No. 124 tambien de propiedad de Construcciones La Castellana Ltda. -

Imagen. 2- Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.



Elaboración sin escalas en: Geo Visor CVali



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

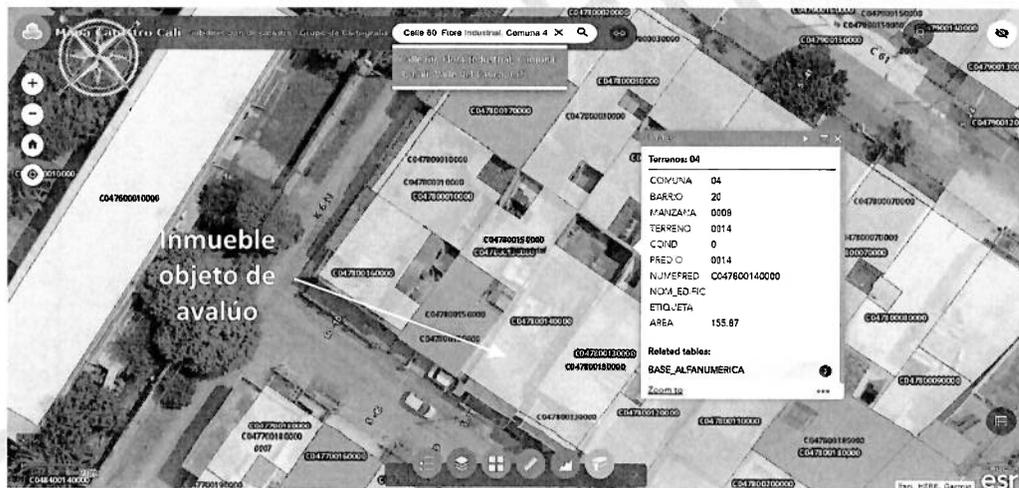
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Dirección	Calle 60 No. 5N - 38
Barrio	La Flora Industrial
Municipio	Santiago de Cali
Departamento	Valle del Cauca
País	Colombia
Área Terreno	155,75 m ²
Área Construcciones	157 m ²

8.3 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

Imagen. 3 - Consulta de información del inmueble objeto de avalúo en el Geoportal



Fuente de la consulta catastral Fuente de la consulta catastral:

<https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	3°28'57.492" N	76°30'10.728 " W	990 m.s.n.m.

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

9.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble



Comuna 04 – Barrio La Flora Industrial.
 Fuente de la consulta catastral: POT Cali – Acuerdo 069 de 2000

9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

9.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X	X	X	X	No Aplica	No Aplica	Sin Observaciones

9.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso	Fuente
Residencial Mixto	Vivienda Unifamiliar	Acuerdo N° 069 de 2000- Municipio de Cali - Valle del Cauca



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

9.5 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Sí	Si	No Aplica	No Aplica
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Sin Observaciones		

9.5.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Si	Si	Si	No Aplica	Si	Si	Si	Si
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Si	No	Sin observaciones					

9.5.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	No aplica	Bueno	No Aplica	Bueno	Bueno	No aplica	Bueno
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Bueno	No aplica	Sin observaciones					

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

9.6 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amoblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (Juegos para niños, bicicletteros, esculturas) y señalización (Elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, señalización geográfica, entre otros).

Bancas	Bolardos	Biciparqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Si	Si	Si	No Aplica
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebederos de Agua
Sí	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonales	Plazoletas	Otros				
Si	No Aplica	No Aplica	Sin Observaciones				

9.7 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12%al25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

9.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal	Diario
Taxi	Municipal e intermunicipal	Diario
Bus Articulado	NO	No Aplica
Tren	NO	No Aplica
Mototaxi	Servicio informal	No regulado
Metro	NO	No Aplica
Tranvía	NO	No Aplica
Teleférico	NO	No Aplica
Lancha o Canoa	No Aplica	No Aplica
Barco	No Aplica	No Aplica
Tracción Animal	NO	No Aplica
Otro	No Aplica	No Aplica



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

9.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Almacenes Grandes Superficies	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
Si	Si	Si	Si	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Si
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
No aplica	Si	Si	Si	Si	No aplica	Sin observaciones	

9.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región

Creciente

Sustentación de la tendencia de valorización

La ubicación geográfica del sector, el desarrollo urbanístico, la oferta institucional y las condiciones de seguridad

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).



Elaboración propia sin escalas en software libre: Mapa Catsastro Cali - Geovisor

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

10.2 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casalote - Local - Oficina – Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo – Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Casa	X	No Aplica	No Aplica	No Aplica	X

10.3 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
X	No Aplica	No aplica	No Aplica

10.4 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
No Aplica	X	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Sin Observaciones

10.5 TERRENO.

10.5.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
X	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

10.5.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

Muros en ladrillo, pañete y pintura.

10.5.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
No Aplica	No Aplica	X	No Aplica	No Aplica	Sin observaciones

10.5.4 Superficie.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²).

Área (m ²)	155,75 m ²
------------------------	-----------------------



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

10.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Residencial Mixto
Usos Principales	Vivienda unifamiliar Agrupada- Vivienda Multifamiliar
Fuente	Acuerdo N° 069 del 06 de 2000 - Municipio de Cali - Vale del Cauca

10.6 CONSTRUCCIONES.

10.6.1 CONSTRUCCIÓN GENERAL

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Áreas Construidas (Superficie en m ² de las construcciones existentes)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
1	No Aplica	157 m ²	24

Acabados. Descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de avalúo.

Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Pisos	Cerámica	Bueno
Muros	Mampostería, pañete y pintura	Bueno
Techos	Placa concreto	Bueno
Baños	Enchapados.	Bueno
Cocina	Mesones en concreto y enchapados.	Bueno
Carpintería	Marcos y puertas en madera y metal.	Bueno
Puertas	Madera	Bueno
Marcos de las Puertas	Madera	Bueno
Ventanas	Metálicas	Bueno
Marcos de las Ventanas	Metálicas	Bueno
Lavaderos	Cemento	Bueno
Otros	No aplica	No aplica

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

Fachada. Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

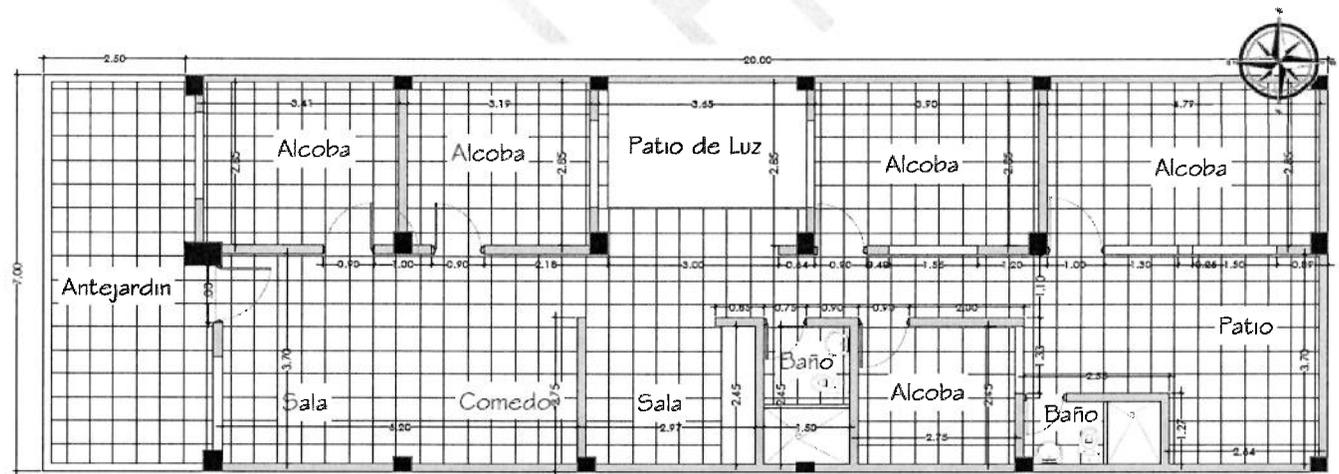
Descripción de la Fachada	Estado
Revoque y pintura, y carpintería metálica.	Bueno

Cubierta. Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
Placa de concreto, con posibilidad para construir un segundo piso.	Bueno

Condiciones de Iluminación y Ventilación. Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	X	No Aplica	No Aplica	X	No Aplica	No Aplica
Ventilación	X	No Aplica	No Aplica	X	No Aplica	No Aplica



Planta de Primer piso

Calle 60 # 5N-38
Flora Industrial Cali



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

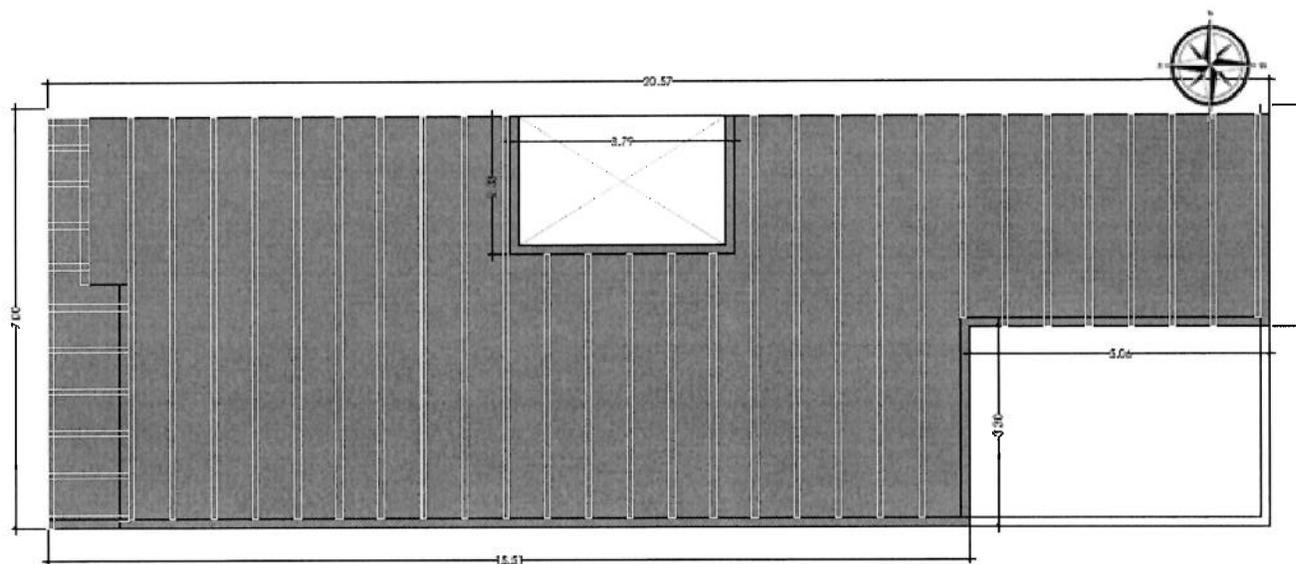
Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



Planta de Cubierta Losa

Calle 60 # 5N-38
Flora Industrial Cali

10.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
3	Si	Si	Si	Si	No	Si	Si

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio ACTIVO	N° de Matrícula 370-18660	Fecha de Expedición 01 de Julio de 2023	Oficina de Registro Santiago de Cali
Dirección Calle 60 No. 5N – 38 Barrio La Flora Industrial	Municipio Santiago de Cali	Departamento Valle del Cauca	Área Terreno (m²) 155,75 (Con base en las dimensiones)

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	N° del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	2130	17 de Junio de 1974	Notaría Primera del Círculo de Santiago de Cali
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m²)
Carrera 60 No. 5N - 38	Santiago de Cali	Valle del Cauca	155,75

11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide	
Nacional - NPN: 760010100042000080014000000014		12 de Julio de 2023	GO Catastral	
Municipio	Departamento	Área Construida (m²)	Área del Lote (m²)	El Área corresponde con la Matric. Inmobil.
Santiago de Cali	Valle del Cauca	155,75	155,75	SI

11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (11.1 – 11.2 – 11.3).

El área que figura en la cédula catastral SI corresponde con las áreas reportadas en la Escritura Pública N° 2130 del 17 de Julio de 1974 de la Notaría Primera del Círculo de Santiago de Cali, y el Certificado de Tradición y Libertad N° 370-18660, expedido el 01 de Julio de 2023, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali y cuyo Folio se encuentra en Estado ACTIVO.

12. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

Determinar el valor comercial del bien inmueble Urbano, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 370-718660 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali, ubicado en la Calle 60 No. 5N - 38, Barrio La Flora Industrial, jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali (Valle del Cauca); con una extensión superficial de ciento cincuenta y cinco punto setenta y cinco centímetros cuadrados (155,75 m²), teniendo en cuenta las especificaciones del certificado de tradición y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No

13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

No aplica

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre, cesión o afectación.

Descripción	Tipo	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
Sin Observación	No Aplica	No Aplica	No Aplica

13.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

NO existen problemas de seguridad en el sector.

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

NO existen problemáticas sociales que impidan la comercialización del inmueble objeto de avalúo.

14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - 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 DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN. Resolución IGAC 620 de 2008 - 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

14.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (Calle 60 No. 5N - 38)							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)
SUJETO	CASA		RESIDENCIAL	NO	Estrato 3	155,75	157,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en el Bloque o Manzana
24	Estructural	2,0	3%	3	Residencial 1a	7,00	Medianero



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Para entender la información anterior, ver las siguientes tablas:

TABLA 7.13 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS POR SU TIPO
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 131)

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECHE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	Normal. En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	0,9191
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas no estructurales (Reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	0,6680
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	0,2780
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0,0000

TABLA DE FACTOR POR UBICACIÓN EN EL BLOQUE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 86)

Tipo de Zona	CVE
Manzanero	1,20
Cabecero	1,15
Dos Frentes	1,05
Esquina	1,05
Medianero	1,00
Interior	0,85



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

TABLA FACTOR ZONA

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 86)

Tipo de Zona	CVE	Calificación
Turística Comercial	TC	1,00
Comercial 1ª	C11	0,95
Comercial 2ª	C2	0,90
Residencial de Lujo	RL	0,80
Residencial 1ª	R1	0,75
Residencial 2ª	R2	0,70
Interés Social	IS	0,65
Habitacional Popular	HP	0,60

14.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en el mismo sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, ya que se encuentra ubicado en un sector con las mismas características, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales; lo cual nos permitió llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.						
No	Comparable	Área del Lote (m2)	Área Construida	Valor Oferta del Inmueble	Valor Mínimo de la Oferta	Valor m2 Homogenizado
CMP-01	Diego Rangel -Tel. 3003558142 - 3052848938 C 48 # 5N - 108 B. Olaya Herrera	162,5	180,0	285.000.000,0	285.000.000	1.035.340
CMP-02	Cristina Henao-Tel. 3206395971 K 5 N#50N-59 B. Olaya Herrera	234,0	234,0	480.000.000,0	432.000.000	1.582.415
CMP-03	https://casas.trovit.com.co/listings/venta-de-casa-en-prados-del-norte-cali-valle.88f0ea09-a885-3bf0-88a7-3d8e8e778b08	160,0	320,0	460.000.000,0	460.000.000	1.451.705
CMP-04	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80	245,0	245,0	480.000.000,0	432.000.000	1.393.392
CMP-05	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d-72e81364dcc8-4af2	300,0	420,0	640.000.000,0	576.000.000	1.427.754
CMP-06	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046	298,0	298,0	740.000.000,0	666.000.000	1.888.935

14.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01). Diego Rangel - Propietario.

--	--



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

14.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02). Cristina Ocampo – Propietaria.



Barrio Olaya Herrera

Valor de Venta del Inmueble
\$ 480.000.000

Área Total de Terreno
234 m²

Contacto:
Cristina Henao
Teléfono:
320 639 5971

Fuente:
Trabajo de campo

Fecha de Consulta:
11 de Julio de 2023

14.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03). casas.trovit– Cód. 6094450

<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-norte-cali-vaile.88f0ea09-a885-3bf0-88a7-3dbe8e778b08>

VENTA DE CASA EN PRADOS DEL NORTE, CALI- VALLE
Flora Industrial, Cali, Valle del Cauca
4 Hab. 3 Baños
\$ 460.000.000

Compartir Guardar
Contactar con el anunciante Coordinar una visita
Envía un mensaje
Email *
Nombre * Teléfono
Hoy le gustaría recibir más información sobre esta propiedad (ref. 6094450)
Ref: 6094450
Enviar
Al enviar este formulario aceptas la política de privacidad de Trovit
Chatea con el anunciante
WhatsApp
Anunciante
Inbet Bienes Raíces

Barrio La Flora Industrial

Valor de Venta del Inmueble
\$ 460.000.000

Área Total de Terreno
160.00 m²

Contacto:
Inbet Bienes Raíces
Teléfono:
311 350 7323

Fuente:
<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-norte-cali-vaile.88f0ea09-a885-3bf0-88a7-3dbe8e778b08>

Fecha de Consulta:
12 de Julio de 2023

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

14.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04). PUNTOPROPIEDAD – Cód. 63701000.

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80>

puntopropiedad antes inmobiliario

Punto Propiedad > Casas en Venta > Valle del Cauca > Cali > Norte > La Flora

Casa en venta La Flora, Norte
SE VENDE CASA EN LA FLORA - SUR CALI



Contactar con el anunciante

Consuelo Vargas

Ver teléfono

Nombre

Email

Teléfono

wa +57 +

Tu mensaje

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 6370100. Quisiera que me contacten para recibir más información.

Quiero recibir alertas de email con anuncios similares

Agradecemos Contactar respecto a nuestra política de privacidad

Barrio LA Flora Industrial

Valor de Venta del Inmueble
\$ 480.000.000

Área Total de Terreno
245 m²

Contacto:
Consuelo Vargas

Fuente:
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80>

Fecha de Consulta:
12 de Julio de 2023

14.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05). CASA.waa2

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d-72e81364dcc8-4af2>

puntopropiedad antes inmobiliaria

Punto Propiedad > Casas en Venta > Valle del Cauca > Cali > Norte > La Flora

Casa en venta La Flora, Norte
VENTA HERMOSA CASA EN RINCON DE LA FLORA - NORTE CALI



Contactar con el anunciante

Luz yasmyn Peña Sierra

Ver teléfono

Nombre

Email

Teléfono

wa +57 +

Tu mensaje

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 0051. Quisiera que me contacten para recibir más información.

Quiero recibir alertas de email con anuncios similares

Agradecemos Contactar respecto a nuestra política de privacidad

Barrio La Flora Industrial

Valor de Venta del Inmueble
\$ 640.000.000

Área Total de Terreno
300.0 m²

Contacto:
Luz Yasmin Peña Sierra

Fuente:
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d-72e81364dcc8-4af2>

Fecha de Consulta:
12 de Julio de 2023

14.2.2.6 Comparable 5 (CMP-06). VENDO – Cód. 7793300



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046>

puntoPropiedad Area de Colombia

Punto Propiedad > Casas en Venta > Valle del Cauca > Cali > Norte > La Flora

Casa en venta La Flora, Norte
VENTA DE CASA EN LA FLORA, EN UNIDAD CERRADA, CALI



Contatar con el anunciante

SUCASABELLA
Ver teléfono

Nombre:

Email:

Teléfono:

Tu mensaje:

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia. Quisiera que me contacten para recibir más información.

Quiero recibir emails de otros inmuebles similares.

Al hacer clic en "Contatar" acepto que mis datos sean procesados.

Barrio La Flora Industrial

Valor de Venta del Inmueble
\$ 740.000.000

Área Total de Terreno
298.0 m²

Contacto:
SUCASABELLA

Fuente:
<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046>

Fecha de Consulta:
05 de Febrero de 2023

14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.					
No	Comparable	Estado del Inmueble	Tipo de Via	Zona	Frete (metros)
CMP-01	Diego Rangel - Tel. 3003558142 - 3052848938 C 48 # 5N - 108 B. Olaya Herrera	3,5	3	Residencial 1a	6,3
CMP-02	Cristina Henao - Tel. 3206395971 K 5 N # 50N - 59 B. Olaya Herrera	3,5	2	Residencial 1a	6,0
CMP-03	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-norte-cali-valle.88f0ea09-bd-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80	3,5	3	Residencial 1a	8,3
CMP-04	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80	3,5	3	Residencial 1a	6,5
CMP-05	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d-72e81364dcc8-4af2	3,5	2	Residencial 1a	7,6
CMP-06	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046	2,5	2	Residencial 1a	7,0
CMP-07					
CMP-08					
CMP-09					
CMP-10					



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023

CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.

No	Ubicación en el Bloque o Manzana	Sistema Constructivo	Vida Util	Edad (Años)	Edad (%)	% Depreciación	Valor m ² Construcciones (Referencia)
CMP-01	Medianero	Estructural	100	30	30	46,22	1.274.835
CMP-02	Medianero	Estructural	100	33	33	47,86	1.274.835
CMP-03	Esquina	Estructural	100	35	35	48,98	1.274.835
CMP-04	Medianero	Estructural	100	35	35	48,98	1.274.835
CMP-05	Medianero	Estructural	100	35	35	48,98	1.274.835
CMP-06	Medianero	Estructural	100	35	35	29,80	1.274.835
CMP-07					0		
CMP-08					0		
CMP-09					0		
CMP-10					0		
SUJETO	Medianero	Estructural	100	24	24	17,03	1.274.835

No	Valor m ² Gastado	Valor m ² Remanente	Área Construida	Valor Total de la Construcción	Valor Residual (Lote de Terreno)	Valor m ² Lote Terreno
CMP-01	589.228,74	685.606,26	180,00	123.409.127	161.590.873	994.405,37
CMP-02	610.136,03	664.698,97	234,00	155.539.559	324.460.441	1.386.583,08
CMP-03	624.414,18	650.420,82	320,00	208.134.661	251.865.339	1.574.158,37
CMP-04	624.414,18	650.420,82	245,00	159.353.100	320.646.900	1.308.762,86
CMP-05	624.414,18	650.420,82	420,00	273.176.743	366.823.257	1.222.744,19
CMP-06	379.900,83	894.934,17	298,00	266.690.383	473.309.617	1.588.287,31
SUJETO	217.104,40	1.057.730,60	157,00	166.063.704	hacer análisis de Varianza	

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.

No	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Ubicación (Fpb)	Factor Tipo de Vía (Fv)	Factor Zona (Fzo)	Factor por Frente (Ffr)	Valor m2 del Lote Terreno HOMOGENIZADO
CMP-01	1,0141	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0267	1.035.340,46
CMP-02	1,1438	0,9000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0393	1.582.415,40
CMP-03	1,0089	1,0000	0,9524	1,0000	1,0000	0,9598	1.451.705,36
CMP-04	1,1612	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0187	1.393.391,61
CMP-05	1,2415	0,9000	1,0000	1,0667	1,0000	0,9797	1.427.754,08
CMP-06	1,2388	0,9000	1,0000	1,0667	1,0000	1,0000	1.888.935,41

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Valor Venta Lote de Terreno.** Corresponde al valor residual del lote de terreno, obtenido después de aplicar el método de costos de reposición a las construcciones.
- **Área m² Lote de Terreno.** Corresponde al valor del área total del terreno del inmueble comparable, obtenido en el estudio de mercado realizado.
- **Valor m² Lote de Terreno.** Corresponde al valor del m² del terreno del inmueble comparable, obtenido con la siguiente fórmula.

$$\text{Valor m2 Lote de Terreno} = \frac{\text{Valor Residual (Lote de Terreno)}}{\text{Área m2 Lote de Terreno}}$$

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área
Alt = Área del lote Comparable
Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor de Homologación por Ubicación en el Bloque o Manzana.** Este factor se aplica cuando existe diferencia notable en la ubicación entre el sujeto (inmueble a valorar) y el comparable. Se determina el factor utilizando los índices de la siguiente tabla, dividiendo la calificación del sujeto por la calificación del comparable:



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Ubicación en la Manzana	Índice para uso Habitacional (Ipb)
Manzanero	1,20
Cabecero	1,15
Dos Frentes	1,05
Esquina	1,05
Medianero	1,00
Interior	0,85

$$F_{pb} = \frac{Ipb \text{ del Sujeto}}{Ipb \text{ del Comparable}}$$

- Fpb: Factor por Ubicación en el Bloque o Manzana
- Ipb del Sujeto: Índice para uso habitacional del Sujeto
- Ipb Comparable: Índice para uso habitacional del Comparable

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 86 y 87.

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

$$F_n = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

- Fn : Factor de negociación
- Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
- Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

- **Cálculo Factor Tipo de Vía.** Este factor pretende corregir los precios por el tipo de vía sobre la que se sitúa el inmueble a valorar.

$$F_{tv} = e^{((Vlv - Vlt) * -0,0646)}$$

- Ftv = Factor tipo de vía
- Vlv = Vía lote a valorar (sujeto)
- Vlt = Vía lote a valorar (comparable)
- 0,0646 = Constante

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73 y 74.

- **Cálculo del Factor de Zona.** Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre el sujeto y el comparable, para ello se determina el factor a través de la aplicación de clasificaciones de zonas



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023

predefinidas, donde se califica cada una de ellas, y donde como en todos los casos es deseable que la selección de comparables siga la regla de que estos tengan la mayor cantidad de similitudes en sus características con respecto al inmueble que se está valorando.

$$Fzo = \frac{\text{Zona del Sujeto}}{\text{Zona del Comparable}}$$

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 85 y 86.

- **Cálculo del Factor por Servicios.** Compara los diferentes servicios del inmueble a valorar y del inmueble tipo.

$$Fs2 = e^{((Slv-Slt)*0.03)}$$

Fs2 = Factor por Servicios

Slv = Servicios lote a valorar (Calificación de servicios del sujeto)

Slt = Servicios lote tipo (Calificación servicios del comparable)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71 y 72.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fpb * Fn * Ftv * Fzo * Fs2$$

FG : Factor General

Fa : Factor área

Fpb: Factor ubicación en el Bloque o Manzana

Fn : Factor negociación

Ftv: Factor tipo de vía

Fzo: Factor zona

Fs2: Factor Servicios

14.2.4 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
No	Nombre del inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogenizado
CMP-01	Diego Rangel - Tel. 3003558142 - 3052848938 C 48 # 5N - 108 B. Olaya Herrera	1.035.340,46
CMP-04	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96-d1fd7d82328c-3a80	1.393.391,61
CMP-05	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d-72e81364dcc8-4af2	1.427.754,08
CMP-03	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-norte-cali-valle.88f0ea09-a885	1.451.705,36
CMP-02	Cristina Henao - Tel. 3206395971 K 5 N # 50N - 59 B. Olaya Herrera	1.582.415,40
CMP-06	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046	1.888.935,41

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

14.2.5 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA					
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-01	Diego Rangel - Tel. 3003558142 - 3052B48938 C 48 # 5N - 108 B.	1.035.340,46	-427.917	183.112.610.899	-1,54
CMP-04	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96	1.393.381,61	-69.865	4.881.180.302	-0,25
CMP-05	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d	1.427.754,08	-35.503	1.260.461.433	-0,13
CMP-03	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-	1.451.705,36	-11.552	133.441.512	-0,04
CMP-02	Cristina Henao - Tel. 3206395971 K 5 N # 50N - 59 B. Olaya Herrera	1.582.415,40	119.158	14.198.712.799	0,43
CMP-06	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046	1.888.935,41	425.678	181.202.059.701	1,53
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			8.779.542,32	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	384.788.466.647,44
n : Número de Datos Analizados			6	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos	5
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			1.463.257,05	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	76.957.693.329,49
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ $\sqrt{\text{Varianza}}$			277.412,50	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$ Datos OK	18,96%
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			1.439.729,72		
MO : Es el dato que más se repite					
$\% \text{ Asimetría} = \% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ No existe % de Asimetría				Valor Máximo de la Muestra Valor Promedio de la Muestra Valor Mínimo de la Muestra Rango de la Muestra	1.740.669,55 1.463.257,05 1.185.844,56 554.824,99



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023

14.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.

ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
No	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-01	Diego Rangel - Tel. 3003558142 - 3052848938 C 48 # 5N - 108 B.				2(-1,68)	14,84%
CMP-04	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/81ad-875b-62915f96	1.393.391,61	4.959.681.261	-0,85		
CMP-05	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a70c-966b-4c3a251d	1.427.754,08	1.300.506.651	-0,44		
CMP-03	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-prados-del-	1.451.705,36	146.682.352	-0,15		
CMP-02	Cristina Henao - Tel. 3206395971 K 5 N # 50N - 59 B. Olaya Herrera	1.582.415,40	14.063.673.353	1,44		
CMP-06	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2390046				1(1,53)	18,96%
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			5.855.266,45	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$		20.472.543.616,50
n : Número de Datos Analizados			4	n - 1 = Número de datos por ser una muestra de datos		3
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			1.463.816,61	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		6.824.181.205,50
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$ $\sqrt{\text{Varianza}}$			82.609	Coeficiente de Variación = C.V.		5,64%
Me : Es el valor central de los datos ordenados de menor a mayor			1.439.729,72	C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$					Valor Máximo de la Muestra	1.546.425,22
No existe % de Asimetría					Valor Promedio de la Muestra	1.463.816,61
					Valor Mínimo de la Muestra	1.381.208,01
					Rango de la Muestra	165.217,20

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$1.463.816,61, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,64%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

	JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ	Código: AV.AU-003
	Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano	Versión: 2.0
	Informe Técnico de Avalúo Urbano	Fecha: 13-Jul-2023

14.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

RESUMEN FINAL DE LOS AVALÚOS REALIZADOS				
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Construcciones (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Avalúo - Lote de Terreno	155,75	\$ 1.439.729,72	\$ 224.237.903,85	\$ 224.237.904,00
Avalúo - Construcciones	157,00	\$ 1.274.835,00	\$ 200.149.095,00	\$ 200.149.095,00
SUMATORIA DE LOS TOTALES DE LOS AVALÚOS REALIZADOS				\$ 424.386.999,00
CUATROCIENTOS VENTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE				

JOSE GERARDO VALDERRAMA DÍAZ
VALUADOR
AVAL – 7220753 de ANAV
 Técnico en Avalúos Urbanos y Rurales

PIH de Validación: aa0c0a51



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del inmueble en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de inmuebles equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El equipo evaluador, dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

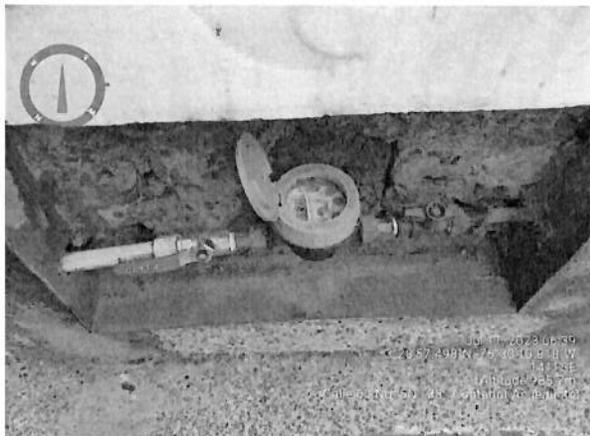
Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023

- 10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
- 11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
- 12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.



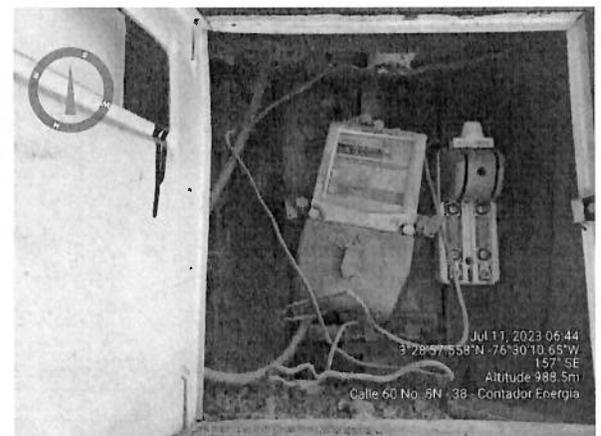
CONTADOR ACUEDUCTO



CONTADOR DE ACUEDUCTO



CONTADOR GAS



CONTADOR DE ENERGÍA



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023



NOMENCLATURA



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



PUERTA ACCESO



SALA



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023



COMEDOR

Jul 11, 2023 06:08
3°28'57.69"N - 76°30'10.644"W
724'E
Altitude: 995.8m
Calle 60 No. 5N - 38 - Comedor



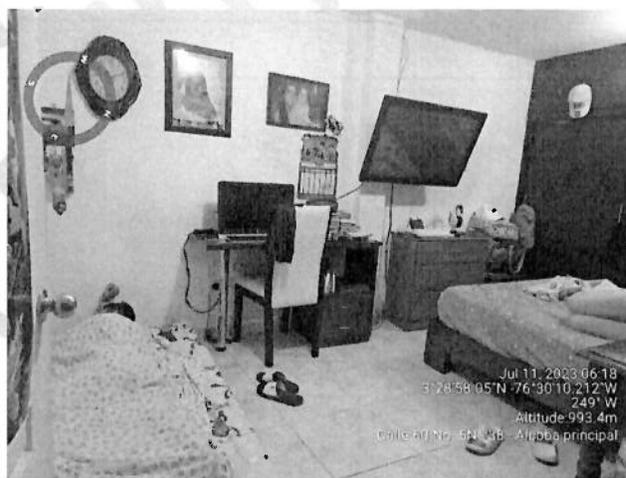
HALL

Jul 11, 2023 06:20
3°28'58.194"N - 76°30'10.224"W
218° SW
Altitude: 993.5m
Calle 60 No. 5N - 38 - Hall



COCINA

Jul 11, 2023 06:08
3°28'57.948"N - 76°30'10.632"W
138° SE
Altitude: 1000.1m
Calle 60 No. 5N - 38 - Cocina



ALCOBA PRINCIPAL

Jul 11, 2023 06:18
3°28'58.05"N - 76°30'10.212"W
249° W
Altitude: 993.4m
Calle 60 No. 5N - 38 - Alcoba principal



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

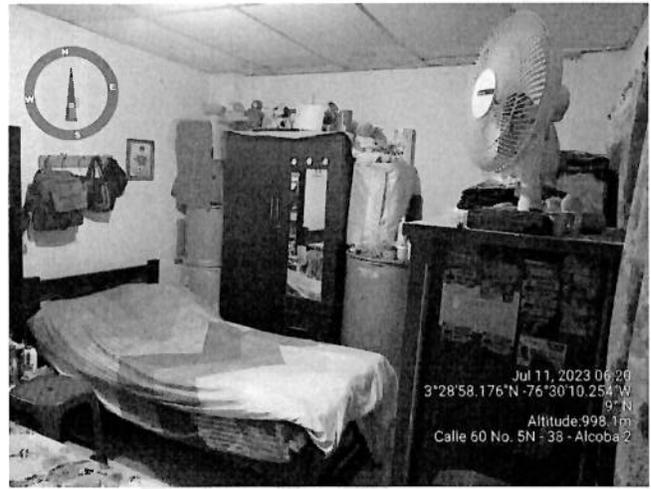
Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



ALCOBA 1



ALCOBA 2



ALCOBA 3



ALCOBA 4



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023



BAÑO 1



BAÑO 1



BAÑO 2



BAÑO 2



PATIO 2



PATIO 2



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

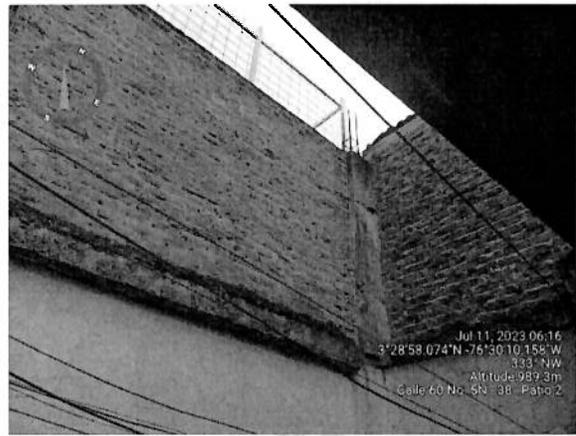
Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023



PATIO 2



PATIO 2



ANTEJARDIN



PLACA PISO 2



PLACAPISO 2

142



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Código: AV.AU-003

Versión: 2.0

Fecha: 13-Jul-2023



PLACA PISO 2



PLACA PISO 2

Original Firmado



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Anexo 2. Certificación de Avaluador - JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ



RH de Validación: aa00a51



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 28408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7220753, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7220753.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor(a) JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ 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
19 Nov 2021

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

148



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



PIN de Validación: ae3u0a51



https://www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas.

Fecha de inscripción
18 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
18 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado.

Fecha de inscripción
18 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
18 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



PIN de validación: as0c0a51



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 27 N° 57 - 48
Teléfono: 3133949992
Correo Electrónico: jgerardovd@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avalúo Rural - Urbanos - Instituto Nacional De Tecnología Empresarial Inte
Ingeniero Agrónomo - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7220753.

El(la) señor(a) JOSE GERARDO VALDERRAMA DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

as0c0a51

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 trece (13) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 3 de 4



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



PN de Validación: aa00ae51



Firma:
Antonio Hariberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Opinión



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Anexo 3. Matrícula Profesional Arquitecto - RICARDO LEON DELGADO ARCE

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
Página 1 de un total de 1 página (5)

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E568679

CERTIFICA

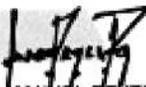
Que el Arquitecto RICARDO LEON DELGADO ARCE con cédula de ciudadanía No. 16258851 de Palmira, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. A163523010 16258851, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 352 del 3 de Junio de 2010 por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, la cual se encuentra VIGENTE.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 15 días del mes de Junio de 2023.


ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://conau.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-igencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación 01N7U5g

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 601-3902700 Ext. 1101-1124
lira@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

147



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Anexo 4. Documentos Aportados para realizar el Avalúo.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo.
2. Escritura pública del inmueble objeto de avalúo.
3. Recibo de Impuesto predial de 2023.
4. Recibo de Servicios Públicos.
5. Análisis de Precios Unitarios (APU) – Construcción.

Original Firmado



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023



Avalúos Valderrama Arango SAS
Inversiones y Bienes Raíces



José Gerardo Valderrama Díaz, I. A.
Valuador Rural y Urbano
Asesor Externo – Finagro
Auditor Interno GLOBAL GAP
Palmira – Valle del Cauca
313 394 9992



JOSÉ GERARDO VALDERRAMA DÍAZ

Código: AV.AU-003

Ingeniero Agrónomo – Valuador Rural y Urbano

Versión: 2.0

Informe Técnico de Avalúo Urbano

Fecha: 13-Jul-2023

Original Firmado

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS (APU) - CALLE 60 # 5N-36 - Barrio LA FLORA INDUSTRIAL Cali

VIVIENDA UNIFAMILIAR

157 m²

		UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL	
1	PRELIMINARES					
1.01	MOVIMIENTO DE TIERRA - DESCAPOTE RELLENO Y NIVELACION	M3	24,00	\$ 18.500	\$ 444.000	
1.02.	CAMPAMENTO CERRADO 36 M2	UN	1,00	\$ -	\$ -	
1.03	REPLANTEO GENERAL	M2	157,50	\$ 8.600	\$ 1.354.500	
1.02.	CERRAMIENTO PERIMETRAL 1	M2	16,00	\$ 12.500	\$ 200.000	
1.04	INSTALACION DE ENERGIA PROV	GLB	1,00	\$ 220.000	\$ 220.000	
1.02.	INSTALACION DE AGUA PROVISIONAL	GLB	1,00	\$ 357.500	\$ 357.500	\$ 2.576.000
	SUBTOTAL PRELIMINARES					
2	EXCAVACIONES Y RELLENOS MANUALES					
2.01	EXCAVACION MANUAL PARA ZAPATAS 100 X 100 X 120H	M3	24,00	\$ 65.800	\$ 1.579.200	
2.02	EXCAVACION MANUAL PARA VIGAS 25 X 25	ML	102,00	\$ 18.900	\$ 1.927.800	\$ 3.507.000
	SUBTOTAL EXCAVACIONES Y RELLENOS MANUALES					
5	SOLADOS					
5.01	SOLADOS PARA ZAPATAS H= 5 CM	M2	18,00	\$ 29.200	\$ 525.600	
5.02	SOLADOS PARA VIGAS	ML	102,00	\$ 12.500	\$ 1.275.000	\$ 1.800.600
	SUBTOTAL SOLADOS					
6	CONCRETOS EN ZAPATAS VIGAS DE CIMIETO Y PEDESTALES					
6.01	CONCRETO EN ZAPATAS	M3	4,50	\$ 596.000	\$ 2.682.000	
6.02	CONCRETO EN VIGAS DE CIMIENTOS	M3	9,80	\$ 589.200	\$ 5.774.160	
6.03	CONCRETO EN PEDESTALES	M3	2,00	\$ 585.000	\$ 1.170.000	\$ 9.626.160
	SUBTOTAL CONCRETOS EN ZAPATAS VIGAS DE CIMIENTO Y PEDESTALES					
7	RELLENOS MANUALES EN ZAPATAS					
7.01	RELLENO MANUAL EN ZAPATAS	M3	25,00	\$ 42.500	\$ 1.062.500	\$ 1.062.500
	SUBTOTAL RELLENO MANUAL EN ZAPATAS					
8	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y VIGAS COLABORANTES EN PERLIN					
8.01	CONCRETO COLUMNAS DE PRIMER PISO	M3	3,20	\$ 596.000	\$ 1.907.200	
8.02	LOSA DE ENTREPISO SEGUNDO PISO - 113,60 M2-	LOSA	114,00	\$ 97.500	\$ 11.115.000	
8.03	ESTRUCTURA VIGAS FUERA DE LOSA PERLIN	ML	196,00	\$ 15.800	\$ 3.096.800	
8.04	CONCRETO DE COLUMNAS DE 2° PISO	M3	-	\$ -	\$ -	
8.05	CONCRETO VIGAS DE AMARRE CUBIERTA	M3	1,95	\$ 640.000	\$ 1.248.000	
	SUBTOTAL ESTRUCTURA EN CONCRETO					\$ 17.367.000
9	ACERO DE REFUERZO					
9.01	ACERO DE REFUERZO EN ZAPATAS -	KILO	290,00	\$ 9.960	\$ 2.888.400	
9.02	ACERO DE REFUERZO EN VIGAS DE CIMENTACION	KILO	562,00	\$ 9.960	\$ 5.597.520	
9.03	ACERO DE REFUERZO EN PEDESTALES Y COLUMNAS -	KILO	148,00	\$ 9.960	\$ 1.474.080	
9.04	ACERO DE REFUERZO EN VIGAS LOSA DE ENTREPISO -	KILO	876,00	\$ 9.960	\$ 8.724.960	\$ 18.684.960
	SUBTOTAL ACERO DE REFUERZO					
10	INSTALACIONES SANITARIAS Y AGUAS LLUVIAS					
10.03	CAJAS DE 60 X 60 CM AGUAS NEGRAS	UN	4,00	\$ 325.600	\$ 1.302.400	
10.04	CAJAS DE 70 X 70 CM AGUAS AGUAS LLUVIAS	UN	4,00	\$ 297.000	\$ 1.188.000	
10.05	TRAMPA DE GRASAS	UN	1,00	\$ 456.000	\$ 456.000	
10.06	ACCESORIOS EN PVC AGUAS NEGRAS	TOTAL	1,00	\$ 327.500	\$ 327.500	
10.07	TUBERIA PVC AGUAS NEGRAS	TOTAL	1,00	\$ 875.000	\$ 875.000	
11.05	ACCESORIOS EN PVC PARA TUBERIA AGUAS LLUVIAS	TOTAL	1,00	\$ 198.600	\$ 198.600	
11.06	TUBERIAS EN PVC AGUAS LLUVIAS	TOTAL	1,00	\$ 185.900	\$ 185.900	\$ 4.533.400
	SUBTOTAL INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS EN PRIMER PISO					
13	INSTALACIONES RED DE GAS					
13.01	ACOMETIDA, MEDIDOR Y RED A COCINA Y CALENTADOR	TOTAL	1,00	\$ 2.340.000	\$ 2.340.000	\$ 2.340.000
	SUBTOTAL INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS EN SEGUNDO PISO					
14	CONTRAPISOS ARMADOS CON CONCREMALLA					
14.01	CONTRAPISO AL INTERIOR DE LA CASA ALTURA 10 CM	M2	152,00	\$ 69.500	\$ 10.564.000	\$ 10.564.000
	SUBTOTAL CONTRAPISOS ARMADOS CON CONCREMALLA					
15	MAMPOSTERIA					
15.01	REPLANTEO - PRIMER HILADA - EN PRIMER PISO	ML	98,00	\$ 6.500	\$ 637.000	
15.02	MUROS EN LADRILLO FAROL ESTRIADO A= 12 CM PRIMER PISO	M2	250,00	\$ 48.500	\$ 12.125.000	
15.03	COLUMNETAS EN CONCRETO PRIMER PISO 0,12 X 0,20 CM	ML	6,00	\$ 38.500	\$ 231.000	
15.04	REPLANTEO - PRIMER HILADA - EN SEGUNDO PISO	ML	18,00	\$ 6.500	\$ 117.000	
15.05	MUROS EN LADRILLO FAROL ESTRIADO A= 12 CM SEGUNDO PISO	M2	22,00	\$ 48.500	\$ 1.067.000	
15.06	COLUMNETAS EN CONCRETO SEGUNDO PISO 0,12 X 0,20 CM	ML	12,00	\$ 38.500	\$ 462.000	
15.07	MUROS EN LADRILLO FAROL ESTRIADO A= 12 CM CULATAS SEGUNDO PISO	M2	21,00	\$ 48.500	\$ 1.018.500	
15.08	MURETES DE APOYO PARA VIGAS METALEICAS DE CUBIERTA ALTURA VARIABLE	M2	19,00	\$ 65.000	\$ 1.235.000	
15.13	DINTELES DE PUERTAS EN PRIMER PISO	ML	18,00	\$ 45.900	\$ 826.200	
	SUBTOTAL MAMPOSTERIA					\$ 17.718.700
16	REPELOS CIELOS Y MUROS					
16.01	REPELOS EN CIELOS PRIMER PISO	M2	45,00	\$ 22.800	\$ 1.026.000	
16.03	REPELO EN MUROS INTERIORES PRIMER PISO	M2	235,00	\$ 22.800	\$ 5.358.000	
16.10	CARTERAS EN J PUERTAS Y VENTANAS	ML	45,00	\$ 12.500	\$ 562.500	
16.11	FILOS EN COLUMNAS Y VIGAS	ML	49,00	\$ 3.000	\$ 147.000	
	SUBTOTAL REPELOS CIELOS Y MUROS					\$ 7.093.500
17	CUBIERTA					
17.01	ESTRUCTURA METALICA DE CUBIERTA PERLINERIA LOSA	ML	210,00	\$ 25.600	\$ 5.376.000	
17.02	CUBIERTA EN FIBROCEMENTO Y ESTRUCTURA MADERA	M2	10,00	\$ 42.700	\$ 427.000	\$ 5.803.000
	SUBTOTAL CUBIERTA					
18	ENCHAPES EN BAÑOS Y COCINA					
	ENCHAPE EN BAÑOS	M2	35,00	\$ 65.000	\$ 2.275.000	
	ENCHAPE EN COCINA Y OFICIOS	M2	25,00	\$ 65.000	\$ 1.625.000	\$ 3.900.000
	SUBTOTAL ENCHAPES EN BAÑOS Y COCINA					
19	PISOS, GUARDA ESCOBAS Y POYOS DE CLOSETS Y COCINA					
19.01	PISOS INTERIORES EN CERAMICAS PRIMER PISO	M2	136,00	\$ 88.750	\$ 12.070.000	
19.14	POYOS EN CLOSETS Y COCINA DEL PRIMER PISO A=60 CM	ML	11,80	\$ 38.600	\$ 455.480	

19.16	GUARDA ESCOBAS INTERIORES EN CERAMICAS PRIMER PISO	M2	77,90	\$ 18.500	\$ 1.441.150	
19.19	PISO EXTERIOR EN GRES	M2	17,50	\$ 58.700	\$ 1.027.250	\$ 14.993.880
	SUBTOTAL PISOS, GUARDA ESCOBAS Y POYOS DE CLOSETS Y COCINA					
20	ESTUCO EN CIELOS Y MUROS					
20.01	ESTUCO EN CIELO DEL PRIMER PISO	M2	12,00	\$ 17.500	\$ 210.000	
20.02	ESTUCO EN MUROS DEL PRIMER PISO	M2	198,00	\$ 17.500	\$ 3.465.000	
20.10	CARTERAS EN PUERTAS DEL SEGUNDO PISO	ML	42,00	\$ 10.400	\$ 436.800	\$ 4.111.800
	SUBTOTAL ESTUCO EN CIELOS Y MUROS					
21	CIELO RAZOS					
	CIELO RAZO EN ESTRUCTURA ALUMINIO Y POLIESTIRENO	M2	110,00	\$ 38.400	\$ 4.224.000	\$ 4.224.000
	SUBTOTAL CIELO RAZOS					
22	PINTURAS					
22.01	VINILO EN CIELOS DEL PRIMER PISO -2MANOS APLICADO SOBRE ESTUCO-	M2	12,00	\$ 12.500	\$ 150.000	
22.02	VINILO INTERIOR EN MUROS PRIMER PISO -2MANOS-	M2	198,00	\$ 12.500	\$ 2.475.000	
22.05	PINTURA EXTERIOR EN GRANIPLAST O SIMILAR PRIMER PISO	M2	16,00	\$ 19.600	\$ 313.600	
	SUBTOTAL PINTURAS					\$ 2.938.600
23	CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIOS					
23.1	VENTANERIA EN LAMINA CON REJA VARILLA LISA Y VIDRIO INCOLORO	M2	16,80	\$ 235.000	\$ 3.948.000	\$ 3.948.000,00
	SUBTOTAL CARPINTERIA DE ALUMINIO Y VIDRIOS					
24	CERRAMIENTO REJA					
24.01	REJA EN TUBERIA 1" ALTURA 1 M CON 2 PUERTAS	M2	12,00	\$ 205.000	\$ 2.460.000	
24.02	REJAS DE SEGURIDAD	M2	6,00	\$ 165.000	\$ 165.000	\$ 2.625.000
	SUBTOTAL ESCALERA Y PASAMANOS					
26	COCINA					
26.01	MUEBLE COMPLETO	GLB	1,00	\$ 1.150.000	\$ 1.150.000	
26.03	POZUELO SENCILLO CON GRIFERIA Y SIFON	UN	1,00	\$ 115.300	\$ 115.300	
26.04	CUBIERTA EN ENCHAPE Y ENTREPAÑO	ML	6,40	\$ 176.400	\$ 1.128.960	\$ 2.394.260
	SUBTOTAL COCINA					
27	BAÑOS					
27.01	SANITARIO CORRIENTE TIPO 1	UN	2,00	\$ 350.000	\$ 700.000	
27.05	LAVAMANOS CORRIENTE TIPO 2	UN	2,00	\$ 165.000	\$ 330.000	
27.08	DUCHA DE LUJO TIPO 2	UN	2,00	\$ 145.000	\$ 290.000	
27.13	JUEGO DE INCRUSTACIONES ECONOMICO	JUEGO	2,00	\$ 90.000	\$ 180.000	
27.14	REJILLAS PARA SIFON EN BAÑOS ANTICUCARACHAS	UN	7,00	\$ 22.400	\$ 156.800	
27.21	ESPEJO 80 X 80 EN BAÑO PRINCIPAL	UN	2,00	\$ 90.000	\$ 180.000	\$ 1.836.800
	SUBTOTAL BAÑOS					
28	PUERTAS DE MADERA					
28.01	PUERTAS DE ALCOBAS INCLUYE CERRADURAS	UND	6,00	\$ 650.000	\$ 3.900.000	
28.02	PUERTAS DE BAÑOS, INCLUYE CERRADURAS	UND	2,00	\$ 600.000	\$ 1.200.000	\$ 5.100.000
	SUBTOTAL PUERTAS DE MADERA					
29	CLOSETS Y MUEBLES					
29.01	MUEBLE BASICO CLOSET CON CORREDERA EN AGLOMERADO	M2	16,00	\$ 325.000	\$ 5.200.000	\$ 5.200.000
	SUBTOTAL CLOSETS Y MUEBLES					
30	INSTALACIONES ELECTRICAS					
30.01	INSTALACIONES ELECTRICAS TOMAS E INTERRUPTORES	UNIDAD	45,00	\$ 55.000	\$ 2.475.000	
30.02	INSTALACIONES ELECTRICAS ILUMINACIONES INTERIORES	UNIDAD	15,00	\$ 55.000	\$ 825.000	
30.04	TABLERO 6 CIRCUITOS	UNIDAD	1,00	\$ 590.000	\$ 590.000	
30.05	ACOMETIDA	ML	50,00	\$ 45.600	\$ 2.280.000	
30.06	CABLEADO GENERAL EN CONDUIT Y REGATA	ML	320,00	\$ 18.500	\$ 5.920.000	
30.07	CONTADOR MONOFASICO INSTALADO Y REGISTRADO	GLOBAL	1,00	\$ 1.320.000	\$ 1.320.000	\$ 13.410.000
	SUBTOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS					
31	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
31.01	CONTADOR DE AGUA	UN	1,00	\$ 480.000	\$ 480.000	
31.02	ACOMETIDA HIDRAULICA EN 3/4"	TOTAL	1,00	\$ 210.000	\$ 210.000	
31.03	PUNTOS HIDRAULICOS EN AGUA FRIA DE 1/2"	PUNTO	11,00	\$ 42.000	\$ 462.000	
31.04	PUNTOS HIDRAULICOS EN AGUA CALIENTE DE 1/2"	PUNTO	19,00	\$ 42.000	\$ 798.000	
31.07	LLAVES DE PASO DE 1/2" PARA AGUA FRIA INSTALADOS	UN	3,00	\$ 52.000	\$ 156.000	
31.09	CALENTADOR DE PASO A GAS INSTALADO	UN	1,00	\$ 1.350.000	\$ 1.350.000	
31.10	LLAVES DE JARDIN TIPO PESADO INSTALADAS	UN	2,00	\$ 65.800	\$ 131.600	\$ 3.587.600
	SUBTOTAL INSTALACIONES HIDRAULICAS					
33	ASEO FINAL Y ENTREGA DE OBRA					
33.01	ASEO FINAL Y ENTREGA DE OBRA	TOTAL	1,00	\$ 750.000	\$ 750.000	\$ 750.000
	SUBTOTAL ASEO FINAL Y ENTREGA DE OBRA					
36	RETIRO DE ESCOMBRO CON VOLQUETA					
36.01	RETIRO DE ESCOMBRO VOLQUETA DE 5 M3 INCLUYE PALEROS	VIAJE	4,00	\$ 230.000	\$ 920.000	\$ 920.000
	SUBTOTAL RETIRO DE ESCOMBRO CON VOLQUETA					
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 172.616.760
	ADMINISTRACION		8%	\$ 13.809.341		
	IMPREVISTOS		2%	\$ 3.452.335		
	UTILIDAD		5%	\$ 8.630.838		
	IVA 19% SOBRE LA UTILIDAD DEL 5%		19%	\$ 1.639.859		
	TOTAL VALOR DE LA PROPUESTA					\$ 200.149.133
	VALOR METRO CUADRADO CONSTRUIDO CON AREAS DE 157 M2					\$ 1.274.835

Elaboro:

Arq. RICARDO LEON DELGADO ARCE
M.P. A163522010-16258851 CPNA

150

CON CERTIFICACIONES CORRESPONDIENTES.

NOTA.- FAVOR ACUSAR NOTA DE RECIBIDO.

GRACIAS Y BENDICIONES

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
ABOGADO

RE: APORTE DE AVALUO DE MARLENE CAMACHO.pdf

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/07/2023 10:13

Para:carpeta8140@gmail.com <carpeta8140@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 5441-2023, Entidad o Señor(a): CARLOS HUMBERTO SANCHEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: De: CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA <carpeta8140@gmail.com>
Enviado: jueves, 13 de julio de 2023 4:03 p. m.
Asunto: Fwd: APORTE DE AVALUO DE MARLENE CAMACHO.pdf
11001310300220100058100- J4 - 54 ANEXOS - NMMS

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

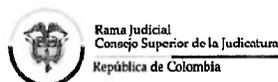
Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Sí su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: jueves, 13 de julio de 2023 16:28

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: APORTE DE AVALUO DE MARLENE CAMACHO.pdf

Buen día:

Cordialmente reenvío el presente correo, para lo pertinente.

Atentamente,

Kiarha Albarracin

Escribiente

Juzgado 4 Civil del Circuito de Ejecucion de Sentencias de Bogotá.

De: CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA <carpeta8140@gmail.com>

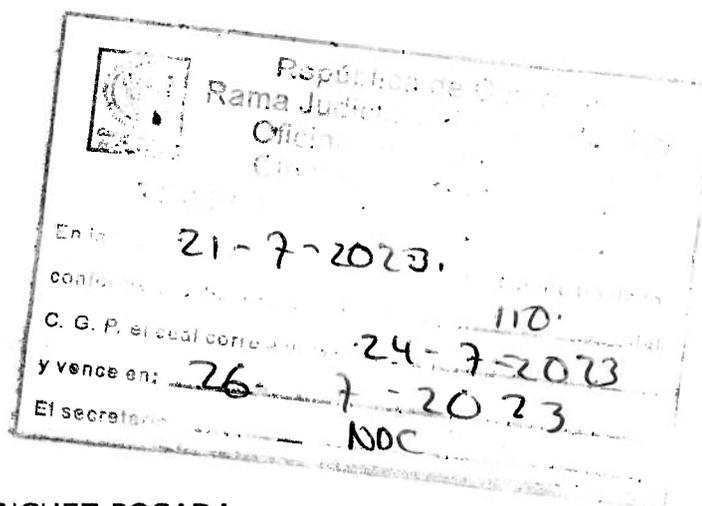
Enviado: jueves, 13 de julio de 2023 4:03 p. m.

Para: Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: APORTE DE AVALUO DE MARLENE CAMACHO.pdf

SEÑOR
JUEZ 4 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION
DE SENTENCIAS DE BOGOTA
E. S. D.



MI NOMBRE ES

CARLOS HUMBERTO SANCHEZ POSADA
CC No 16.626.136 DE CALI
T.P. No 41.557 DEL C. S.J.
EMAIL : carpetazo8140@hotmail.com
TELEFONO 314-731-10-91

REPRESENTO LA PARTE PASIVA EN EL PROCESO QUE SE TRAMITA ANTE
SU DESPACHO

REF PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE SPYM ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS
DEMANDADO MARLENY CAMACHO BARANDICA
RADICACION 2010-00581

EN DOCUMENTO ADJUNTO ENCONTRARA PRONUNCIAMIENTO Y OBJECCION
AL PERITIJA APORTADO POR LA PARTE ACTORA Y SE APORTA UNO NUEVO

Señor.

Juzgado 4 de Ejecución Civil del Circuito

Juzgado de Origen 5 Civil del Circuito

Bogotá D.C.

E. S. D.

Referencia: Proceso: Ejecutivo No. **11001310300520160019800**

Demandante: GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA

Demandados: JORGE VIDALES y LUIS FELIPE ARIAS MARIN

GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.312.702 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 39004 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro de este asunto, mediante el presente escrito y a lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso, comedidamente me permito manifestar que el bien inmueble a rematar ubicado en la Manzana A Casa 7, con matrícula inmobiliaria No. 366-3141, No Predial 01-01-00-00-0151—0007-0-00-00-0000 que hace parte del Conjunto Campestre Rio Bonito catastralmente está avaluado en la suma de \$524.643.000.00, más el incremento del 50% de dicho avalúo equivale a la suma de \$262.321.500.00, para un total de éste bien **\$786.964.500.00**, suma ésta en que se avalúa dicho bien, y para tal efecto solicito a su señoría tener en cuenta la certificación del avalúo catastral del mencionado predio expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC, que allego a su Despacho.

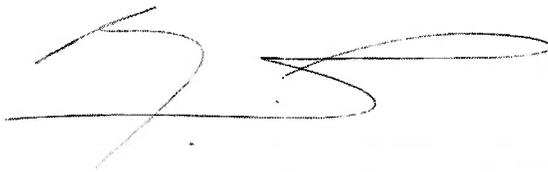
Lo anterior, para efectos de determinar el avalúo del bien embargado y secuestrado, y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, solicito del despacho tenerlos en cuenta para efectos del remate, en consecuencia, sírvase correr el respectivo traslado a la parte demandada para los efectos legales del caso.

Así mismo me permito presentar actualización de la liquidación del crédito de conformidad a lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 446 del Código General del Proceso, tomando como base la liquidación del crédito aprobada por su despacho en auto que antecede y que obra al expediente.

En cumplimiento a lo normado por los artículos 2, 3 y Parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, envié a través del canal digital suministrado por la parte actora un ejemplar del presente escrito gabrieleduardobedoya@gmail.com, GABRIEL EDUARDO BEDOYA, apoderado del demandado del demandado JORGE VIDALES, en cuanto al apoderado del demandado LUIS FELIPE ARIAS MARIN Dr. JOSÉ MILTON BLANCO SANTAMARIA, se desconoce canal digital.

Anexo: Certificación Catastral (1 Folios)
Actualización del crédito (1 folio)

Del señor Juez,
Atentamente,



GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA

C de C. No. 19.312.702 de Bogotá

T. P. No. 39004 del Consejo Superior de la Judicatura

Centro Internacional Carrera 10 No. 24-76, oficina 408,
teléfono 3429948 Celular 310 217 4352 Bogotá Distrito Capital
Correo electrónico guszuleta@hotmail.com

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 1656-628414-36655-0
FECHA: 14 /julio/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LUIS FELIPE ARIAS MARIN identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 98528991 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:73-TOLIMA
MUNICIPIO:449-MELGAR
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0151-0007-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0151-0007-000
DIRECCIÓN:Mz A Cs 7 RIO BONITO
MATRÍCULA:366-3141
ÁREA TERRENO:0 Ha 806.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:614.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 524,643,000

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS		
1	LUIS FELIPE ARIAS MARIN	CÉDULA DE CIUDADANÍA	98528991
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **TRAMITES**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldánillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulú, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitúima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquena, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabatal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimalma, Nocaima, Venecia, Palme, Pandí, Paratebusno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibritá, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquiquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/ValidarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

130

ACTUALIZACION LIQUIDACION DEL CREDITO
 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA
 PROCESO EJECUTIVO No. 005-2016-000198-00
 DE: GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA
 CONTRA: JORGE VIDALES Y LUIS FELIPE ARIAS MARIN

Actualización desde: 16 de noviembre de 2017
 Hasta: 21 de julio de 2023

CAPITAL \$113.000.000,00

Periodo		capital a liquidar	Int. Cte Ecnio	Int. Mora a liquidar	tasa diaria	Dias	Interes Mensual
Desde	Hasta						
16/11/2017	30/11/2017	113.000.000	20,96	31,44	0,075	15	1.270.008,67
1/12/2017	31/12/2017		20,77	31,16	0,074	31	2.604.199,28
1/01/2018	31/01/2018		20,69	31,04	0,074	31	2.595.045,27
1/02/2018	28/02/2018		21,01	31,52	0,075	28	2.375.631,41
1/03/2018	31/03/2018		20,68	31,02	0,074	31	2.593.945,76
1/04/2018	30/04/2018		20,48	30,72	0,073	30	2.488.963,78
1/05/2018	31/05/2018		20,44	30,66	0,073	31	2.567.519,89
1/06/2018	30/06/2018		20,28	30,42	0,073	30	2.467.608,65
1/07/2018	31/07/2018		20,03	30,05	0,072	31	2.522.207,26
1/08/2018	31/08/2018		19,94	29,91	0,072	31	2.512.231,99
1/09/2018	30/09/2018		19,81	29,72	0,071	30	2.417.230,64
1/10/2018	31/10/2018		19,63	29,45	0,071	31	2.477.793,40
1/11/2018	30/11/2018		19,49	29,24	0,070	30	2.382.774,23
1/12/2018	31/12/2018		19,40	29,10	0,070	31	2.452.162,38
1/01/2019	31/01/2019		19,16	28,74	0,069	31	2.425.344,03
1/02/2019	28/02/2019		19,70	29,55	0,071	28	2.245.040,57
1/03/2019	31/03/2019		19,37	29,06	0,070	31	2.448.814,17
1/04/2019	30/04/2019		19,32	28,98	0,070	30	2.364.417,32
1/05/2019	31/05/2019		19,34	29,01	0,070	31	2.445.464,79
1/06/2019	30/06/2019		19,30	28,95	0,070	30	2.362.255,30
1/07/2019	31/07/2019		19,28	28,92	0,070	31	2.438.762,54
1/08/2019	31/08/2019		19,32	28,98	0,070	31	2.443.231,23
1/09/2019	30/09/2019		19,32	28,98	0,070	30	2.364.417,32
1/10/2019	31/10/2019		19,10	28,65	0,069	31	2.418.627,76
1/11/2019	30/11/2019		19,03	28,55	0,069	30	2.333.018,89
1/12/2019	31/12/2019		18,91	28,37	0,068	31	2.397.328,61
1/01/2020	31/01/2020		18,77	28,16	0,068	31	2.381.604,30
1/02/2020	29/02/2020		19,06	28,59	0,069	29	2.258.396,18
1/03/2020	31/03/2020		18,95	28,43	0,069	31	2.401.816,56
1/04/2020	30/04/2020		18,69	28,04	0,068	30	2.296.071,72
1/05/2020	31/05/2020		18,19	27,29	0,066	31	2.316.185,83
1/06/2020	30/06/2020		18,12	27,18	0,066	30	2.233.800,34
1/07/2020	31/07/2020		18,12	27,18	0,066	31	2.308.260,36
1/08/2020	31/08/2020		18,29	27,44	0,066	31	2.327.496,63
1/09/2020	30/09/2020		18,35	27,53	0,067	30	2.258.977,49
1/10/2020	31/10/2020		18,09	27,14	0,066	31	2.304.861,73
1/11/2020	30/11/2020		17,84	26,76	0,065	30	2.203.057,82
1/12/2020	31/12/2020		17,46	26,19	0,064	31	2.233.212,05
1/01/2021	31/01/2021		17,32	25,98	0,063	31	2.217.217,24
1/02/2021	28/02/2021		17,54	26,31	0,064	28	2.025.339,38
1/03/2021	31/03/2021		17,41	26,12	0,064	31	2.227.502,66
1/04/2021	30/04/2021		17,31	25,97	0,063	30	2.144.587,49
1/05/2021	31/05/2021		17,22	25,83	0,063	31	2.205.776,09

1/06/2021	30/06/2021		17,21	25,82	0,063	30	2.133.514,09
1/07/2021	31/07/2021		17,18	25,77	0,063	31	2.201.195,82
1/08/2021	31/08/2021		17,24	25,86	0,063	31	2.208.065,41
1/09/2021	30/09/2021		17,19	25,79	0,063	30	2.131.297,83
1/10/2021	31/10/2021		17,08	25,62	0,063	31	2.189.735,61
1/11/2021	30/11/2021		17,27	25,91	0,063	30	2.140.159,71
1/12/2021	31/12/2021		17,46	26,19	0,064	31	2.233.212,05
1/01/2022	31/01/2022		17,66	26,49	0,064	31	2.256.015,79
1/02/2022	28/02/2022		18,30	27,45	0,066	28	2.103.275,98
1/03/2022	31/03/2022		18,47	27,71	0,067	31	2.347.822,65
1/04/2022	30/04/2022		19,05	28,58	0,069	30	2.335.187,70
1/05/2022	31/05/2022		19,71	29,57	0,071	31	2.486.692,58
1/06/2022	30/06/2022		20,40	30,60	0,073	30	2.480.427,60
1/07/2022	31/07/2022		21,28	31,92	0,076	31	2.659.694,94
1/08/2022	31/08/2022		22,21	33,32	0,079	31	2.760.727,31
1/09/2022	30/09/2022		23,50	35,25	0,083	30	2.805.616,62
1/10/2022	31/10/2022		24,61	36,92	0,086	31	3.016.662,43
1/11/2022	30/11/2022		25,78	38,67	0,090	30	3.037.749,09
1/12/2022	31/12/2022		27,64	41,46	0,095	31	3.330.361,18
1/01/2023	31/01/2023		28,84	43,26	0,099	31	3.451.828,04
1/02/2023	28/02/2023		30,18	45,27	0,102	28	3.238.678,90
1/03/2023	31/03/2023		30,84	46,26	0,104	31	3.650.930,01
1/04/2023	30/04/2023		31,39	47,09	0,106	30	3.585.454,14
1/05/2023	31/05/2023		30,27	45,41	0,103	31	3.594.603,97
1/06/2023	30/06/2023		29,76	44,64	0,101	30	3.429.606,10
1/07/2023	21/07/2023		29,36	44,04	0,100	21	2.373.671,82
TOTAL INTERESES MORATORIOS							170.940.396,31

CAPITAL	\$ 113.000.000,00
VIENEN INTERESES	\$ 108.919.771,25
INTERESES MORATORIOS	\$ 170.940.396,31
TOTAL INTERESES	\$ 279.860.167,56
TOTAL LIQUIDACION	\$ 392.860.167,56

SON: A 21 DE JULIO DE 2023: TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS CON 56 CTVOS M/CTE

**RE: Avalúo y actualización de la liquidación del crédito Radicado
11001310300520160019800 Juzgado de Origen 5 Civil del Circuito Dte: GUSTAVO
ENRIQUE ZULETA GAONA Vs. JORGE VIDALES y LUIS FELIPE ARIAS MARIN**

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 18/07/2023 14:21

Para:GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA <guszuleta@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 5554-2023, Entidad o Señor(a): DIEGO ALEJANDRO VALENCI - Tercer Interesado,
Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: Avalúo y actualización de la
liquidación del crédito // **11001310300520160019800 JDO 4 EJEC CTO** // De: GUSTAVO ENRIQUE
ZULETA GAONA <guszuleta@hotmail.com> Enviado: martes, 18 de julio de 2023 14:00 // SV // 4FL

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

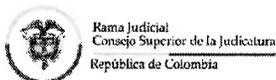
Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de
Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA <guszuleta@hotmail.com>

Enviado: martes, 18 de julio de 2023 14:00

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; gabrieleduardobedoya <gabrieleduardobedoya@gmail.com>

Asunto: Avalúo y actualización de la liquidación del crédito Radicado 11001310300520160019800 Juzgado de Origen 5 Civil del Circuito Dte: GUSTAVO ENRIQUE ZULETA GAONA Vs. JORGE VIDALES y LUIS FELIPE ARIAS MARIN

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
Oficina Ejecución Civil	
Circuito	
Bogotá D.C.	
En fecha	21-7-2023
confeccionado	446
C. G. P. el cual corre	24-7-2023
y vence en:	26-7-2023
El secretario	NDC



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14-30 piso 5
Edificio Jaramillo Montoya
Email: j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C., julio doce de dos mil veintitrés

Rad. No. 110013103-044-2015-00696-00

Se encuentra la presente actuación al despacho con la solicitud del demandado Sr. Pablo Eudoro Pachón Pachón, vista a fls. 514 y 514 Cdo. 1, sin embargo, se le recuerda que, para actuar dentro del presente asunto, debe acreditar la calidad de abogado o actuar por intermedio de profesional del Derecho, como quiera que el presente proceso es de mayor cuantía.

Se **NIEGA** la terminación del presente asunto por DESISTIMIENTO TÁCITO que contempla el art. 317 del C.G.P., toda vez que la última actuación registrada en el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI dentro del expediente data del 28 de abril de 2022, donde se ordenó tomar atenta nota del **embargo de remanentes** solicitado por el Juzgado Veinte de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, dentro del proceso No. 020-2021-00943.

Igualmente, por auto del 24 de febrero de 2022 se ordenó con ocasión de la liquidación actualizada de crédito y costas del **crédito laboral** que cursa ante el Juzgado 01 Civil del Circuito de Chiquinquirá (fl.476 a 480) la entrega de dineros respetando la prelación de dicho crédito, a propósito del remate del inmueble con FMI 072-28339 que se llevó a cabo el 30 de septiembre de 2019.

NOTIFÍQUESE,

GLORIA JANNETH OSPINA GONZÁLEZ
JUEZ

<p>JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ</p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. <u>35</u> fijado hoy <u>13 de julio de 2023</u> a las 08:00 AM</p> <p></p> <p>_____ Lorena Beatriz Manjarres Vera Secretaría</p>
--

516



Señor:

JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ

La ciudad

Rad 11001310304420150069600

SOLICITUD: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN.

PABLO EUDORO PACHÓN PACHÓN, identificado con la cédula de ciudadanía 7309380, vecino de la ciudad de Chiquinquirá Boyacá, en calidad de demandado, por medio del presente escrito solicito comedidamente al juez se reponga su decisión bajo los siguientes argumentos:

En la sentencia tutela STC11191-2020, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia procedió a unificar la Jurisprudencia de esa corporación. Entre otras cosas dijo: Si se trata de un coercitivo con «sentencia o auto que ordena seguir adelante la ejecución», la «actuación» que valdrá será entonces, la relacionada con las fases siguientes a dicha etapa, como las «liquidaciones de costas y de crédito», sus actualizaciones y aquellas encaminadas a satisfacer la obligación cobrada

Como se mencionó en la providencia, se habla de un embargo de remanentes, como la liquidación de un crédito laboral, situaciones ajenas al presente proceso, por tanto su apreciación no es la adecuada por lo que debe de oficio terminar con la presente causa.

frente a qué debo actuar con abogado, me permito informarle que no cuento con los medios para contratar uno, por eso acudí a que sea decretado de oficio, puesto que así lo establece la ley.

Por los anteriores argumentos, ruego se proceda a terminar el proceso.

PABLO EUDORO PACHÓN PACHÓN

Suscribo el presente documento en calidad de demandado

5181

RE: 11001310304420150069600

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 14/07/2023 10:33

Para:Correo Electrónico <npyt2018@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 5443-2023, Entidad o Señor(a): PABLO PACHON - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: **RECURSO DE REPOSICION**
De: Correo Electrónico <npyt2018@hotmail.com>
Enviado: viernes, 14 de julio de 2023 8:42
11001310304420150069600 J04 FL 2 PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

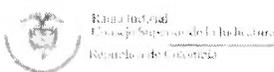
Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Correo Electrónico <npyt2018@hotmail.com>

Enviado: viernes, 14 de julio de 2023 8:42

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 11001310304420150069600

Cordial saludo, con respeto me permito allegar una carta para ser radicada en el proceso que se indica en el asunto

Atentamente,

PABLO EUDORO PACHÓN PACHÓN

Suscribo el presente documento en calidad de demandado.

		República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Oficina Ejecución Civil Bogotá D.C.
En fecha:	21-7-2023	del día:
del mes:	7	del año:
C. G. P. el cual corre:	24-7-2023	
y vence en:	26-7-2023	
El secretario:	NOC.	