

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se llevó a cabo la diligencia de inspección de los predios objetos de avalúo; Adicionalmente la auxiliar de la justicia rindió su informe correspondiente. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1135

Proceso: PRUEBA ANTICIPADA
Radicación. 2022-00194-00
Demandante. I.C.B.F.
Solicitante. KELLY MELISSA VARGAS RAMIREZ
G

Palmira Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Como quiera que la auxiliar de la justicia rindió el informe pedido por la parte solicitante; se procederá a correrle traslado por el termino de cinco (05) días, para que la parte actora haga las consideraciones que crea necesarias sobre el mismo, una vez vencido dicho periplo, se procederá a ordenar el archivo del presente trámite, en consecuencia, El Juzgado,

DISPONE

PRIMERO: CORRASELE TRASLADO por el termino de cinco (05) días a la parte actora del informe rendido por la auxiliar de la justicia, para que haga las consideraciones que crea necesarias sobre el mismo

SEGUNDO: una vez vencido el termino arriba enunciado, **ARCHÍVESE** lo actuado, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE.

LA JUEZA,

ANA RITA GOMEZ CORRALES.

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de 2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ae3626df38401f3dc8d68fed4ff44bb9c96a5d3e225c5eb8c6aec402a0222537**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME CASO ICBF PERITO GLORIA RENGIFO

GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON <gloria.rengifo@correounivalle.edu.co>

Mar 13/06/2023 13:14

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

INFORME JUZGADO 7 CM PALMIRA CASO ICBF.pdf;

Respetados señores JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL PALMIRA

Atentamente remito el informe solicitado relacionado al caso ICBF, que contiene:

1. Carta Remisoria
2. Ficha resumen de información general de los inmuebles evaluados
3. Avalúo inmueble matrícula 378-128
4. Avalúo inmueble matrícula 378-313

Gracias por su amable atención.

Junio 13 de 2023

Doctora

ANA RITA GÓMEZ CORRALES

JUEZ SÉPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (VALLE)

REFERENCIA:

RADICAC.2022.00194-00 INSPECCIÓN JUDICIAL EXTRAPROCESO

SOLICITANTE: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF.

DEMANDADO: TENEDOR Y/O POSEEDOR DE LOS I N M U E B L E S
IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 378- 128 Y
MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 378-313.

REFERENCIA: SOLICITUD DE PRUEBA ANTICIPADA DICTAMEN PERICIAL.

Respetada doctora, adjunto el informe correspondiente a la prueba solicitada, el cual contiene:

1. Avalúo del bien con matrícula 378-128.
2. Avalúo del bien con matrícula 378-313.
3. Ficha resumen del dictamen de cada inmueble.

Cualquier aclaración, estaré atenta a resolverla.

Me suscribo, atentamente,



GLORIA L. RENGIFO A.

Arquitecta

Msc. Valoración y Tasación de Bienes

R.A.A. No AVAL-31151782

FICHA RESUMEN INFORMACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES		
DATOS DEL BIEN	INMUEBLE MATRÍCULA 378-128	INMUEBLE MATRÍCULA 378-313
IMAGEN FACHADA		
VALOR DEL BIEN	\$ 702.463.009	\$ 572.867.943
UBICACIÓN EN LA MANZANA	ESQUINERA	MEDIANERA
LINDEROS TOMADOS DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN	NORTE: con la calle 29. SUR: con propiedad de la misma sucesión. ORIENTE: con propiedad de la misma sucesión. OCCIDENTE: con la carrera 29.	NORTE: con la calle 29. SUR: con propiedad de Licenia Cabal de Saa Iragorri ORIENTE: con propiedad de Rafael Fidalgo. OCCIDENTE: con propiedad nueva de la misma sucesión.
DIMENSIONES LOTE DE TERRENO (M2)	353,98	410,02
DIMENSIONES CONSTRUCCIÓN (M2)	353,98	152,02
MEJORAS	Las mejoras observadas en la inspección corresponden a la construcción existente, de un piso, la cual está subdividida en varios locales con puerta hacia la carrera 29. La construcción aunque es original en su estructura ha tenido intervenciones en algunos sitios en cuanto enlucimiento básico.	Se observa que la construcción ha sido demolida en parte, quedando una zona en su parte anterior, adecuada como locales con especificaciones de construcción básicas.
VALOR DE LAS MEJORAS EN SU ESTADO ACTUAL	\$ 142.532.133	\$ 34.434.837
VALOR DEL TERRENO	\$ 559.930.875	\$ 538.433.106

ESTADO DE CONSERVACIÓN	<p>Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$</p> <p>Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.</p> <p>En término general se puede decir que presenta deterioro con un tratamiento superficial de pintura, piso y cielo falso.</p> <p>fórmulas matemáticas establecidas en el Capítulo VII "De las Fórmulas Estadísticas" numeral 9. de la Resolución 0620/2008 del IGAC.</p>	<p>Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$</p> <p>Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Se conceptúa avanzado estado de deterioro y mantenimiento precario.</p> <p>fórmulas matemáticas establecidas en el Capítulo VII "De las Fórmulas Estadísticas" numeral 9. de la Resolución 0620/2008 del IGAC.</p>
TIPO DE PROCEDENTE	<p>El predio es susceptible de ser dividido en proporciones según se tiene la titularidad de los derechos sobre el mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR con un derecho del 39%. • CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA con un derecho del 42.3408%. • No se identifica dentro de documento el titular del porcentaje (%) restante con el cual se complete el 100%, se observa como personas indeterminadas. <p>Según la información emitida por Ventanilla única de Registro (VUR) Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad Fecha: 08/06/2023.</p>	<p>El predio es susceptible de ser dividido en proporciones según se tiene la titularidad de los derechos sobre el mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR con un derecho del 39%. • CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA con un derecho del 40%. • No se identifica dentro de documento el titular del porcentaje (%) restante con el cual se complete el 100%, se observa como personas indeterminadas. <p>Según la información emitida por Ventanilla única de Registro (VUR) Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad Fecha: 08/06/2023.</p>

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

TIPO DE INMUEBLE LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN



Matrícula Inmobiliaria 378-128

UBICACIÓN DEL INMUEBLE ESQUINERO
CALLE 29 No.28-79
PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR
ICBF
DENTRO DE PROCESO DE PRUEBA ANTICIPADA EN EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL
MUNICIPAL DE PALMIRA

FECHA
JUNIO 13 DE 2023

Contenido

Introducción	4
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	8
7.1. PAÍS DE UBICACIÓN.....	8
7.2. DEPARTAMENTO.....	8
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN	8
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	8
7.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	9
7.5.1. LOCALIZACIÓN	9
7.5.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS EN EL SECTOR.....	10
7.5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR	11
7.5.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	12
7.6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	12
7.6.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE	12
7.6.2. USO ACTUAL	12
7.6.3. UBICACIÓN.....	12
7.6.4. TERRENO	12
7.6.5. LINDEROS	13
7.6.6. TOPOGRAFÍA	15
7.6.7. CERRAMIENTOS	15
7.6.8. FORMA.....	16
7.6.9. ÁREAS	16
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	18
8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL	18
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	18

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	18
10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	18
10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	18
10.3. SERVIDUMBRES – CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	18
10.4. SEGURIDAD.....	19
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	19
11. METODOLOGÍA VALUATORIA	19
11.1. MÉTODOS DE AVALÚOS	19
11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	20
11.3. MÉTODO DE VALORACIÓN	22
11.4. CONSIDERACIONES GENERALES.....	23
11.5. ANÁLISIS DE MERCADO COMPARATIVO PARA EL TERRENO	26
11.6. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	29
12. VALUACIÓN	29
12.1. CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE.....	30
13. DECLARACIÓN	30
14. FIRMA DEL AVALUADOR	30
15. ANEXOS (TOMADOS DE GOOGLE EARTH)	31
15.1. LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD	31
15.2. LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR.....	31
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	32
17. ANEXO No.1 DE LAS RENTAS	34
18. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)	40

Introducción

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Dictamen Pericial y Avalúo solicitado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira dentro del proceso de prueba anticipada conforme la siguiente referencia judicial:

SOLICITANTE: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF. DEMANDADO: TENEDOR Y/O POSEEDOR DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 378- 128 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 378-313
REFERENCIA: SOLICITUD DE PRUEBA ANTICIPADA DICTAMEN PERICIAL

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

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El presente informe comprende lo observado en la Inspección Judicial llevada a cabo, en el inmueble de mencionado, con el objeto de atender el siguiente requerimiento que se transcribe del documento suministrado:

Con la inspección judicial con intervención de perito se pretende probar, el valor del bien, la determinación física de los inmuebles linderos actuales y dimensiones, mejoras, valor de las mejoras, el tipo de división procedente y estado de conversación actual de los bienes inmuebles identificados.

DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Informe para uso dentro de proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

- **FECHA DE VISITA Ó VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

Mayo 25 del año dos mil veintitrés (2023).

- **FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

Junio 13 del año dos mil veintitrés (2023).

5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

El presente avalúo se hace con base en la NTS M 01 que establece la información mínima que debe contener el informe de valuación para inmuebles urbanos y sus referencias normativas como son la NTS S 03 Contenido de Informes de Valuación, NTS M 01, Procedimiento y metodologías. Nota: NTS: norma técnica sectorial.

Marco conceptual: La “*cuantía estimada*” se refiere al precio expresado en términos de dinero que puede pagarse por un activo en una transacción de mercado realizada en condiciones de igualdad entre partes independientes. El “*Valor de mercado*” es el precio más probable que puede obtenerse razonablemente en la fecha de valuación en conformidad con la definición de valor de mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenible por el vendedor y el más ventajoso razonablemente obtenible por el comprador. Esta estimación excluye específicamente un precio estimado inflado o deflactado por condiciones o circunstancias especiales tales como una financiación atípica, acuerdos de *sale and leaseback*, y otras consideraciones especiales.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El **Valor de mercado** es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción (International Valuation Standards Council – IVSC).

Valor razonable de mercado.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) define el "valor justo de mercado" como el precio que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto en una transacción en el mercado abierto. (Estándares Generales, 20.7 Términos definidos IVS 2022).

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Según la información emitida por **Ventanilla única de Registro (VUR) Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad** Fecha: 08/06/2023 Hora: 03:26 PM, para el inmueble con Matrícula Inmobiliaria: **378-128**, Referencia Catastral: 765200101000002970012000000000, los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo están distribuidos en porcentajes, éstos se observan en las anotaciones No.25 y 26 así:

- **INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR** con un derecho del 39%.
- **CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA** con un derecho del 42.3408%.
- **No se identifica** dentro de documento el titular del porcentaje (%) restante con el cual se complete el 100%, se observa como personas indeterminadas.

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 28-07-2003 Radicación: 2003-378-6-10578

Doc: SENTENCIA 134-0266 DEL 2003-05-09 00:00:00 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$50.000.000

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION SOBRE UN DERECHO DEL 39% (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: LUISA REYES GUZMAN O LUISA REYES

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR I.C.B.F X

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 11-01-2005 Radicación: 2005-378-6-281

Doc: ESCRITURA 2497 DEL 2004-11-10 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$70.000.000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO SOBRE UN DERECHO DE 42.3408% ESTE Y OTRO (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: GUZMAN DE EVERS STELLA CC 29001646

A: CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA CC 31967055 X

**Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad**

Fecha: 08/06/2023

Hora: 03:26 PM

No. Consulta: 452206131

N° Matrícula Inmobiliaria: 378-128

Referencia Catastral: 765200101000002970012000000000

Departamento: VALLE DEL CAUCA

Referencia Catastral Anterior: 76520010102970012000

Municipio: PALMIRA

Cédula Catastral:

Vereda: PALMIRA

Nupre:

DOCUMENTOS OBSERVADOS PARA LA VALORACIÓN

Se relaciona dentro del presente informe los siguientes documentos jurídicos que fueron consultados para realizar la valuación:

- Certificado de tradición matrícula inmobiliaria emitido por Ventanilla única (VUR).
- Copia parcial de Escritura 1558 de 28/10/1957 notaría 2 de Palmira.
- Copia parcial de Escritura 08 de 5/1/2005 notaría primera de Palmira.
- Copia parcial de Escritura 3258 de 30/06/1967 notaría 2 de Cali.
- Copia parcial de Escritura 2497 de 10/11/2004 notaría primera de Palmira.
- Copia de plano manzana catastral.
- Archivo Autocad Levantamiento planimétrico del predio por el Grupo de Gestión de Bienes del ICBF
- Descripción técnica de linderos del predio (Grupo de Gestión de Bienes del ICBF).
- Informe de Levantamiento planimétrico del predio (Grupo de Gestión de Bienes del ICBF).
- Auto de designación del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira con fecha 29/07/2023.
- Solicitud de prueba anticipada de abogada Kelly Melissa Vargas Ramírez, obrando en representación del ICBF.
- Auto para diligencia inspección judicial del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira con fecha 04/05/2023.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO

Valle del Cauca.

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Palmira.

7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

La dirección del inmueble conforme lo especificado en el certificado de tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-128** es: CALLE 29 No. 28-75.

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 29 # 28-75

Direcciones Anteriores:

KR 29 # 29 - 28 36 40 46 50 56 58 66 77 POR KR 29 Y 28 75 79 83 POR CL 29

Fuente: Documento VUR Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Según el levantamiento planimétrico del predio suministrado por el ICBF la nomenclatura es No.28-79.

DESCRIPCIÓN DE LA RUTA DE ACCESO AL PREDIO	El predio ICBF, está ubicado en la cabecera municipal de Palmira en CALLE 29 # 28-79 CARRERA 29 # 28-36/40/44/46/50/56/58/66.
---	---

4. INFORMACIÓN DEL LEVANTAMIENTO						
OBJETIVO DEL LEVANTAMIENTO	Realizar levantamiento topográfico al predio identificado con FMI 378-128 ubicado en el Municipio de Palmira-Valle del Cauca, por solicitud de la regional para proceso judicial.					
PROCEDIMIENTO	Levantamiento planimétrico predial	X	Replanteo	Inspección ocular	Otro	Especifique abajo
	Levantamiento planimétrico del predio, referenciado a la red MAGNA-SIRGAS, incluyendo: <ul style="list-style-type: none">* Linderos del predio en el estado actual.* Área de construcciones* Registro fotográfico					

www.icbf.gov.co

7.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.5.1. LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en el barrio Central, a una cuadra de la Plaza Principal de Palmira.

Palmira es un municipio colombiano del departamento del Valle del Cauca en Colombia; localizado en la región sur del departamento. Es conocido como La Villa de las Palmas.

Se encuentra ubicado en la ribera oriental del Río Cauca, hace parte del Área Metropolitana de Cali y además es centro de grandes ingenios azucareros, constituyendo uno de los más importantes centros comerciales, industriales y agrícolas del Valle del Cauca. La ciudad se encuentra a 26 km de la zona urbana de Cali, la capital.

La traza urbana de la ciudad de Palmira inicia en el centro de la Plaza central, con un entorno de (8) ocho manzanas conformando el recinto principal. La traza predominante es reticular con unas dimensiones de 100 x 100 mts aproximadamente.



Imagen satelital del sector, localización del predio. Google Earth.

El territorio de Palmira en su conjunto (zona plana y zona de ladera), corresponde a un sistema de asentamientos de distinto orden (de población, industriales, institucionales). La división político-administrativa en comunas del municipio de Palmira está conformada por dos sistemas: uno urbano (barrios) y uno rural (corregimientos). El primero está estructurado por comunas, desde la No. 1 hasta la No. 7 y el segundo desde la No. 8 hasta la No. 16.

7.5.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS EN EL SECTOR

Vías

El Sistema Vial de la ciudad comprende vías principales, colectoras, arterias e interregionales que comunican la ciudad con municipios vecinos.

El sector cuenta con importantes vías como la calle 29 sobre la cual está ubicado el inmueble, las carreras 27, 28, 29, 30, 31, 32, las calles 29, 30, 31, 35, 42, que constituyen vías principales en la zona urbana. La calle 30 en el sector comprendido entre las carreras 28 a 30 es de carácter peatonal.

Transporte

En materia de transporte terrestre Palmira, cuenta con un sistema de transporte inestable en servicio y cobertura. Las empresas que prestan el servicio son Palmirana de Transportes, Cootransgaviota y Montebello. Al mismo tiempo, registra a nivel nacional como una de las ciudades con mayor mototaxismo en Colombia, con un cálculo aproximado de 4000 personas dedicadas a este trabajo. Por unos años, se ejecutó con proyecto con el fin de unificar a las tres empresas transportadoras, denominado Transporte Unificado de Palmira (Tupal), el proyecto fracasó cuando la empresa entró en quiebra. La empresa Montebello en alianza con Palmirana de Transportes retomó las rutas urbanas en agosto de 2022.

En cuanto al transporte aéreo, en Palmira se encuentra el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón (CLO), uno de los principales aeropuertos de Colombia, el cual presta su servicio a la ciudad de Cali. El aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón conecta al Valle con Colombia y el mundo a través de varias aerolíneas nacionales y extranjeras. Entre los destinos nacionales están las principales ciudades del país con servicio prestado por distintas aerolíneas nacionales e internacionalmente hay rutas entre Palmira y Miami (American Airlines), Guayaquil (TACA Perú), Miami, San Salvador (Avianca), Panamá (Copa Airlines Colombia), Esmeraldas (TAME), Quito (LAN Perú) y Madrid - España (Avianca).

Descripción del aeropuerto: El tamaño de la pista del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, 3000 m de largo x 45 m de ancho, permite el aterrizaje de aviones de máxima capacidad. Anualmente mueve más de 4,3 millones de pasajeros y 38.817 toneladas de carga en casi 70.000 vuelos (2012).

Actividad Económica

Palmira orienta su economía en la agricultura, la industria y el comercio. En cuanto a agricultura los productos importantes son: la caña de azúcar, café, arroz, maíz y tabaco. De igual manera, los cultivos de algodón históricamente han sido una buena fuente de ingresos en la zona rural. Los corregimientos de la alta montaña se caracterizan por ser altamente fértiles y tener una gran variedad de cultivos, que son comercializados en la Galería Central de la ciudad. La quema de la caña y sus residuos, son la fuente principal de contaminación del aire en Palmira y sus alrededores.

En Industria Palmira cuenta con una zona industrial como la Industria de Licores del Valle, y dos zonas francas como la Zona Franca del Pacífico y la Zona Franca Palmaseca. En dichas zonas se concentran grandes industrias como Unilever, centros de distribución de tiendas como Dollarcity y otras importadoras de materia prima que se benefician de la cercanía con el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón.

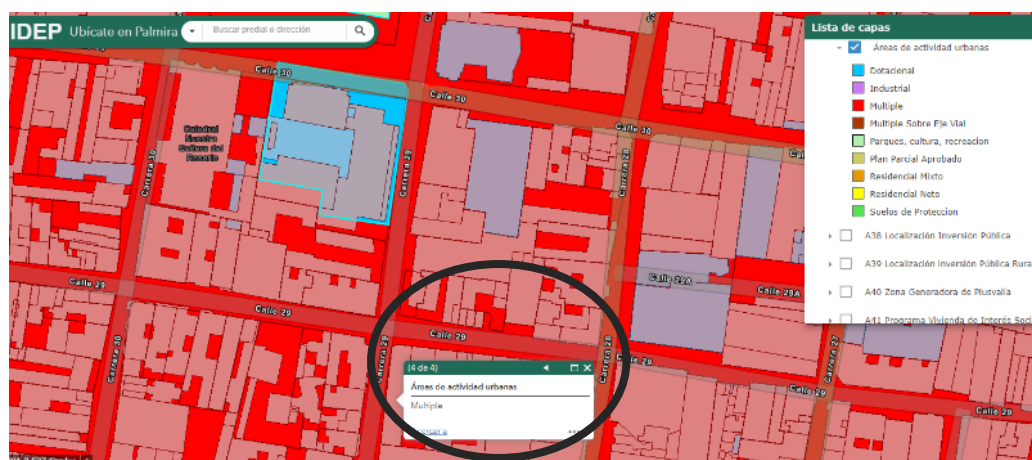
En cuanto a Comercio en 2005, se inauguró el Centro Comercial Llanogrande; el centro comercial interior / exterior se ha vuelto muy popular entre los palmireños desde su apertura. Desde su última remodelación en 2022, su espacio ha sido ampliado a 11.500 m² y alberga a cerca de 200 marcas nacionales e internacionales. Su variedad de servicios incluye: Supermercados, Restaurantes, Locales Comerciales, la Clínica de Alta Complejidad Santa Bárbara y un ambicioso plan de vivienda conocido como 'Ciudad Santa Bárbara' que busca la integración de 16.000 familias a conjuntos de casas y apartamentos. En 2013 se inauguró el centro comercial Unicentro Palmira, con una estructura de dos niveles y varias tiendas comerciales, además de restaurantes y un cine. Se caracteriza por albergar a cadenas como Homecenter, Constructor y Supertiendas Olímpica. El Centro Comercial Súper Marden con sedes en "El Bosque" y "La 47" es el centro comercial con más tiempo en la ciudad y con buena acogida empresarial hasta el día de hoy. Hace presencia en Palmira la cadena de almacenes de Chile Metro/Jumbo, los supermercados Super Inter, Éxito, Almacenes Comfandi, entre otros.

Acueducto y Alcantarillado

Este servicio es prestado por la empresa Aquaoccidente que cubre esta y otras zonas de la ciudad.

7.5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Conforme las Áreas de Actividad establecidas en el POT, el predio se encuentra en zona de Actividad Múltiple.



Tomado del Geovisor IDEP POT Norma Urbana

7.5.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La zona cuenta con vías que forman parte del sistema vial y en particular el predio por su excelente ubicación, dispone de accesos desde la calle 29 y la carrera 29.

El estado de las vías del sector es bueno.

7.6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.6.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno con una construcción de un piso que está subdividida físicamente.

7.6.2. USO ACTUAL

El predio se encuentra ocupado en uso comercial, parte del mismo en alquiler.

7.6.3. UBICACIÓN

Inmueble cuenta con frente sobre dos vías vehiculares, la Calle 29 y la Carrera 29.

7.6.4. TERRENO

El inmueble comprende un globo de terreno con cabida superficial de 353.98 m², conforme la información tomada del levantamiento planimétrico predial que levantó el ingeniero Topográfico Germán Tovar C. con MP: 25335-150625 CND, suministrado por el Grupo de Gestión de Bienes del ICBF. **Esta área es la tomada para el cálculo del avalúo.**

AREA DE CONSTRUCCIONES (m ²)	353.98 m ²
AREA DE TERRENO LEVANTADA (m ²)	353.98 m²

Cabe anotar que en el documento VUR certificado de tradición suministrado, no especifica área del predio. Se hace mención informativa que en el certificado catastral registra 336.00 m².

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	
765200101000002970012000000000	C 29 28

Aspecto Jurídico

Matricula Inmobiliaria
378-128

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2
336.00	336.00

7.6.5. LINDEROS

Conforme Linderos tomados textualmente del documento VUR, certificado de tradición suministrado, registra los siguientes.

Cabida y Linderos

UNA CASA DE HABITACION CON SU LOTE DE TERRENO QUE LINDA: NORTE LA CALLE 29; SUR, PROPIEDAD DE LA MISMA SUCESION; ORIENTE LA PROPIEDAD DE LA MISMA SUCESION; OCCIDENTE LA CRA 29.

NORTE: con la calle 29.

SUR: con propiedad de la misma sucesión.

ORIENTE: con propiedad de la misma sucesión.

OCCIDENTE: con la carrera 29.

Según la Escritura No.2497 de noviembre 10 de 2004, en su numeral SEGUNDO, el inmueble comprende una cabida de 354 m2 e indica linderos con dimensiones, en la imagen siguiente.

SEGUNDO. El inmueble de matrícula 378-128 tiene un área
aproximada de 354 Mts.2 y en él la vendedora tiene el 42.3408% del
dominio y posesión. Está ubicado en la esquina de la carrera 29 con
calle 29 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Palmira y
se encuentra alinderado así: NORTE, en 6.40 metros
aproximadamente con la calle 29; SUR, EN 9.00 metros
aproximadamente con propiedad que es o fue de LA SEÑORA
LICENIA CABAL DE SAA; ORIENTE, en 42.50 metros
aproximadamente, con propiedad que es o fue de la sucesión de
ADRIANO REYES, hoy POSESIÓN MATERIAL DE RAMON
MERCADO REYES; OCCIDENTE, en 40.50 metros

No obstante, por considerar esta información imprecisa para determinar la cabida superficial que se debe introducir en los cálculos numéricos, se solicitó al ICBF el levantamiento planimétrico el cual arroja la **información que se extrae del documento suministrado por dicha entidad y que será la que se adopte para el cálculo de valor**. Ver imágenes siguientes.

NOTA: Los datos de área de terreno, así como de construcción para el cálculo final se toman del dato contenido en el levantamiento planimétrico predial suministrado por el ICBF.

Fecha: 2022-11-15

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

El bien inmueble identificado catastralmente con NUPRE/Número Predial 765200101000002970012000000000 y folio de matrícula 378-128, presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia magna Sirgas, con proyección cartográfica EPSG: 9377 "Sistema de proyección único para Colombia".

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el vértice denominado punto 1, de coordenadas N=1948293.73m, E=4633435.63m, donde concurren las colindancias con la carrera 29 y la calle 29.

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 1, con coordenadas N=1948293.73m, E=4633435.63m, en línea recta en sentido Noreste, en una distancia de 8.73m, pasando por el punto, #2 con coordenadas N=1948295.01m, E=4633437.38m, hasta encontrar el punto 3 con coordenadas N=1948294.03m, E=4633443.86m, donde concurren las colindancias con la Calle 29 y el predio identificado con número predial: 765200101000002970024000000000.

POR EL ESTE:

Lindero 2: Inicia en el punto 3 con coordenadas N=1948294.03m, E=4633443.86m, en línea recta en sentido suroeste en una distancia de 42.00m, hasta encontrar el punto 6 con coordenadas N=1948252.46m, E=4633437.84m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial 765200101000002970024000000000 y el predio identificado con número predial 765200101000002970011000000000.

POR EL SUR:

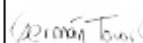
Lindero 3: Inicia en el punto 6 con coordenadas N=1948252.46m, E=4633437.84m, en

línea recta en sentido Noroeste, en una distancia de 8.88m, hasta encontrar el punto 7 con coordenadas N=1948253.99m, E=4633429.09m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial 765200101000002970011000000000 y la vía Carrera 29.

POR EL OESTE:

Lindero 4: Inicia en el punto 7 con coordenadas N=1948253.99m, E=4633429.09m, en línea recta en sentido Noreste, en una distancia de 40.28m, hasta encontrar el punto 1 con coordenadas N=1948293.73m, E=4633435.63m, donde concurren las colindancias con la vía Carrera 29 y cierra polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **353.98 m²**.

	Nombre y apellidos	Profesión-Cargo- GGB	Matrícula Profesional	Firma
Elaboró	Germán Tovar Cubides	Ingeniero Topográfico - Contratista - GGB	25335 - 150625 CND	

7.6.6. TOPOGRAFÍA

En la zona presenta pendiente moderada en algunos sectores, sin embargo, en general, predomina topografía plana.

7.6.7. CERRAMIENTOS

El inmueble presenta cerramiento compuesto por la pared de su propia fachada la cual está separada de la calzada vehicular por un andén peatonal de uso público.

7.6.8. FORMA

El lote tiene una ubicación esquinera en la manzana y su forma corresponde a un rectángulo.

7.6.9. ÁREAS

LOTE: El inmueble comprende un globo de terreno con cabida superficial de **353.98 m²**, conforme la información tomada del levantamiento planimétrico predial que levantó el ingeniero Topográfico Germán Tovar C. con MP: 25335-150625 CND, suministrado por el Grupo de Gestión de Bienes del ICBF. **Esta área es la tomada para el cálculo del avalúo.**

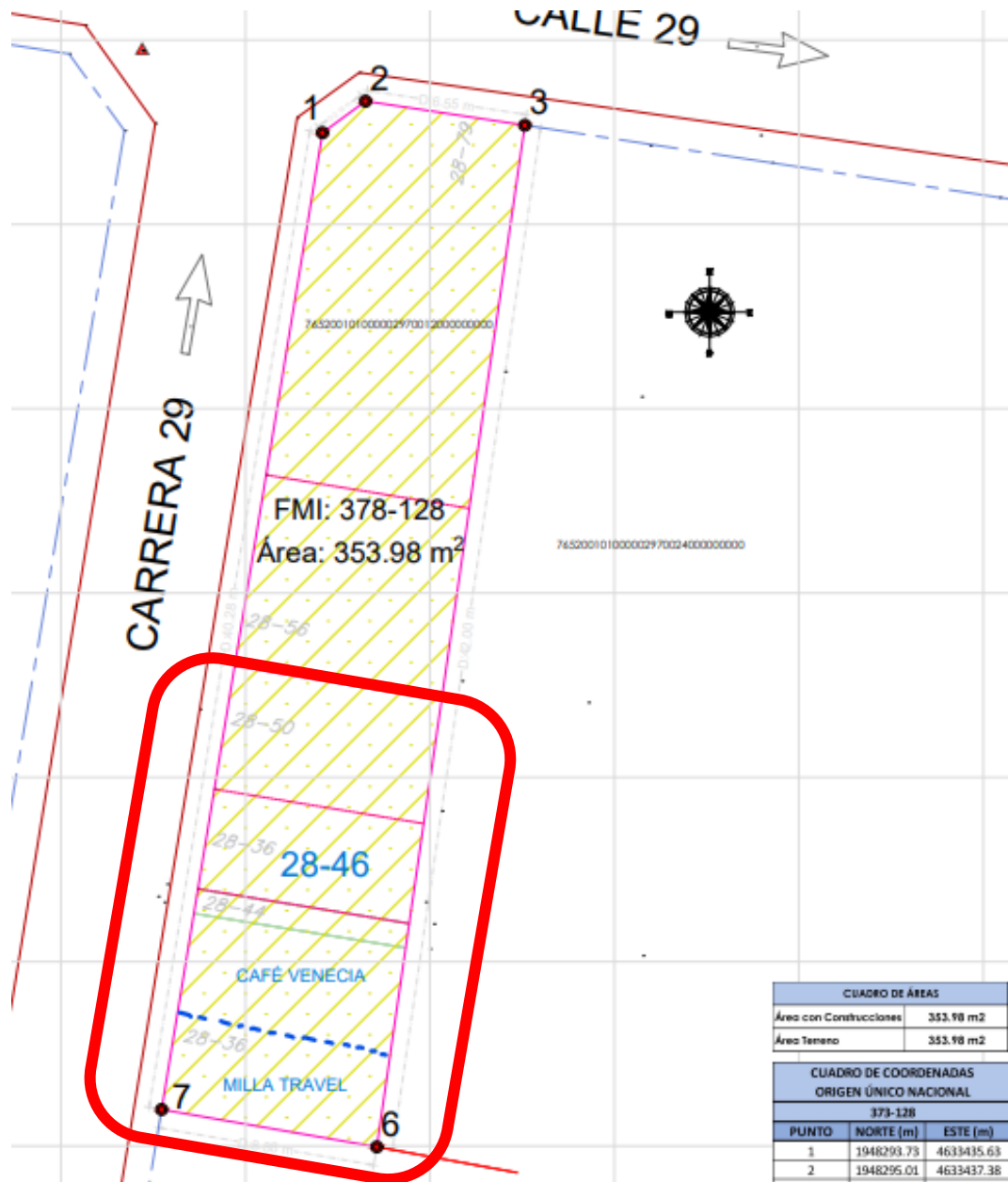
CONSTRUCCIÓN: comprende una construcción de un piso, con divisiones intermedias, configurando locales con acceso a través de puertas sobre la carrera 29 y por la calle 29. El área construida es de **353.98 m²**.



Fuente: Levantamiento planimétrico predial Grupo de Gestión de Bienes Dirección Administrativa ICBF

OBSERVACIÓN:

Cabe anotar, de lo observado en la Inspección Judicial, en el gráfico suministrado por ICBF **no se aprecia** la división del local con nomenclatura 28-44 (Café Venecia) y el local con nomenclatura 28-36 (Milla Travel). Se corrige la nomenclatura 28-36 (Villa Aseo) la correcta es la No.28-46. Se ilustra lo observado.



Fuente: ilustración propia, corrección basada en el plano suministrado por ICBF

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL

El predio presenta matrícula inmobiliaria No. 378-128 debidamente registrada en Superintendencia de Notariado y Registro.

El código catastral del predio es 765200101000002970012000000000.

Fuente: Documento VUR Certificado de tradición.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

El encargo valuatorio, requiere determinar el Valor Comercial del bien (Valor de Mercado razonable) para lo cual se lleva a cabo la Inspección Judicial y, además, la determinación física de los inmuebles linderos actuales y dimensiones, mejoras, valor de las mejoras, el tipo de división procedente y estado de conservación actual, que se presentan a continuación.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El inmueble no presenta condiciones particulares de riesgo de inundación, ni de deslizamientos, distintas a las que se considera para la ciudad de Palmira como condiciones generales conforme condiciones de respuesta sísmica.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se observa impacto ambiental negativo, que afecte las condiciones de salubridad.

10.3. SERVIDUMBRES – CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Conforme el documento VUR Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, no se identifica anotación de gravámenes por servidumbres de ninguna naturaleza.

Tampoco es objeto de cesiones o afectaciones viales pendientes ni informadas en la actualidad.

10.4. SEGURIDAD

No se presentan riesgos de seguridad que afecten de manera particular o individualmente al predio.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar este inmueble.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

11.1. MÉTODOS DE AVALÚOS

Los tres enfoques descritos y definidos a continuación son los principales enfoques utilizados en valuación. Todos ellos se basan en los principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución. Los principales enfoques de valuación son:

- a. enfoque de comparación (de mercado)
- b. enfoque basado en el ingreso
- c. enfoque del coste

Cada uno de estos enfoques de valuación incluye diferentes métodos detallados de aplicación. La Resolución 620-2008 del IGAC, define cada método.

Método Comparativo 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 deben ser analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (Resolución 620/2008 Artículo 1). Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación de avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción (Resolución 620/2008 Artículo 10).

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Lote de Terreno:

El inmueble comprende un lote de **terreno** y para estimar su valor el método a emplear es el **Comparativo o de Mercado**, este método tiene en cuenta la definición contenida en la Resolución 620 (IGAC): *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En este procedimiento se ciñe a lo establecido en la Resolución 620/2008:

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Construcción:

Para la estimación del valor de la **construcción** se adopta el **Método de Costo de Reposición** que parte de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, teniendo en cuenta sus especificaciones constructivas, su estado de conservación y su edad.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Para determinar la depreciación se aplican las fórmulas matemáticas establecidas en el Capítulo VII “De las Fórmulas Estadísticas” numeral 9. de la Resolución 0620/2008 del IGAC. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. **Estas ecuaciones se presentan más adelante en el numeral 11.3 Método de Valoración.**

Variables de entrada

En cuanto a los datos de mercado observados se encontró información, la cual se considera suficiente y apropiada. Estos datos de valor son observables y corresponden a jerarquía de Nivel 2 conforme a la siguiente descripción:

- **Nivel 1:** precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos no observables).

Vida útil

Conforme la NIC 16 se define como vida útil el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad determinada por la utilización prevista del bien, el desgaste físico, la obsolescencia técnica o comercial y los límites o restricciones. **Para el caso de estudio, se refiere a valoración distinta de transacción comercial, no aplica.**

Vida útil remanente

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años. (Parágrafo Artículo 2, Capítulo I. Resolución 620 IGAC). **Entonces, para el inmueble objeto de valoración la vida útil (su sistema constructivo es muros de carga) es entonces 70 años.**

Conforme los documentos consultados (Escritura 3258 de 30/06/1967) se refiere a una primera construcción en 1926, la cual comprendía paredes de bahareque y tejas de barro. Teniendo en cuenta que en 1967 al inmueble se le introducen mejoras como muros en ladrillo cocido, estructura de cubierta y cielorastos, su edad hoy, sería de 56 años y su vida remanente sería de 14 años Actualmente se observa la construcción con una parte del techo renovada, acabados con enchapes de cerámica en pisos y paredes, cielos, puertas metálicas, paredes con pintura vinílica, por lo que se estima una edad técnica de 45 años.

11.3. MÉTODO DE VALORACIÓN

Para determinar el valor comercial del **lote de terreno** objeto de avalúo, se decidió utilizar **Método Comparativo o de Mercado**, técnica valuatoria que toma en consideración los datos de mercado a la fecha del avalúo, para inmuebles que presenten características semejantes y comparables a las del bien objeto de avalúo.

Para las **construcciones** con base en el **Método del Costo de Reposición**, que involucra estado de conservación y edad de la edificación, mediante la aplicación de fórmula de Fito Corvini, se obtiene el valor de m2 de construcción. **Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo**. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.153$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción

Vt = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Teniendo en cuenta las ecuaciones antes indicadas y el estado de construcción observado en la inspección judicial al inmueble se adopta la siguiente calificación:

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Esta calificación se basa en consideraciones técnicas sobre la construcción, como el mal estado de su estructura, el debilitamiento de muros, afectaciones graves en la estructura de cubierta y desniveles en el armado del tejado, el hecho de presentar alta vulnerabilidad a falla estructural por demoliciones de muros de carga, obsolescencia de redes de acueducto y alcantarillado, así como de aparatos sanitarios, puertas, y en general por el deterioro generalizado que presenta. Se observa en la zona donde funciona la “Panadería Las Nueces” una cubierta en lámina ondulada, sin embargo, sus apoyos y aleros están en mal estado.

No obstante, que al inmueble se le han incorporado algunos acabados como pisos, cielos y algunos decorados, estos son parciales y en sitios puntuales de la construcción, más no constituyen reforzamiento estructural como tampoco renovación de sistemas de muros, redes de servicios internos, ni una cubierta completa debidamente estructurada que garanticen valor agregado al bien.

Aún con estos tratamientos (más bien estéticos) la construcción requiere reparaciones sustanciales en su estructura, muros y cubierta. La construcción es una unidad integral y a pesar de sus intervenciones, éstas solo reflejan un estado aparente pero no resuelven la afectación y el deterioro.

11.4. CONSIDERACIONES GENERALES

Lote de Terreno

Es un lote de terreno urbanizado, el cual presenta adecuadas características físicas en términos de su conformación, relieve, y configuración con una proporción geométrica 1: 5; además de una localización geográficamente central en el territorio municipal, y su ubicación esquinera en cruce de vías colectoras y en un sector que constituye referente notable en la ciudad.

Construcciones

El predio comprende una construcción de un piso que originalmente se destinó a uso residencial, actualmente presenta divisiones conformando varios locales comunicados al exterior con la carrera 29 mediante puertas. Se identifican avisos publicitarios con denominaciones: Las Nueces, Punto Moda, Parqueadero, Villa Aseo, Cafetería Venecia y Travel Milla.

Para el cálculo se toma el área total construida de 393,58 m² según el levantamiento planimétrico suministrado.

Especificaciones generales de la construcción

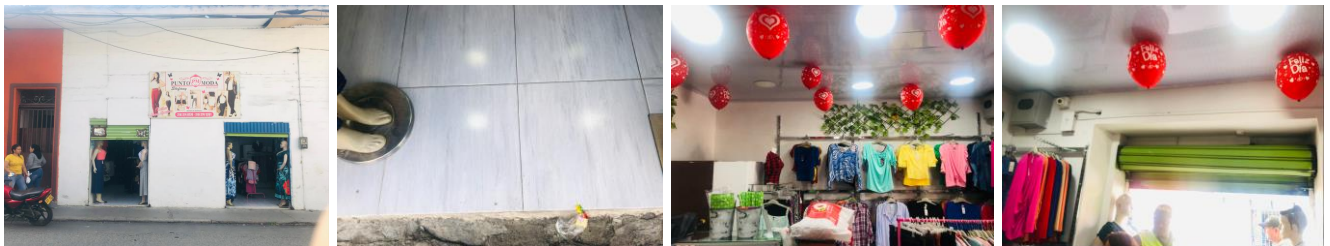
La construcción presenta distintos usos y especificaciones como se describe a continuación.

Local Panadería Las Nueces (28-79):



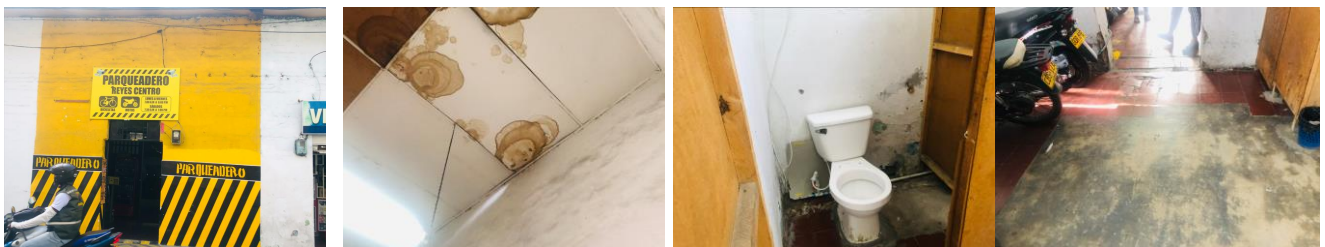
Paredes exteriores con pintura vinílica, paredes interiores con muros estucados y pintados con pintura vinílica, enchapes y puertas de madera, mesones con cerámica, cielofalso en PVC, redes eléctricas e hidrosanitarias funcionales.

Local Punto Moda (28-56):



Paredes exteriores con pintura vinílica, puertas cortina enrollables, paredes interiores pañetada y pintadas con vinilo, pisos cerámicos, baño con lavamanos e inodoro tipo institucional, cielofalso en PVC.

Parqueadero Público (28-50):



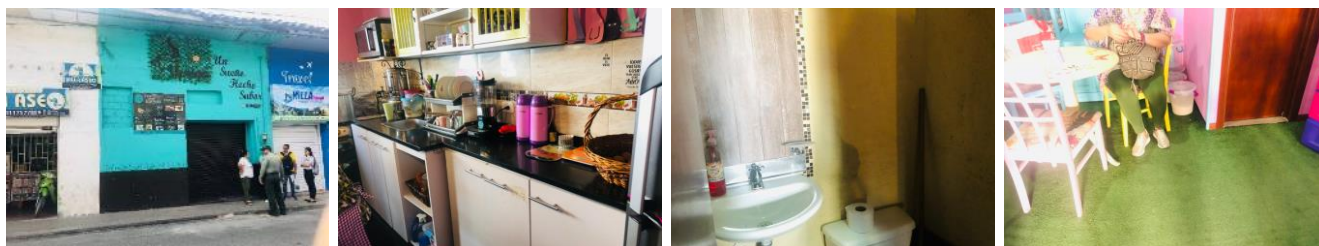
Paredes exteriores con pintura vinílica, paredes interiores con pañete rústico y pintura en cal y vinilo, cielofalso en lámina aglomerado, sanitario y lavamanos tipo institucional, cerramiento baño en tabique de madera baja altura, piso con baldosa de cemento, concreto y parte sin piso.

Local Villa Aseo (28-46):



Paredes exteriores con pintura vinílica, paredes interiores pañete rústico y pintura, piso con baldosa de cemento, sanitario y lavamanos línea institucional, cielo falso láminas aglomerado.

Local Cafetería Venecia (28-44):



Pared exterior con pintura y ornamentos en el aviso, paredes interiores pintadas, baño con piso cerámico y parte de pared enchapada, puerta baño en madera, mesón cocina y gabinete superior, piso en parte baldosa de cemento y una zona con tapete, cielo decorado con madera.

Local Milla Travel (28-36):



2ª.imagen tomada en la parte posterior:



Durante la Inspección Judicial no se tuvo acceso a esta zona del inmueble. Sin embargo, en la segunda imagen que fue tomada desde su exterior, se constata que la construcción es una sola y que su estado de afectación es generalizado en avanzado deterioro.

11.5. ANÁLISIS DE MERCADO COMPARATIVO PARA EL TERRENO

Teniendo en cuenta el método de valoración escogido (Comparativo o de Mercado), se seleccionan ofertas de inmuebles dentro del sector inmediato y en los sectores aledaños, específicamente de lotes de terreno de similares características al lote del inmueble objeto de avalúo. Teniendo en cuenta que de los datos encontrados la mayoría presentan construcciones se decide realizar el estudio de dichas ofertas procediendo a descontar el componente correspondiente a las construcciones, que restadas del valor de la oferta nos permite hallar el valor del lote de terreno.






Para este cálculo se tiene en consideración el área construida, la edad, la vida útil y el estado de conservación, de cada construcción, una vez definidos estos datos para cada oferta, se procede a calcular la depreciación, partiendo del valor de reposición a nuevo, para las distintas tipologías de construcción. Así mismo mediante la aplicación de las fórmulas de Fito y Corvini, se obtiene el valor de reposición por m², en el estado de la construcción observado al momento de la visita, dichos valores se asignan a cada construcción respectiva en su área correspondiente. Depurados los componentes de construcción de cada oferta se obtiene el valor total del terreno, este valor se divide por el área de lote de cada oferta, operación que nos arroja el valor del metro cuadrado de lote de terreno en cada dato y mediante la aplicación de las fórmulas estadísticas se halla el valor promedio y los límites superior e inferior a aplicar al lote del inmueble objeto de avalúo. En la imagen siguiente se presenta la localización de los datos de oferta que componen la muestra para el Análisis Comparativo de Mercado.



A continuación, se muestra la tabla con los valores de las construcciones de cada una de las ofertas estudiadas:

DATO No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	20	60	33%	3	36,30%	\$ 400.000,00	\$ 145.198,62	\$ 254.801,38
2	48	70	69%	3	65,44%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.169.113,58	\$ 617.377,42
3	0	0	0%	0	0,00%	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
4	42	70	60%	3	57,42%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.025.733,46	\$ 760.757,54
5	43	70	61%	3	58,71%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.048.882,74	\$ 737.608,26

Se presenta el cálculo con el análisis comparativo de mercado:

AVALÚO CASA ESQUINERA DE UN PISO DE ALTURA - MUNICIPIO DE PALMIRA-BARRIO CENTRAL- ICBF - FECHA-JUNIO 13 2023											
ESTUDIO DE MERCADO INMUEBLES NO SOMETIDOS A R.P.H.											
Nº	DIRECCION	TIPO	ÁREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1	PALMIRA CENTRO	PARQUEADERO	1144,00	1050,00	\$ 1.880.000.000	0%	\$ 1.880.000.000	JM INMOBILIARIA S.A.S. 3182624630	\$ 254.801,38	\$ 1.409.491,74	
2	PALMIRA TRINIDAD	CASA	730,00	600,00	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	H & S BROKER INMOBILIARIO S.A.S. 3206686667 - 3137896932	\$ 617.377,42	\$ 1.547.361,03	
3	PALMIRA CENTRO	LOTE	1000,00	0,00	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	Kewin Lisandro 3172593507 - 3156164352	\$ 0,00	\$ 1.500.000,00	
4	PALMIRA CENTRO	CASA LOTE	494,50	485,00	\$ 1.000.000.000	0%	\$ 1.000.000.000	ANDRES SALAZAR BIENES RAICES 3004822444	\$ 760.757,54	\$ 1.276.102,31	
5	PALMIRA CENTRO	LOTE	232,00	408,00	\$ 650.000.000	0%	\$ 650.000.000	Toro House Inmobiliaria 6022870543- 3154103394	\$ 737.608,26	\$ 1.504.550,98	

(X) = PROMEDIO \$/M2	\$ 1.447.501,21
NIVEL DE CONFIANZA	95,00%
CONSTANTE K (t - student)	2,78
DATOS	5,00
MINIMO	\$ 1.276.102,31
MEDIANA	\$ 1.500.000,00
MAXIMO	\$ 1.547.361,03
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,24
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	108.172,41
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	7,47%
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	48.376,17
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION	3,34%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.313.187,42
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.581.815,01
VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO	\$ 1.581.815,01

Conforme lo definido en la Resolución 620 del año 2008, del Instituto Geográfica Agustín Codazzi – IGAC por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta el procedimiento que se extracta de la misma, y se transcribe a continuación: **Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Los datos muestran que en el sector en que se ubica el inmueble objeto de avalúo, se presenta un valor promedio del lote de \$ 1.447.501,21 por m2, con un límite superior de \$ 1.581.815,01por m2 y límite inferior de \$ 1.313.187,42 por m2. Para el presente ejercicio **se adopta entonces, el valor límite superior obtenido en la muestra, de \$ 1.581.815,01**, para asignarlo al metro cuadrado de lote del inmueble en estudio, se adopta este valor en consideración a su ubicación esquina y en un cruce vial importante.

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación de la muestra arrojó un valor de **7,47%** y que el valor es inferior a más (+) ó menos (-) 7,50%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien (*Resolución 620 IGAC, artículo 11º. De los cálculos matemáticos y estadísticos y la asignación de los valores*).

11.6. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL ADOPTADO
ÁREA CONSTRUIDA MAT. 378-128	45	70	64%	4	77,46%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.383.835,11	\$ 402.655,89

*Valores de reposición a nuevo basados en las tablas de precios para tipologías similares que se generan en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca dentro del presente semestre.

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANÁLISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE ÁREA CONSTRUIDA								
ANÁLISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIIU)								
ACTUALIZADO MARZO 2023								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	VP	VIS						
VR m² REPOSICION A NUEVO - INCL AIIU	\$1.216.113 /m²	\$1.416.611 /m²	\$1.522.692 /m²	\$1.786.491 /m²	\$1.934.681 /m²	\$2.313.753 /m²	\$3.115.878 /m²	\$4.726.633 /m²
% CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANÁLISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE ÁREA CONSTRUIDA								
ANÁLISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIIU)								
ACTUALIZADO MARZO 2023								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	VP	VIS						
PRELIMINARES	5,15%	4,01%	2,43%	2,01%	1,97%	1,78%	1,45%	0,96%
CIMENTACION	12,47%	10,20%	5,21%	5,27%	5,55%	4,60%	4,02%	2,94%
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,66%	5,12%	2,26%	2,07%	2,21%	1,68%	1,15%	0,76%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,75%	20,73%	18,77%	17,78%	15,66%	11,70%	7,96%
MANIPOSTERIA Y REVOQUES	15,12%	14,06%	10,94%	12,33%	11,71%	12,91%	9,68%	6,36%
CUBIERTAS	12,91%	15,47%	12,19%	13,23%	12,27%	11,42%	4,50%	4,14%
PISOS	0,17%	3,58%	6,67%	7,44%	6,96%	7,36%	5,74%	21,58%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,23%	7,47%	6,01%	6,08%	6,94%	6,27%	5,39%	3,54%
INSTALACIONES ELECTRICAS	6,83%	7,34%	7,73%	7,98%	8,33%	3,59%	2,34%	1,94%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,20%	0,83%	1,07%	1,05%	1,10%	0,97%	0,70%	1,54%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,12%	7,47%	6,20%	5,54%	4,66%	9,27%	10,14%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,10%	3,16%	7,96%	11,67%	12,22%	14,85%	10,76%	13,45%
PINTURA	2,82%	2,30%	4,23%	4,90%	4,88%	4,02%	3,02%	1,96%
VARIOS	5,16%	2,62%	3,13%	1,13%	1,15%	5,91%	16,26%	20,84%
OBRAS EXTERIORES	0,94%	0,65%	5,21%	2,52%	3,57%	4,49%	4,60%	3,95%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO - INCL AIIU	\$1.216.113 /m²	\$1.416.611 /m²	\$1.522.692 /m²	\$1.786.491 /m²	\$1.934.681 /m²	\$2.313.753 /m²	\$3.115.878 /m²	\$4.726.633 /m²
% CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%
TOTAL MANO DE OBRA	25,76%	23,91%	23,12%	23,05%	23,67%	21,65%	17,44%	12,82%
TOTAL MATERIALES	83,58%	86,06%	88,21%	88,50%	87,53%	70,63%	78,34%	89,25%
TOTAL EQUIPOS	6,77%	7,02%	5,95%	6,09%	6,34%	5,54%	4,21%	2,90%
TOTAL TRANSPORTE	2,40%	2,45%	2,68%	2,55%	2,48%	2,18%	1,51%	1,04%

12. VALUACIÓN

De acuerdo a las consideraciones anteriormente expuestas, se determina para el inmueble (lote de terreno y construcción) objeto de avalúo, el siguiente Valor de Mercado.

12.1. CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO				
TIPO DE INMUEBLE: LOTE Y CASA DE UN PISO, DE UBICACIÓN ESQUINERA EN LA CUADRA, NO SOMETIDA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.				
DIRECCIÓN: CALLE 29 # 28- 79 CARRERA 29 # 28-36/40/44/46/50/56/58/66				
SOLICITADO POR: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF				
JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA				
SOLICITUD DE PRUEBA ANTICIPADA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA DEL AVALÚO : JUNIO 13 DE 2023				
BARRIO: CENTRAL				
MUNICIPIO: PALMIRA				
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA				
DESCRIPCIÓN	UN.	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO MAT.378-128	m2	353,98	\$ 1.581.815,01	\$ 559.930.875
ÁREA CONSTRUIDA MAT.378-128	m2	353,98	\$ 402.655,89	\$ 142.532.133
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO:				\$ 702.463.009
SON: SETECIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.				

13. DECLARACIÓN

El presente informe de valuación se basa en principios normativos y está dirigido hacia el desarrollo de una conclusión de valor, la cual será tomada como referencia para el fin que considere el usuario previsto.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del Avaluador. Las descripciones presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer, conforme la información que le fue suministrada, así mismo los análisis y resultados están enmarcados dentro de los parámetros indicados y las condiciones observadas.

Se declara que el valuador como su equipo de trabajo, no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio, y que actúan de manera independiente.

14. FIRMA DEL AVALUADOR



GLORIA L. RENGIFO A.

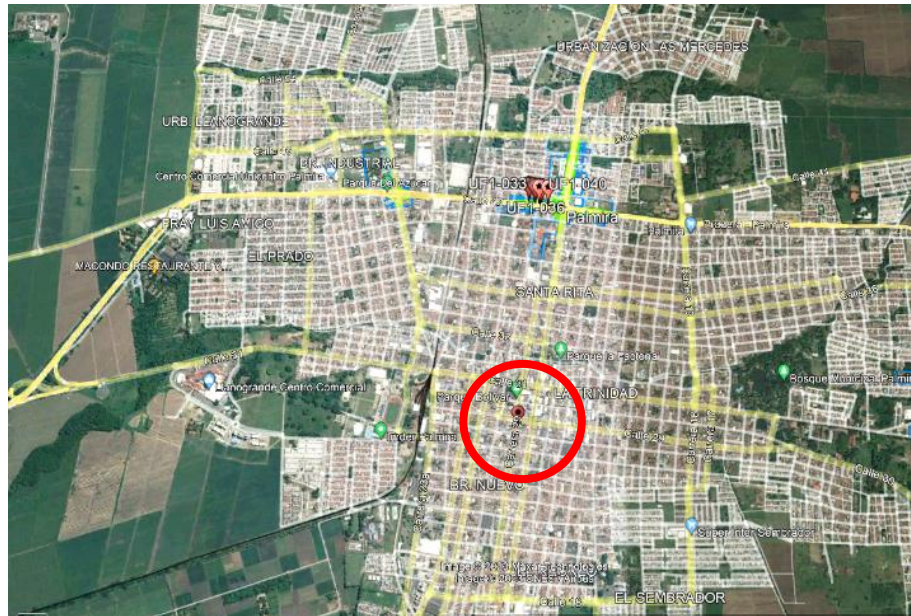
Arquitecta

Msc. Valoración y Tasación de Bienes

R.A.A. No AVAL-31151782

15. ANEXOS (TOMADOS DE GOOGLE EARTH)

15.1. LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD



15.2. LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



16.REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA EXTERIOR CALLE 29



VISTA PARCIAL EXTERIOR CRA.29



VISTA EXTERIOR CRA.29 No.28-56



DETALLE NOMENCLATURA No.28-56



VISTA EXTERIOR CRA. 29 No.28-50



DETALLE NOMENCLATURA No.28-50



VISTA EXTERIOR CRA. 29 No.28-46



DETALLE NOMENCLATURA No.28-46



VISTA EXTERIOR CRA. 29 No.28-44



DETALLE NOMENCLATURA No.28-44



VISTA EXTERIOR CRA.29 No.28-36



DETALLE MEDIDOR TRAVEL MILLA

17. ANEXO No.1 DE LAS RENTAS

Tal como se contempla en el capítulo 11. *METODOLOGÍA VALUATORIA* del presente informe, en el numeral 11.1 se presenta los métodos de avalúos y la definición de los tres enfoques utilizados principalmente en el proceso de valoración y tasación de inmuebles, siendo en su orden, el enfoque comparativo o de mercado, el enfoque del costo de reposición, y el enfoque de renta. Cada uno de estos enfoques de valuación incluye diferentes métodos detallados de aplicación conforme la Resolución 620/208 del IGAC.

Como establece la definición en la citada Resolución, el **enfoque de renta o ingresos**, para ser adoptado requiere de **información suficiente y precisa de las rentas o ingresos que se obtienen por alquiler del bien**, por lo cual este método no fue utilizado, pues no se dispone de información de contratos de arriendo con fechas de inicio, vigencias, datos de arrendatarios, el cánon mensual y sus incrementos pactados, entre otros.

A continuación, se transcribe el fundamento de la consideración anterior, con base en la norma (Resolución 620/2008 IGAC), contenida en el **CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS**.

Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Artículo 16º.- *Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:*

- 1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.*
- 2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.*
- 3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.*
- 4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.*
- 5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.*
- 6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.*

(...continuación ANEXO No.1 DE LAS RENTAS.)

No obstante la anotación anterior, se observa que el inmueble está dividido “físicamente” más no jurídicamente (se trata de una única matrícula inmobiliaria 378-128) y que estos espacios generan rentas que deben ser tenidas en cuenta en algún proceso de transacción, teniendo en cuenta que el inmueble pertenece a varios propietarios, cada uno en porcentaje respectivo y que por ello, los ingresos que se perciben del bien, debieran distribuirse a cada titular del derecho de propiedad en su correspondiente porcentaje. Como se explica inicialmente, no se cuenta con información suficiente y exacta que permita hacer un análisis de los valores que se han percibido a lo largo de la existencia del inmueble y de la tenencia por parte de los establecimientos que actualmente lo ocupan. Se recomienda, que de poderse acopiar la información necesaria deberá solicitarse un estudio de renta a peritos expertos con el fin de determinar el valor de rentas capitalizadas traídas a valor presente, en caso que se considere pertinente por parte de los actores del proceso judicial en curso.

Con base en **dos datos de canon que fueron suministrados**, y que corresponden a dos de los locales (Villa Aseo y Café Venecia), se ilustra un **posible escenario de rentas que ha generado el inmueble** de 2013 a 2023, es decir un periodo de 10 años aproximadamente. Se hace a partir de 2013, porque es la fecha que se soporta en la consulta realizada en Google Maps y que muestra ocupación por parte de distintos establecimientos. Esta información deberá ser comprobada mediante contratos suscritos entre las partes y verificado en la trazabilidad de ocupación que ha tenido el inmueble. De igual manera se requiere que para los demás espacios se aporte la información conducente a un estudio de rentas debidamente sustentado.

No.	NOMBRE LOCAL	NOMENCLATURA LOCAL	RENTA \$ 2023	CÁNON ACTUAL \$	CÁNON ESTIMADO ANUAL	INGRESO ESTIMADO 2013 - 2023
1	PANADERIA LAS NUECES	28-79	No reporta	0	0	0
2	PUNTO MODA	28-56	No conoce el cánon	0	0	0
3	PARQUEADERO PÚBLICO	28-50	No conoce el cánon	0	0	0
4	VILLA ASEO	28-46	\$ 605.000	\$ 605.000	\$ 7.260.000	\$ 72.600.000
5	CAFÉ VENECIA	28-44	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ 96.000.000
6	MILLA TRAVEL	28-36	No reporta		0	0
				\$ 1.405.000	\$ 16.860.000	\$ 168.600.000
NOTA: SE ACLARA QUE ESTE ES UN CÁLCULO BASE QUE NO DISPONE DE INFORMACIÓN SUFICIENTE, SIN CONSIDERAR VACANCIAS, SIN CONSIDERAR INGRESOS TRAÍDOS A VALOR PRESENTE						

INFORMACIÓN DE ARRENDATARIOS SEGÚN GOOGLE MAPS AÑOS 2013-2019.

Mediante herramienta de Google Earth y Google Maps se identifica en la imagen los avisos publicitarios de arrendatarios que estaban ocupando el inmueble en los años 2013 a 2019 como refiere las imágenes tomadas del sistema. A continuación, se presenta cada año con su correspondiente información.

ARRENDATARIOS 2019



Imagen satelital 2019



Imagen satelital 2019

Imágenes tomadas de Google Maps consulta de fechas

ARRENDATARIOS 2017

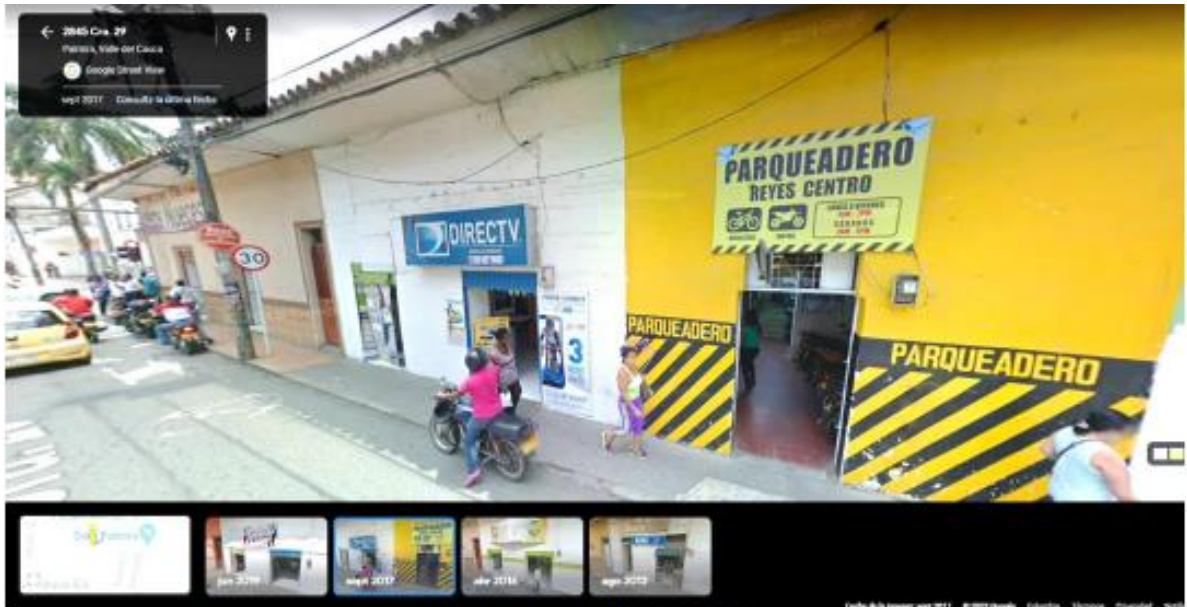


Imagen satelital 2017

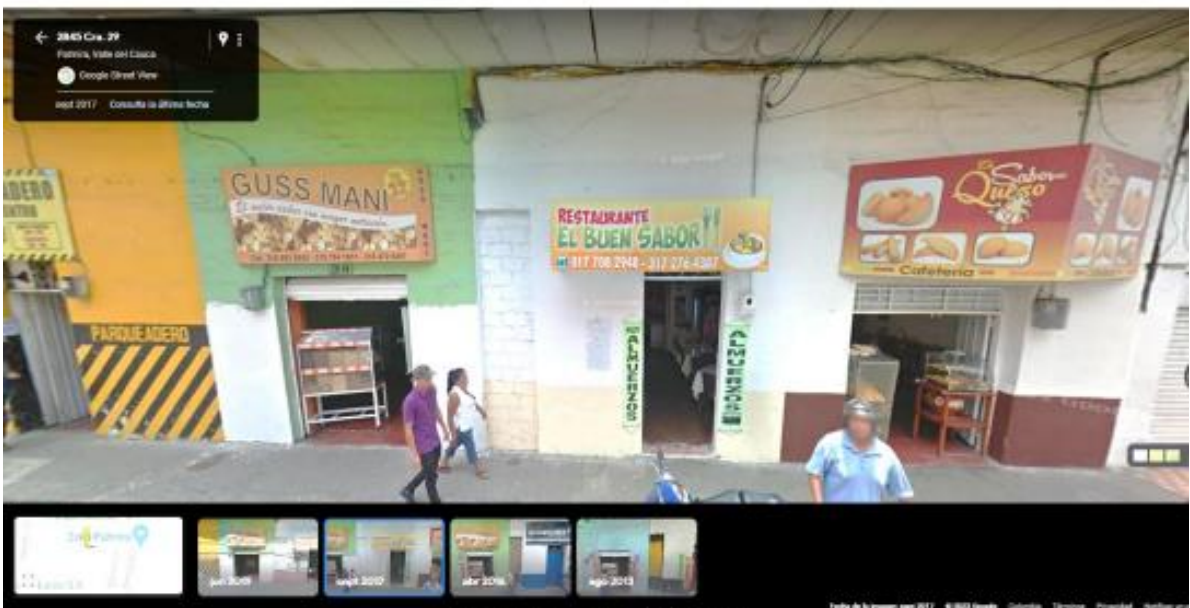


Imagen satelital 2017

Imágenes tomadas de Google Maps consulta de fechas

ARRENDATARIOS 2016

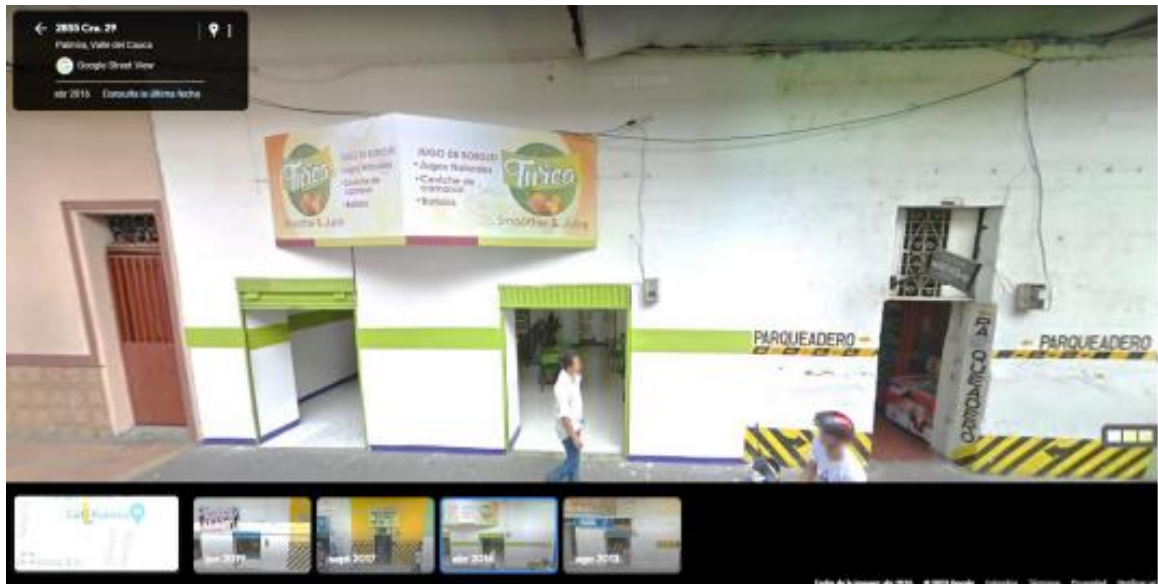


Imagen satelital 2016

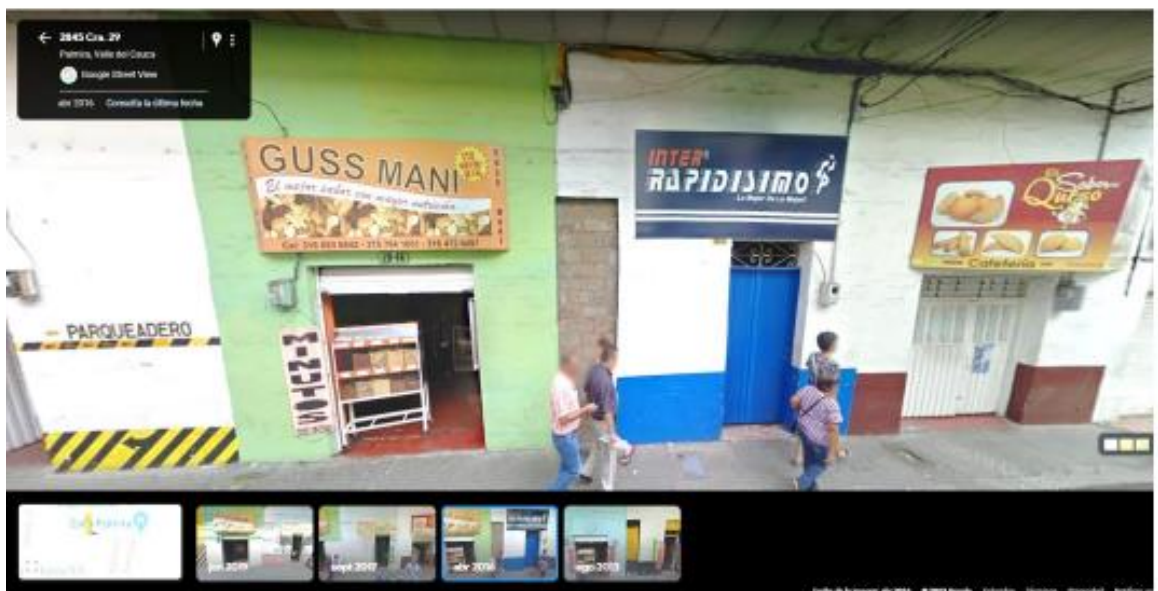


Imagen satelital 2016

Imágenes tomadas de Google Maps consulta de fechas

ARRENDATARIOS 2013



Imagen satelital 2013

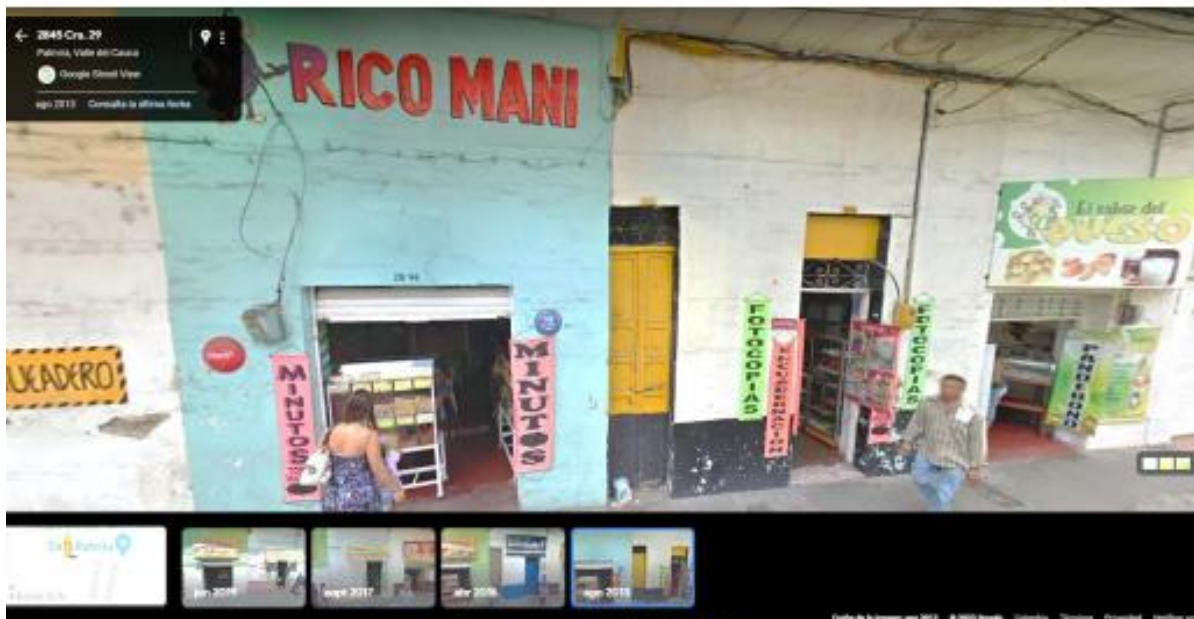


Imagen satelital 2013

Imágenes tomadas de Google Maps consulta de fechas

18.REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)



PIN de Validación: c32e0b6a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31151782.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON 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
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: c32e0b6a



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c32e0b6a



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1212, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 26 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0554, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0645, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0128, vigente desde el 28 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4



PIN de Validación: c32e0b6a



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 14 #83-50, APTO 204 TORRE A
Teléfono: 3165283150
Correo Electrónico: glorialydar@hotmail.com

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

Arquitecta - Universidad del Valle.
Especialista en Administración de Empresas-Universidad del Valle
Magister en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782.

El(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c32e0b6a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

TIPO DE INMUEBLE LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN



Matrícula Inmobiliaria 378-313

UBICACIÓN DEL INMUEBLE MEDIANERO
CALLE 29 No.28-75
PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR
ICBF
DENTRO DE PROCESO DE PRUEBA ANTICIPADA EN EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL
MUNICIPAL DE PALMIRA

FECHA
JUNIO 13 DE 2023

Contenido

Introducción	4
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	8
7.1. PAÍS DE UBICACIÓN	8
7.2. DEPARTAMENTO	8
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN	8
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	8
7.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	8
7.5.1. LOCALIZACIÓN	8
7.5.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS EN EL SECTOR.....	10
7.5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR	11
7.5.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	12
7.6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	12
7.6.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE	12
7.6.2. USO ACTUAL	12
7.6.3. UBICACIÓN.....	12
7.6.4. TERRENO	12
7.6.5. LINDEROS	13
7.6.6. TOPOGRAFÍA	16
7.6.7. CERRAMIENTOS	16
7.6.8. FORMA.....	16
7.6.9. ÁREAS	16
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	19

8.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL	19
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	19
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	19
10.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	19
10.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	19
10.3.	SERVIDUMBRES – CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	19
10.4.	SEGURIDAD	20
10.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	20
11.	METODOLOGÍA VALUATORIA	20
11.1.	MÉTODOS DE AVALÚOS	20
11.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	21
11.3.	MÉTODO DE VALORACIÓN	23
11.4.	CONSIDERACIONES GENERALES	24
11.5.	ANÁLISIS DE MERCADO COMPARATIVO PARA EL TERRENO	25
11.6.	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	28
12.	VALUACIÓN	29
12.1.	CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE	29
13.	DECLARACIÓN	30
14.	FIRMA DEL AVALUADOR	30
15.	ANEXOS (TOMADOS DE GOOGLE EARTH)	31
15.1.	LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD	31
15.2.	LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR	31
16.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	32
17.	ANEXO No.1 DE LAS RENTAS	36
18.	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)	40

Introducción

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Dictamen Pericial y Avalúo solicitado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira dentro del proceso de prueba anticipada conforme la siguiente referencia judicial:

SOLICITANTE: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF. DEMANDADO: TENEDOR Y/O POSEEDOR DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 378- 128 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA **N° 378-313**
REFERENCIA: SOLICITUD DE PRUEBA ANTICIPADA DICTAMEN PERICIAL

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

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El presente informe comprende lo observado en la Inspección Judicial llevada a cabo, en el inmueble de mencionado, con el objeto de atender el siguiente requerimiento que se transcribe del documento suministrado:

Con la inspección judicial con intervención de perito se pretende probar, el valor del bien, la determinación física de los inmuebles linderos actuales y dimensiones ,mejoras, valor de las mejoras, el tipo de división procedente y estado de conversación actual de los bienes inmuebles identificados.

DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Informe para uso dentro de proceso judicial.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

- **FECHA DE VISITA Ó VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

Mayo 25 del año dos mil veintitrés (2023).

- **FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

Junio 13 del año dos mil veintitrés (2023).

5. BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

El presente avalúo se hace con base en la NTS M 01 que establece la información mínima que debe contener el informe de valuación para inmuebles urbanos y sus referencias normativas como son la NTS S 03 Contenido de Informes de Valuación, NTS M 01, Procedimiento y metodologías. Nota: NTS: norma técnica sectorial.

Marco conceptual: La “*cuantía estimada*” se refiere al precio expresado en términos de dinero que puede pagarse por un activo en una transacción de mercado realizada en condiciones de igualdad entre partes independientes. El “*Valor de mercado*” es el precio más probable que puede obtenerse razonablemente en la fecha de valuación en conformidad con la definición de valor de mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenible por el vendedor y el más ventajoso razonablemente obtenible por el comprador. Esta estimación excluye específicamente un precio estimado inflado o deflactado por condiciones o circunstancias especiales tales como una financiación atípica, acuerdos de *sale and leaseback*, y otras consideraciones especiales.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El **Valor de mercado** es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción (International Valuation Standards Council – IVSC).

Valor razonable de mercado.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) define el "valor justo de mercado" como el precio que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto en una transacción en el mercado abierto. (Estándares Generales, 20.7 Términos definidos IVS 2022).

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Según la información emitida por **Ventanilla única de Registro (VUR) Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad** Fecha: 08/06/2023 Hora: 03:25 PM, para el inmueble con Matrícula Inmobiliaria: **378-313**, Referencia Catastral: 765200101000002970024000000000, los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo están distribuidos en porcentajes, éstos se observan en las anotaciones No.16 y 26 así:

- **CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA** con un derecho del 40%.
- **INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR** con un derecho del 39%.
- **No se identifica** dentro de documento el titular del porcentaje (%) restante con el cual se complete el 100%, se observa como personas indeterminadas.

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 11-01-2005 Radicación: 2005-378-6-281

Doc: ESCRITURA 2497 DEL 2004-11-10 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$70.000.000

ESPECIFICACION: 0125 **COMPRAVENTA ESTE Y OTRO SOBRE UN DERECHO DE 40% ESTE Y OTRO (MODO DE ADQUISICION)**
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras

15:26

Consultas VUR

DE: **GUZMAN DE EVERS STELLA CC 29001646**

A: **CEBALLOS GALARZA GLORIA PATRICIA CC 31967055 X**

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 28-07-2003 Radicación: 2003-378-6-01136

Doc: SENTENCIA 134-0266 DEL 2003-05-09 00:00:00 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0109 **ADJUDICACION EN SUCESION -SOBRE UN DERECHO DEL 39% ESTE Y OTRO (MODO DE ADQUISICION)**

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

DE: LUISA REYES GUZMAN O LUISA REYES

A: **INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR I.C.B.F. X**

**Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad****Fecha:** 08/06/2023**Hora:** 03:25 PM**No. Consulta:** 452205486**N° Matrícula Inmobiliaria:** 378-313**Referencia Catastral:** 765200101000002970024000000000**Departamento:** VALLE DEL CAUCA**Referencia Catastral Anterior:** 76520010102970024000**Municipio:** PALMIRA**Cédula Catastral:****Vereda:** PALMIRA**Nupre:****DOCUMENTOS OBSERVADOS PARA LA VALORACIÓN**

Se relaciona dentro del presente informe los siguientes documentos jurídicos que fueron consultados para realizar la valuación:

- Certificado de tradición matrícula inmobiliaria emitido por Ventanilla única (VUR).
- Copia parcial de Escritura 1558 de 28/10/1957 notaría 2 de Palmira.
- Copia parcial de Escritura 08 de 5/1/2005 notaría primera de Palmira.
- Copia parcial de Escritura 3258 de 30/06/1967 notaría 2 de Cali.
- Copia parcial de Escritura 2497 de 10/11/2004 notaría primera de Palmira.
- Copia de plano manzana catastral.
- Archivo Autocad del Levantamiento planimétrico del predio.
- Descripción técnica de linderos del predio.
- Informe de Levantamiento planimétrico del predio.
- Auto de designación del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira con fecha 29/07/2023.
- Solicitud de prueba anticipada de abogada Kelly Melissa Vargas Ramírez, obrando en representación del ICBF.
- Auto para diligencia inspección judicial del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira con fecha 04/05/2023.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO

Valle del Cauca.

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Palmira.

7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

La dirección del inmueble conforme lo especificado en el certificado de tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-313** es: CALLE 29 No. 28-76.

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 29 28-76		
Direcciones Anteriores: CL 29 # 28 - 75		
Determinación:	Destinación económica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 17/09/1976	Tipo de Instrumento: CERTIFICADO	
Fecha de Instrumento: 15/09/1976		
Estado Folio: ACTIVO		

Fuente: Documento VUR Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Según el levantamiento planimétrico del predio suministrado por el ICBF la nomenclatura es No.28-75.

7.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.5.1. LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en el barrio Central, a una cuadra de la Plaza Principal de Palmira.

Palmira es un municipio colombiano del departamento del Valle del Cauca en Colombia; localizado en la región sur del departamento. Es conocido como La Villa de las Palmas.

Se encuentra ubicado en la ribera oriental del Río Cauca, hace parte del Área Metropolitana de Cali y además es centro de grandes ingenios azucareros, constituyendo uno de los más importantes centros comerciales, industriales y agrícolas del Valle del Cauca. La ciudad se encuentra a 26 km de la zona urbana de Cali, la capital.

La traza urbana de la ciudad de Palmira inicia en el centro de la Plaza central, con un entorno de (8) ocho manzanas conformando el recinto principal. La traza predominante es reticular con unas dimensiones de 100 x 100 mts aproximadamente.



Imagen satelital del sector, localización del predio. Google Earth.

El territorio de Palmira en su conjunto (zona plana y zona de ladera), corresponde a un sistema de asentamientos de distinto orden (de población, industriales, institucionales). La división político-administrativa en comunas del municipio de Palmira está conformada por dos sistemas: uno urbano (barrios) y uno rural (corregimientos). El primero está estructurado por comunas, desde la No. 1 hasta la No. 7 y el segundo desde la No. 8 hasta la No. 16.

7.5.2. SERVICIOS PÚBLICOS Y COMPLEMENTARIOS EN EL SECTOR

Vías

El Sistema Vial de la ciudad comprende vías principales, colectoras, arterias e interregionales que comunican la ciudad con municipios vecinos.

El sector cuenta con importantes vías como la calle 29 sobre la cual está ubicado el inmueble, las carreras 27, 28, 29, 30, 31, 32, las calles 29, 30, 31, 35, 42, que constituyen vías principales en la zona urbana. La calle 30 en el sector comprendido entre las carreras 28 a 30 es de carácter peatonal.

Transporte

En materia de transporte terrestre Palmira, cuenta con un sistema de transporte inestable en servicio y cobertura. Las empresas que prestan el servicio son Palmirana de Transportes, Cootransgaviota y Montebello. Al mismo tiempo, registra a nivel nacional como una de las ciudades con mayor mototaxismo en Colombia, con un cálculo aproximado de 4000 personas dedicadas a este trabajo. Por unos años, se ejecutó con proyecto con el fin de unificar a las tres empresas transportadoras, denominado Transporte Unificado de Palmira (Tupal), el proyecto fracasó cuando la empresa entró en quiebra. La empresa Montebello en alianza con Palmirana de Transportes retomó las rutas urbanas en agosto de 2022.¹

En cuanto al transporte aéreo, en Palmira se encuentra el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón (CLO), uno de los principales aeropuertos de Colombia, el cual presta su servicio a la ciudad de Cali. El aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón conecta al Valle con Colombia y el mundo a través de varias aerolíneas nacionales y extranjeras. Entre los destinos nacionales están las principales ciudades del país con servicio prestado por distintas aerolíneas nacionales e internacionalmente hay rutas entre Palmira y Miami (American Airlines), Guayaquil (TACA Perú), Miami, San Salvador (Avianca), Panamá (Copa Airlines Colombia), Esmeraldas (TAME), Quito (LAN Perú) y Madrid - España (Avianca)

Descripción del aeropuerto: El tamaño de la pista del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, 3000 m de largo x 45 m de ancho, permite el aterrizaje de aviones de máxima capacidad. Anualmente mueve más de 4,3 millones de pasajeros y 38.817 toneladas de carga en casi 70.000 vuelos (2012).

Actividad Económica

Palmira orienta su economía en la agricultura, la industria y el comercio. En cuanto a agricultura los productos importantes son: la caña de azúcar, café, arroz, maíz y tabaco. De igual manera, los cultivos de algodón históricamente han sido una buena fuente de ingresos en la zona rural. Los corregimientos de la alta montaña se caracterizan por ser altamente fértiles y tener una gran variedad de cultivos, que son comercializados en la Galería Central de la ciudad. La quema de la caña y sus residuos, son la fuente principal de contaminación del aire en Palmira y sus alrededores.

En Industria Palmira cuenta con una zona industrial como la Industria de Licores del Valle, y dos zonas francas como la Zona Franca del Pacífico y la Zona Franca Palmaseca. En dichas zonas se concentran grandes industrias como Unilever, centros de distribución de tiendas como Dollarcity y otras importadoras de materia prima que se benefician de la cercanía con el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón.

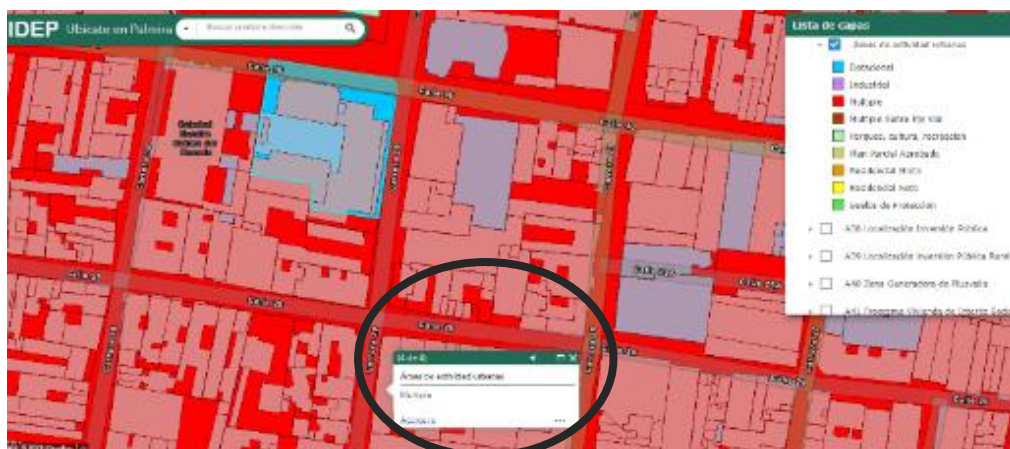
En cuanto a Comercio en 2005, se inauguró el Centro Comercial Llanogrande; el centro comercial interior / exterior se ha vuelto muy popular entre los palmireños desde su apertura. Desde su última remodelación en 2022, su espacio ha sido ampliado a 11.500 m² y alberga a cerca de 200 marcas nacionales e internacionales. Su variedad de servicios incluye: Supermercados, Restaurantes, Locales Comerciales, la Clínica de Alta Complejidad Santa Bárbara y un ambicioso plan de vivienda conocido como 'Ciudad Santa Bárbara' que busca la integración de 16.000 familias a conjuntos de casas y apartamentos. En 2013 se inauguró el centro comercial Unicentro Palmira, con una estructura de dos niveles y varias tiendas comerciales, además de restaurantes y un cine. Se caracteriza por albergar a cadenas como Homecenter, Constructor y Supertiendas Olímpica. El Centro Comercial Súper Marden con sedes en "El Bosque" y "La 47" es el centro comercial con más tiempo en la ciudad y con buena acogida empresarial hasta el día de hoy. Hace presencia en Palmira la cadena de almacenes de Chile Metro/Jumbo, los supermercados Super Inter, Éxito, Almacenes Comfandi, entre otros.

Acueducto y Alcantarillado

Este servicio es prestado por la empresa Aquaoccidente que cubre esta y otras zonas de la ciudad.

7.5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Conforme las Áreas de Actividad establecidas en el POT, el predio se encuentra en zona de Actividad Múltiple.



Tomado del Geovisor IDEP POT Norma Urbana

7.5.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La zona cuenta con vías que forman parte del sistema vial y en particular el predio por su excelente ubicación, dispone de accesos desde la calle 29 y la carrera 29.

El estado de las vías del sector es bueno.

7.6. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.6.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno con una construcción de un piso subdividida en dos locales y zona de parqueo.

7.6.2. USO ACTUAL



El predio se encuentra ocupado en uso comercial, en modalidad de alquiler.

7.6.3. UBICACIÓN

Inmueble cuenta con frente sobre vía vehicular, la Calle 29.

7.6.4. TERRENO

El inmueble comprende un globo de terreno con cabida superficial de 410.02 m², conforme la información tomada del levantamiento planimétrico predial que levantó el ingeniero Topográfico Germán Tovar C. con MP: 25335-150625 CND, suministrado por el Grupo de Gestión de Bienes del ICBF. **Esta área es la tomada para el cálculo del avalúo.**

	Instituto Colombiano de Bienestar Familiar Dirección Administrativa Grupo de Gestión de Bienes		El futuro es de todos	Gobierno de Colombia
SISTEMA DE COORDENADAS	Sistema de proyección de coordenadas planas de gauss Magna Origen único para Colombia.			
AREA DE CONSTRUCCIONES (m ²)	152.02 m ²			
AREA DE TERRENO LEVANTADA (m ²)	410.02 m²			

Cabe anotar que en el documento VUR certificado de tradición suministrado, no especifica área del predio. Se hace mención informativa que en el certificado catastral registra 429.00 m².

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
378-313

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2
429.00	294.00

7.6.5. LINDEROS

Conforme Linderos tomados textualmente del documento VUR, certificado de tradición suministrado, registra los siguientes.

NORTE: con la calle 29.

SUR: con propiedad de Licenia Cabal de Saa Irigorri

ORIENTE: con propiedad de Rafael Fidalgo.

OCCIDENTE: con propiedad nueva de la misma sucesión.

Cabida y Linderos

UN LOTE DE TERRENO CON LA CASA DE HABITACION EN EL LEVANTADA Y LINDA NORTE, LA CALLE 29 SUR, PREDIO DE LICENIA CABAL DE SAA IRAGORRI, ORIENTE, PROPIEDAD DE RAFAEL FIDALGO, OCCIDENTE, CON PROPIEDAD NUEVA DE LA MISMA SUCESION

Según la Escritura No.2497 de noviembre 10 de 2004, en su numeral TERCERO indica linderos con dimensiones, en la imagen siguiente.

LAS NUECES. TERCERO. En el inmueble de matrícula 378-313,
STELLA GUZMAN DE EVERS tiene el 40 % de los derechos de
dominio. Este inmueble se encuentra alinderado así: NORTE, En 10
metros aproximadamente, con la casa de habitación ubicada en la
calle 29 No. 28-75; SUR, en 10 metros aproximadamente, con
propiedad que es o fue de LICENIA CABAL DE SAA; ORIENTE, en
toda su extensión, con propiedad que es o fue de RAFAEL FIDALGO
o de LUIS ENRIQUE OROZCO CARDONA; OCCIDENTE, en parte
con el inmueble de matrícula 378-128, y en un metro con la carrera
29, sobre la cual se encuentra el número 28-44 de la nomenclatura

No obstante, por considerar esta información imprecisa para determinar la cabida superficial que se debe introducir en los cálculos numéricos, se solicitó al ICBF el levantamiento planimétrico el cual arroja la información que se extrae del documento suministrado por dicha entidad. Ver imágenes siguientes.

NOTA: Los datos de área de terreno, así como de construcción para el cálculo final se toman del dato contenido en el levantamiento planimétrico predial suministrado por el ICBF.

Fecha: 2022-11-15

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

El bien inmueble identificado catastralmente con NUPRE/Número Predial 765200101000002970024000000000 y folio de matrícula 378-313, presenta los siguientes linderos referidos al Sistema de Referencia magna Sirgas, con proyección cartográfica EPSG: 9377 "Sistema de proyección único para Colombia".

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el vértice denominado punto 3, de coordenadas N=1948294.03m, E=4633443.86m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial: 765200101000002970013000000000 y la calle 29.

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 3, con coordenadas N=1948294.03m, E=4633443.86m, en línea recta en sentido sureste, en una distancia de 10.18m, hasta encontrar el punto 4 con coordenadas N=1948292.50m, E=4633453.92m, donde concurren las colindancias entre la Calle 29 y el predio identificado con número predial: 765200101000002970013000000000.

POR EL ESTE:

Lindero 2: Inicia en el punto 4 con coordenadas N=1948292.50m, E=4633453.92m, en línea recta en sentido suroeste en una distancia de 42.24m, hasta encontrar el punto 5 con coordenadas N=1948250.83m, E=4633446.9m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial: 765200101000002970013000000000, 765200101000002970011000000000.

POR EL SUR:

Lindero 3: Inicia en el punto 5 con coordenadas N=1948250.83m, E=4633446.9m, en línea recta en sentido noroeste, en una distancia de 9.30m, hasta encontrar el punto 6 con coordenadas N=1948252.46m, E=4633437.8m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial 765200101000002970011000000000 y el predio identificado con número predial 765200101000002970012000000000.

POR EL OESTE:

Lindero 4: Inicia en el punto 6 con coordenadas N=1948252.46m, E=4633437.8m, en línea recta en sentido Noreste, en una distancia de 42.00m, hasta encontrar el punto 3 con coordenadas N=1948294.03m, E=4633443.86m, donde concurren las colindancias entre el predio identificado con número predial: 765200101000002970012000000000 y la vía Calle 29 y cierra polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de **410.02 m²**.

	Nombre y apellidos	Profesión-Cargo- GGB	Matrícula Profesional	Firma
Elaboró	Germán Tovar Cubides	Ingeniero Topográfico - Contratista - GGB	25335 - 150625 CND	<i>Germán Tovar</i>

7.6.6. TOPOGRAFÍA

En la zona presenta pendiente moderada en algunos sectores, sin embargo, en general, predomina topografía plana.

7.6.7. CERRAMIENTOS

El inmueble presenta cerramiento compuesto por la pared de su propia fachada la cual está separada de la calzada vehicular por un andén peatonal de uso público.

7.6.8. FORMA

El lote tiene una ubicación medianera en la manzana y su forma corresponde a un rectángulo.

7.6.9. ÁREAS

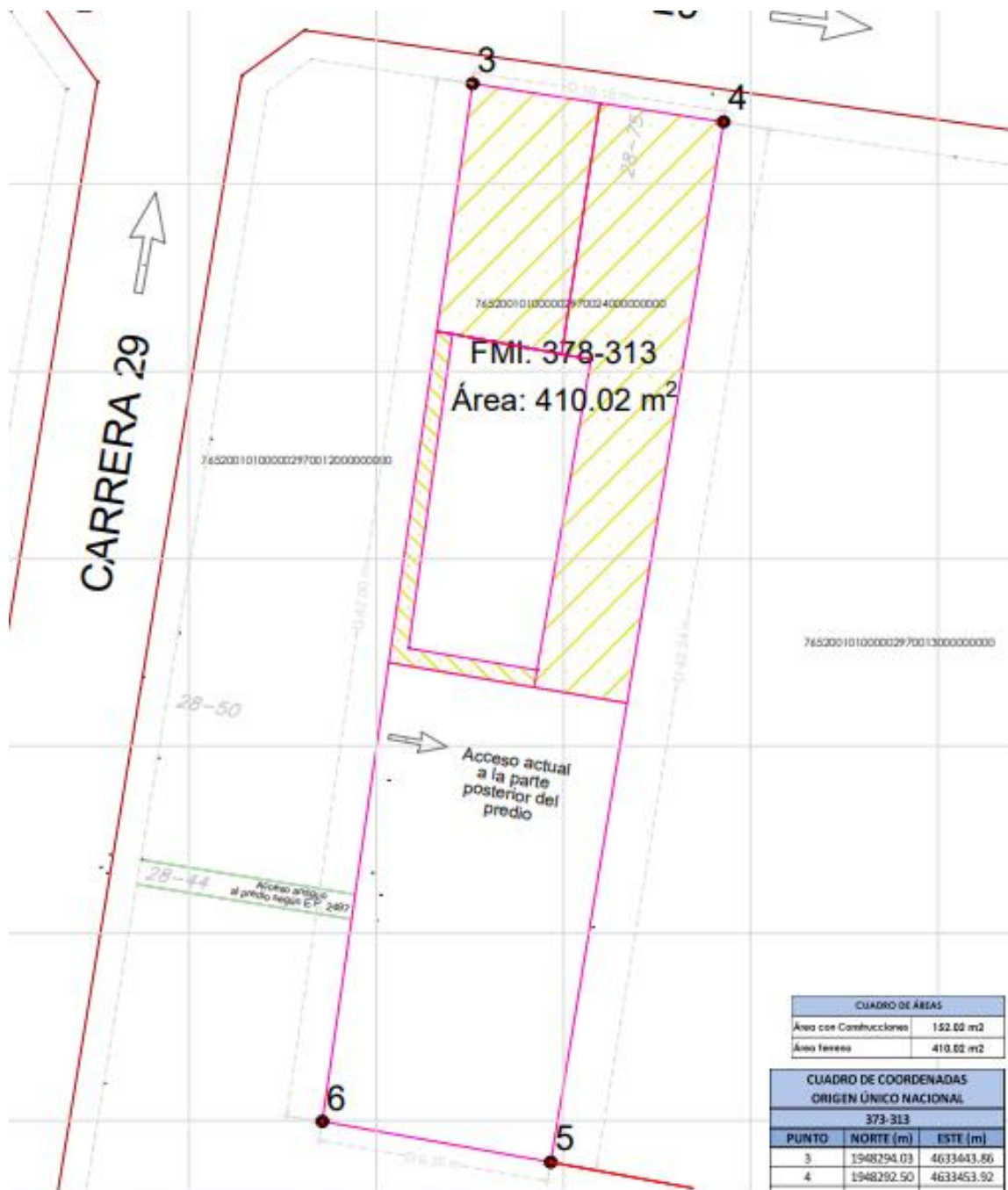
LOTE: El inmueble comprende un globo de terreno con cabida superficiaria de **410.02 m²**, conforme la información tomada del levantamiento planimétrico predial que levantó el ingeniero Topográfico Germán Tovar C. con MP: 25335-150625 CND, suministrado por el Grupo de Gestión de Bienes del ICBF. Esta área es la tomada para el cálculo del avalúo.

CONSTRUCCIÓN: comprende una construcción de un piso, con divisiones intermedias, configurando tres espacios (dos locales y una zona demolida habilitada como parqueadero que está integrado al predio 378-128) con acceso a través de puertas sobre la calle 29. El área construida es de **152.02 m²**.

En la imagen siguiente se presenta parte del documento suministrado por el ICBF, denominado Informe de Levantamiento Predial.

<div> <div>Puerto de datos:</div> <div>IO, RS-232C, USB.</div> </div> <div> <div>Tiempo de Operación:</div> <div>9 horas con 1 batería.</div> </div> <div> <div>Batería:</div> <div>Recargable de Ión de Litio</div> </div> <div> <div>Voltaje:</div> <div>7.4 VDC / 3,000 mAh</div> </div> <div> <div>Dimensiones:</div> <div>160x150x330mm</div> </div> <div> <div>Peso:</div> <div>5.2 kg</div> </div> <div> <div>Protección:</div> <div>IP65 Sin condensación</div> </div> <div> <div>Temperatura de Operación:</div> <div>-20°c to +70°c</div> </div> <div> <div>Precisión de Medición de Distancias</div> <div>Prisma Sencillo</div> <div>Medición fina: $\pm (2\text{mm} + 2\text{ppm} \cdot D)$</div> <div>Continua $\pm (5\text{mm} + 2\text{ppm} \cdot D)$</div> <div>Reflector IR $\pm (5\text{mm} + 2\text{ppm} \cdot D)$</div> <div>Sin Prisma (Eurocoat Blanco 3x3cm):</div> <div>Medición Fina: $\pm (5\text{mm} + 2\text{ppm} \cdot D)$</div> <div>Continua $\pm (10\text{mm} + 2\text{ppm} \cdot D)$</div> <div>Demora de Medición de Distancias</div> <div>Prisma Sencillo</div> <div>Medición Fina $< 1.2 \text{ s}$</div> <div>Continua $< 0.5 \text{ s}$</div> <div>Reflector IR $< 0.7 \text{ s}$</div> <div>Sin Prisma (Eurocoat Blanco 3x3cm):</div> <div>Medición Fina: $< 1.2 \text{ s}$</div> <div>Continua $< 0.5 \text{ s}$</div> </div>					
METODO DE LEVANTAMIENTO	Estático rápido		RTK	X	NTRIP
	Convencional con equipos Ópticos	X	Cinta métrica	X	Otro: Especifique abajo
SISTEMA DE COORDENADAS	Sistema de proyección de coordenadas planas de gauss Magna Origen único para Colombia.				
AREA DE CONSTRUCCIONES (m²)	152.02 m²				
AREA DE TERRENO LEVANTADA (m²)	410.02 m²				

Fuente: Informe de Levantamiento Predial suministrado por ICBF



Fuente: Levantamiento planimétrico predial Grupo de Gestión de Bines Dirección Administrativa ICBF

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y CÓDIGO CATASTRAL

El predio presenta matrícula inmobiliaria No. 378-313 debidamente registrada en Superintendencia de Notariado y Registro.

El código catastral del predio es 765200101000002970024000000000.

Fuente: Documento VUR Certificado de tradición.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

El encargo valuatorio, requiere determinar el Valor Comercial del bien (Valor de Mercado razonable) para lo cual se lleva a cabo la Inspección Judicial y, además, la determinación física de los inmuebles linderos actuales y dimensiones, mejoras, valor de las mejoras, el tipo de división procedente y estado de conservación actual, que se presentan a continuación.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El inmueble no presenta condiciones particulares de riesgo de inundación, ni de deslizamientos, distintas a las que se considera para la ciudad de Palmira como condiciones generales conforme condiciones de respuesta sísmica.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se observa impacto ambiental negativo, que afecte las condiciones de salubridad.

10.3. SERVIDUMBRES – CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Conforme el documento VUR Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad, no se identifica anotación de gravámenes por servidumbres de ninguna naturaleza.

Tampoco es objeto de cesiones o afectaciones viales pendientes ni informadas en la actualidad.

10.4. SEGURIDAD

No se presentan riesgos de seguridad que afecten de manera particular o individualmente al predio.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar este inmueble.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA

11.1. MÉTODOS DE AVALÚOS

Los tres enfoques descritos y definidos a continuación son los principales enfoques utilizados en valuación. Todos ellos se basan en los principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución. Los principales enfoques de valuación son:

- a. enfoque de comparación (de mercado)
- b. enfoque basado en el ingreso
- c. enfoque del coste

Cada uno de estos enfoques de valuación incluye diferentes métodos detallados de aplicación. La Resolución 620-2008 del IGAC, define cada método.

Método Comparativo 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 deben ser analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial (Resolución 620/2008 Artículo 1). Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación de avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción (Resolución 620/2008 Artículo 10).

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Lote de Terreno:

El inmueble comprende un lote de **terreno** y para estimar su valor el método a emplear es el **Comparativo o de Mercado**, este método tiene en cuenta la definición contenida en la Resolución 620 (IGAC): *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En este procedimiento se ciñe a lo establecido en la Resolución 620/2008:

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Construcción:

Para la estimación del valor de la **construcción** se adopta el **Método de Costo de Reposición** que parte de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, teniendo en cuenta sus especificaciones constructivas, su estado de conservación y su edad.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Para determinar la depreciación se aplican las fórmulas matemáticas establecidas en el Capítulo VII “De las Fórmulas Estadísticas” numeral 9. de la Resolución 0620/2008 del IGAC. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Estas ecuaciones se presentan más adelante en el numeral 11.3 Método de Valoración.

Variables de entrada

En cuanto a los datos de mercado observados se encontró información, la cual se considera suficiente y apropiada. Estos datos de valor son observables y corresponden a jerarquía de Nivel 2 conforme a la siguiente descripción:

- **Nivel 1:** precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos no observables).

Vida útil

Conforme la NIC 16 se define como vida útil el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad determinada por la utilización prevista del bien, el desgaste físico, la obsolescencia técnica o comercial y los límites o restricciones. **Para el caso de estudio, se refiere a valoración distinta de transacción comercial, no aplica.**

Vida útil remanente

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años. (Parágrafo Artículo 2, Capítulo I. Resolución 620 IGAC). **Para el inmueble objeto de valoración su vida útil es entonces 70 años.**

Conforme los documentos consultados (Escritura 3258 de 30/06/1967) se refiere a una primera construcción en 1926, en material de adobe. Teniendo en cuenta que en 1967 al inmueble se le introducen mejoras como muros en ladrillo cocido, estructura de cubierta y cielorasos, su edad hoy, sería de 56 años y su vida remanente sería de 14 años considerando su vida útil de 70 años (sistema constructivo muros de carga).

Actualmente se observa que gran parte de la construcción fue demolida, y una pequeña zona presenta acabados en piso, muros con pañete, pintura y algunos cielos en láminas de aglomerado, por lo que se estima una edad técnica de 57 años.

11.3. MÉTODO DE VALORACIÓN

Para determinar el valor comercial del **lote de terreno** objeto de avalúo, se decidió utilizar **Método Comparativo o de Mercado**, técnica valuatoria que toma en consideración los datos de mercado a la fecha del avalúo, para inmuebles que presenten características semejantes y comparables a las del bien objeto de avalúo.

Para las **construcciones** con base en el **Método del Costo de Reposición**, que involucra estado de conservación y edad de la edificación, mediante la aplicación de fórmula de Fito Corvini, se obtiene el valor de m2 de construcción. **Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo**. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.153$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción

Vt = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Teniendo en cuenta las ecuaciones antes indicadas y el estado de construcción observado en la inspección judicial al inmueble se adopta la siguiente calificación:

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Esta calificación se basa en consideraciones técnicas sobre la construcción, como el mal estado de su estructura, muros erosionados y algunos ya derrumbados, afectaciones graves en la estructura de cubierta, en parte inexistente; además presenta obsolescencia de redes de acueducto y alcantarillado, aparatos sanitarios, puertas, y en general por el deterioro generalizado que presenta. Aunque se la incorporados mínimos acabados en la parte anterior habilitando dos locales, la construcción requiere reparaciones sustanciales en su estructura, muros, cubierta y redes de servicios.

11.4. CONSIDERACIONES GENERALES

Lote de Terreno

Es un lote de terreno urbanizado, el cual presenta adecuadas características físicas en términos de su conformación, relieve, y configuración con una proporción geométrica 1: 4; además de su localización en un sector que constituye referente notable en la ciudad.

Construcciones

El predio comprende una construcción de un piso que originalmente se destinó a uso residencial, actualmente presenta divisiones conformando dos locales comunicados al exterior con la calle 29 mediante puertas tipo cortina. Se identifican dos locales, uno de ellos con aviso publicitario Manitoy. En la parte posterior del predio área habilitada como parqueadero.

Especificaciones generales de la construcción

La construcción presenta distintos usos y especificaciones como se describe a continuación.

Local Manitoy:



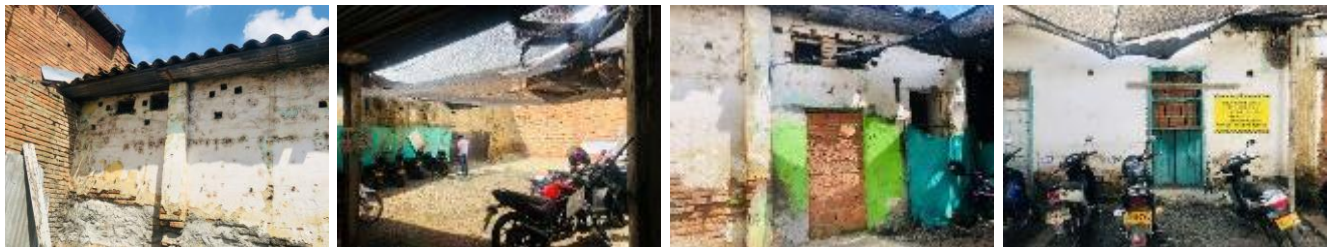
Paredes exteriores pintadas, con puerta tipo cortina, muros interiores sin acabado, pisos en baldosa de cemento, sanitario y lavamanos línea económica.

Local mercancía (sin aviso):



Paredes exteriores con pintura vinílica, puerta cortina enrollable, paredes interiores pañetada y pintadas con vinilo, pisos cerámicos, lavamanos e inodoro tipo institucional, cielofalso en PVC.

Zona habilitada con parqueadero, acceso por la carrera 29 a través de predio 378-218:



Contempla área sin techo ni paredes internas, los muros perimetrales presentan alto deterioro por erosión. Tampoco tiene piso.

11.5. ANÁLISIS DE MERCADO COMPARATIVO PARA EL TERRENO

Teniendo en cuenta el método de valoración escogido (Comparativo o de Mercado), se seleccionan ofertas de inmuebles dentro del sector inmediato y en los sectores aledaños, específicamente de lotes de terreno de similares características al lote del inmueble objeto de avalúo. Teniendo en cuenta que de los datos encontrados la mayoría presentan construcciones se decide realizar el estudio de dichas ofertas procediendo a descontar el componente correspondiente a las construcciones, que restadas del valor de la oferta nos permite hallar el valor del lote de terreno.

Para este cálculo se tiene en consideración el área construida, la edad, la vida útil y el estado de conservación, de cada construcción, una vez definidos estos datos para cada oferta, se procede a calcular la depreciación, partiendo del valor de reposición a nuevo, para las distintas tipologías de construcción. Así mismo mediante la aplicación de las fórmulas de Fito y Corvini, se obtiene el valor de reposición por m², en el estado de la construcción observado al momento de la visita, dichos valores se asignan a cada construcción respectiva en su área correspondiente. Depurados los componentes de construcción de cada oferta se obtiene el valor total del terreno, este valor se divide por el área de lote de cada oferta, operación que nos arroja el valor del metro cuadrado de lote de terreno en cada dato y mediante la aplicación de




las fórmulas estadísticas se halla el valor promedio y los límites superior e inferior a aplicar al lote del inmueble objeto de avalúo. En la imagen siguiente se presenta la localización de los datos de oferta que configuran la muestra para el Análisis Comparativo de Mercado.



A continuación, se muestra la tabla con los valores de las construcciones de cada una de las ofertas estudiadas:

DATO No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	20	60	33%	3	36,30%	\$ 400.000,00	\$ 145.198,62	\$ 254.801,38
2	48	70	69%	3	65,44%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.169.113,58	\$ 617.377,42
3	0	0	0%	0	0,00%	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
4	42	70	60%	3	57,42%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.025.733,46	\$ 760.757,54
5	43	70	61%	3	58,71%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.048.882,74	\$ 737.608,26

Se presenta el cálculo con el análisis comparativo de mercado:

AVALÚO CASA ESQUINERA DE UN PISO DE ALTURA - MUNICIPIO DE PALMIRA-BARRIO CENTRAL- ICBF - FECHA-JUNIO 13 2023											
ESTUDIO DE MERCADO INMUEBLES NO SOMETIDOS A R.P.H.											
Nº	DIRECCION	TIPO	ÁREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUCCIÓN (M2)	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1	PALMIRA CENTRO	PARQUEADERO	1144,00	1050,00	\$ 1.880.000.000	0%	\$ 1.880.000.000	JM INMOBILIARIA S.A.S. 3182624630	\$ 254.801,38	\$ 1.409.491,74	
2	PALMIRA TRINIDAD	CASA	730,00	600,00	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	H & S BROKER INMOBILIARIO S.A.S. 3206686667 - 3137896932	\$ 617.377,42	\$ 1.547.361,03	
3	PALMIRA CENTRO	LOTE	1000,00	0,00	\$ 1.500.000.000	0%	\$ 1.500.000.000	Kewin Lisandro 3172593507 - 3156164352	\$ 0,00	\$ 1.500.000,00	
4	PALMIRA CENTRO	CASA LOTE	494,50	485,00	\$ 1.000.000.000	0%	\$ 1.000.000.000	ANDRES SALAZAR BIENES RAICES 3004822444	\$ 760.757,54	\$ 1.276.102,31	
5	PALMIRA CENTRO	LOTE	232,00	408,00	\$ 650.000.000	0%	\$ 650.000.000	Toro House Inmobiliaria 6022870543- 3154103394	\$ 737.608,26	\$ 1.504.550,98	

(X) = PROMEDIO \$/M2	\$ 1.447.501,21
NIVEL DE CONFIANZA	95,00%
CONSTANTE K (t - student)	2,78
DATOS	5,00
MINIMO	\$ 1.276.102,31
MEDIANA	\$ 1.500.000,00
MAXIMO	\$ 1.547.361,03
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,24
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	108.172,41
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	7,47%
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	48.376,17
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION	3,34%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.313.187,42
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.581.815,01
VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO	\$ 1.313.187,42

Conforme lo definido en la Resolución 620 del año 2008, del Instituto Geográfica Agustín Codazzi – IGAC por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta el procedimiento que se extraiga de la misma, y se transcribe a continuación: **Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Los datos muestran que en el sector en que se ubica el inmueble objeto de avalúo, se presenta un valor promedio del lote de \$ 1.447.501,21 por m², con un límite superior de \$ 1.581.815,01 por m² y límite inferior de \$ 1.313.187,42 por m². Para el presente ejercicio **se adopta entonces, el valor límite inferior obtenido en la muestra, de \$ 1.313.187,42**, para asignarlo al metro cuadrado de lote del inmueble en estudio, se adopta este valor en consideración a su ubicación medianera.

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación de la muestra arrojó un valor de **7,47%** y que el valor es inferior a más (+) ó menos (-) 7,50%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien (*Resolución 620 IGAC, artículo 11º. De los cálculos matemáticos y estadísticos y la asignación de los valores*).

11.6. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL ADOPTADO
ÁREA CONSTRUIDA MAT. 378- 313	57	70	81%	4	87,32%	\$ 1.786.491,00	\$ 1.559.975,83	\$ 226.515,17

*Valores de reposición a nuevo basados en las tablas de precios para tipologías similares que se generan en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca dentro del presente semestre.

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO MARZO 2023								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LINDO
	VP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.216.113 /m ²	\$1.416.611 /m ²	\$1.522.692 /m ²	\$1.786.491 /m ²	\$1.934.681 /m ²	\$2.313.753 /m ²	\$3.115.878 /m ²	\$4.726.633 /m ²
%CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO MARZO 2023								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VP	VIS						
PRELIMINARES	5,15%	4,01%	2,43%	2,01%	1,07%	1,78%	1,45%	0,96%
CIMENTACION	12,47%	10,20%	5,21%	5,27%	5,55%	4,60%	4,02%	2,94%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,66%	5,12%	2,28%	2,07%	2,21%	1,68%	1,15%	0,76%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,75%	20,73%	18,77%	17,78%	15,66%	11,70%	7,88%
MANPOSTERIA Y REVOQUES	15,12%	14,06%	10,94%	12,33%	11,71%	12,91%	9,68%	6,36%
CUBIERTAS	12,51%	15,47%	12,19%	13,23%	12,27%	11,45%	4,50%	4,44%
PISOS	0,17%	3,55%	8,67%	7,48%	6,96%	7,35%	5,74%	21,59%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,22%	7,47%	6,01%	6,08%	6,04%	6,27%	5,39%	3,54%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,33%	7,34%	3,73%	2,98%	3,33%	3,59%	2,34%	1,54%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,20%	0,63%	1,07%	1,85%	1,10%	0,57%	0,70%	1,54%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,12%	7,47%	6,20%	5,54%	4,66%	9,27%	10,14%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,10%	3,16%	7,98%	11,67%	12,22%	14,60%	16,76%	13,46%
PINTURA	2,52%	2,30%	4,23%	4,90%	4,08%	4,02%	3,02%	1,96%
VARIOS	2,16%	2,62%	3,84%	3,13%	4,15%	5,98%	16,26%	20,84%
OBRAS EXTERIORES	1,64%	0,69%	3,21%	2,62%	3,57%	4,19%	4,60%	3,05%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO INCL AIU	\$1.216.113 /m ²	\$1.416.611 /m ²	\$1.522.692 /m ²	\$1.786.491 /m ²	\$1.934.681 /m ²	\$2.313.753 /m ²	\$3.115.878 /m ²	\$4.726.633 /m ²
%CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%
TOTAL MANO DE OBRA	25,26%	23,90%	23,12%	23,05%	23,67%	21,65%	17,44%	12,82%
TOTAL MATERIALES	83,58%	86,56%	88,21%	88,30%	87,63%	90,63%	96,84%	93,25%
TOTAL EQUIPOS	8,77%	7,02%	5,95%	6,09%	6,34%	5,54%	4,21%	2,90%
TOTAL TRANSPORTE	2,40%	2,45%	2,68%	2,55%	2,46%	2,18%	1,51%	1,04%

12. VALUACIÓN

De acuerdo a las consideraciones anteriormente expuestas, se determina para el inmueble (lote de terreno y construcción) objeto de avalúo, el siguiente Valor de Mercado.

12.1. CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Valores de lote y construcciones detallados, en la tabla resumen siguiente:

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO				
TIPO DE INMUEBLE: LOTE Y CASA DE UN PISO, DE UBICACIÓN MEDIANERA EN LA CUADRA, NO SOMETIDA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.				
DIRECCIÓN: CARRERA 29 # 28- 75				
SOLICITADO POR: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF				
JUZGADO SÉPTIMO (7°) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA				
SOLICITUD DE PRUEBA ANTICIPADA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA DEL AVALÚO : JUNIO 13 DE 2023				
BARRIO: CENTRAL				
MUNICIPIO: PALMIRA				
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA				
DESCRIPCIÓN	UN.	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO MAT.378-313	m2	410,02	\$ 1.313.187,42	\$ 538.433.106
ÁREA CONSTRUIDA MAT.378-313	m2	152,02	\$ 226.515,17	\$ 34.434.837
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO:				\$ 572.867.943
SON: QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.				

13.DECLARACIÓN

El presente informe de valuación se basa en principios normativos y está dirigido hacia el desarrollo de una conclusión de valor, la cual será tomada como referencia para el fin que considere el usuario previsto.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del Avaluador. Las descripciones presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer, conforme la información que le fue suministrada, así mismo los análisis y resultados están enmarcados dentro de los parámetros indicados y las condiciones observadas.

Se declara que el valuador como su equipo de trabajo, no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio, y que actúan de manera independiente.

14. FIRMA DEL AVALUADOR



GLORIA L. RENGIFO A.

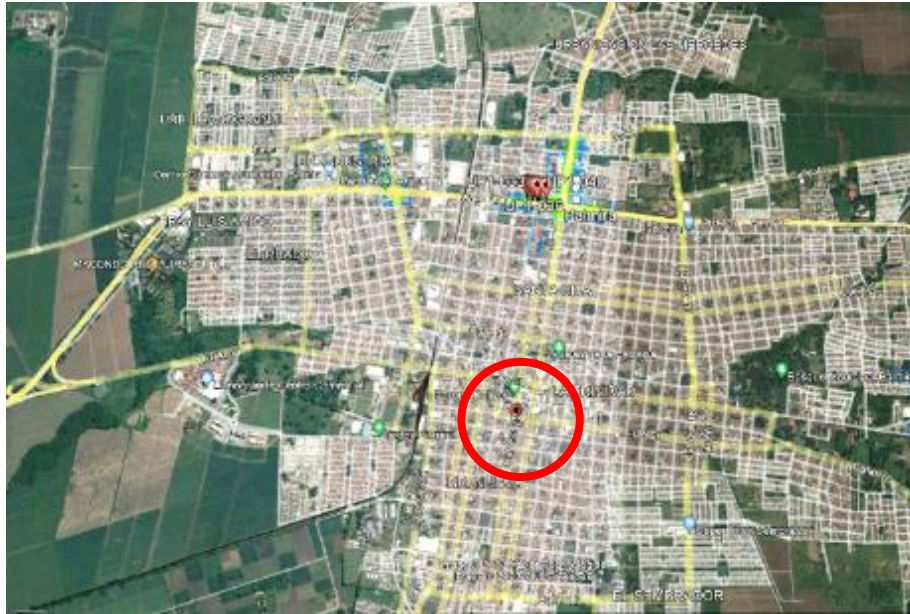
Arquitecta

Msc. Valoración y Tasación de Bienes

R.A.A. No AVAL-31151782

15. ANEXOS (TOMADOS DE GOOGLE EARTH)

15.1. LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD



15.2. LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



16.REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA EXTERIOR CALLE 29



VISTA EXTERIOR CALLE 29



DETALLE PISO LOCAL MANITOY



VISTA INTERIOR LOCAL MANITOY



VISTA INTERIOR LOCAL MANITOY



PUERTA CORTINA LOCAL



ZONA POSTERIOR LOCAL



BAÑO LOCAL MANITOY



PARED DIVISORIA CON PARQUEDERO



LAVAPLATOS LOCAL MANITOY



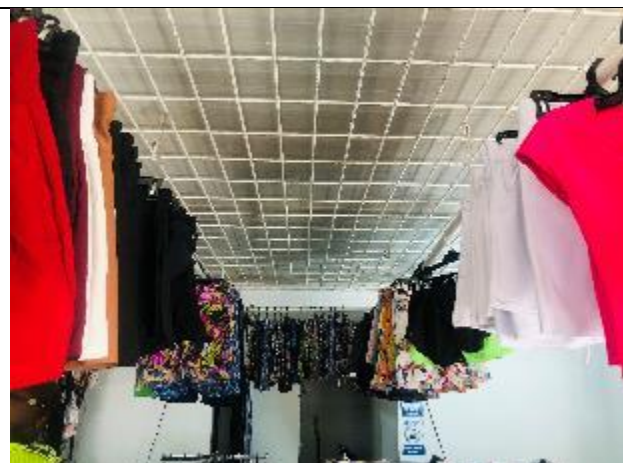
LOCAL ROPA (SIN AVISO)



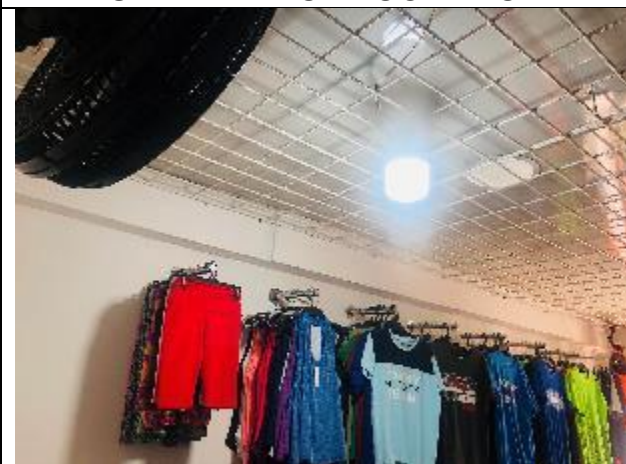
VISTA INTERIOR LOCAL ROPA



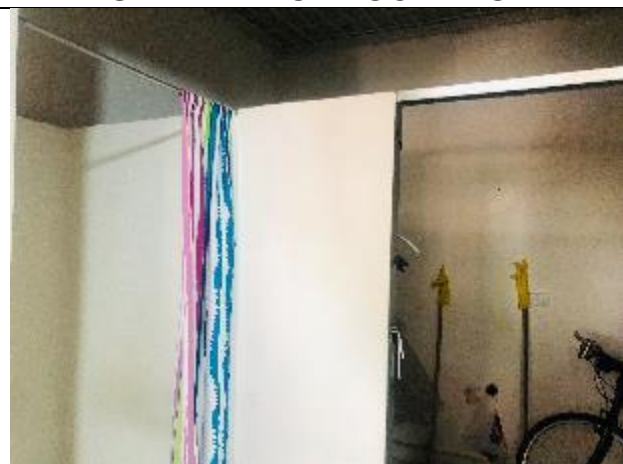
VISTA EXTERIOR LOCAL ROPA



VISTA INTERIOR LOCAL ROPA



DETALLE CIELO LOCAL ROPA



PARED INTERIOR LOCAL ROPA



ZONA POSTERIOR DEL PREDIO



ZONA POSTERIOR DEL PREDIO



ZONA HABILITADA PARQUEADERO



ZONA HABILITADA PARQUEADERO



ÁREA SIN TECHO



ÁREA SIN TECHO



ÁREA SIN PISO



ÁREA SIN PISO

17. ANEXO No.1 DE LAS RENTAS

Tal como se contempla en el capítulo 11. *METODOLOGÍA VALUATORIA* del presente informe, en el numeral 11.1 se presenta los métodos de avalúos y la definición de los tres enfoques utilizados principalmente en el proceso de valoración y tasación de inmuebles, siendo en su orden, el enfoque comparativo o de mercado, el enfoque del costo de reposición, y el enfoque de renta. Cada uno de estos enfoques de valuación incluye diferentes métodos detallados de aplicación conforme la Resolución 620/208 del IGAC.

Como establece la definición en la citada Resolución, el **enfoque de renta o ingresos**, para ser adoptado requiere de **información suficiente y precisa de las rentas o ingresos que se obtienen por alquiler del bien**, por lo cual este método no fue utilizado, pues no se dispone de información de contratos de arriendo con fechas de inicio, vigencias, datos de arrendatarios, el canon mensual y sus incrementos pactados, entre otros.

A continuación, se transcribe el fundamento de la consideración anterior, con base en la norma (Resolución 620/2008 IGAC), contenida en el **CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS**.

Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Artículo 16º.- *Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:*

- 1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.*
- 2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.*
- 3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.*
- 4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.*
- 5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.*
- 6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.*

Este inmueble está dividido “físicamente” más no jurídicamente (se trata de una única matrícula inmobiliaria 378-313) y genera rentas que deben ser tenidas en cuenta en algún proceso de transacción, dado que el inmueble pertenece a varios propietarios, cada uno en porcentaje respectivo y que, por ello, los ingresos que se perciben del bien, debieran distribuirse a cada titular del derecho de propiedad en su correspondiente porcentaje. Como se dice inicialmente, no se cuenta con información suficiente y exacta que permita hacer un análisis de los valores que se han percibido a lo largo de la existencia del inmueble y de la tenencia por parte de los establecimientos que actualmente lo ocupan. Se recomienda, que de poderse acopiar la información necesaria deberá solicitarse un estudio de renta a peritos expertos con el fin de determinar el valor de rentas capitalizadas, en caso que se considere pertinente por parte de los actores del proceso judicial en curso.

Fue suministrado el valor de canon del local de mercadería (ropa) de \$605.000 mensuales, de igual manera para el local de Manito de deberá disponerse de información de contrato de arrendamiento y comprobantes de pago necesarios, en caso que los actores del proceso requieran y decidan llevar a cabo un estudio de rentas.

INFORMACIÓN DE ARRENDATARIOS POR AÑO

Mediante herramienta de Google Earth y Google Maps se identifica arrendatarios que estaban ocupando el inmueble en los años 2013 a 2019 como refiere las imágenes tomadas. A continuación, se presenta cada año con su correspondiente información.

ARRENDATARIOS 2019

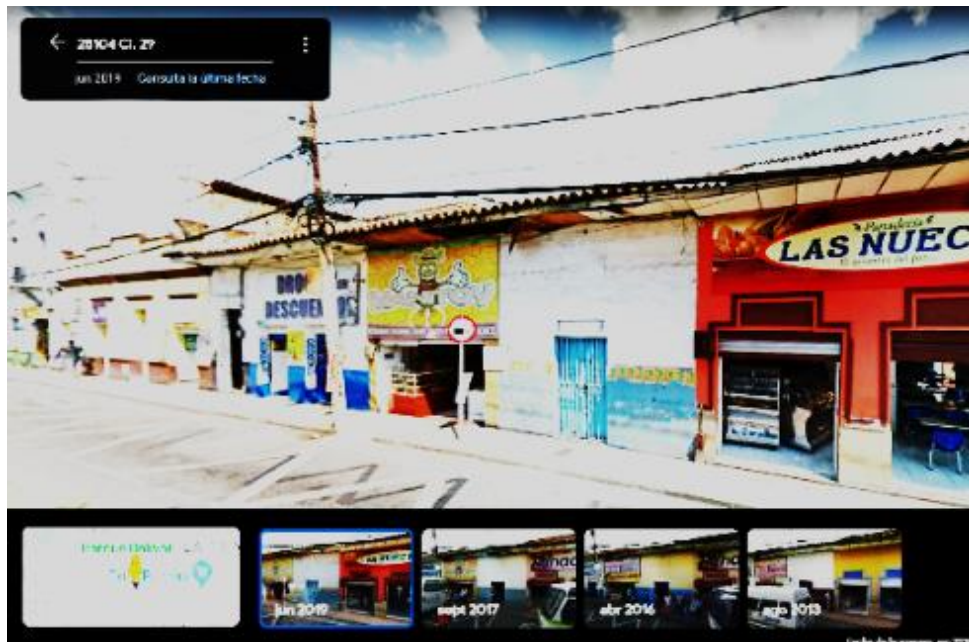


Imagen satelital 2019

ARRENDATARIOS 2017

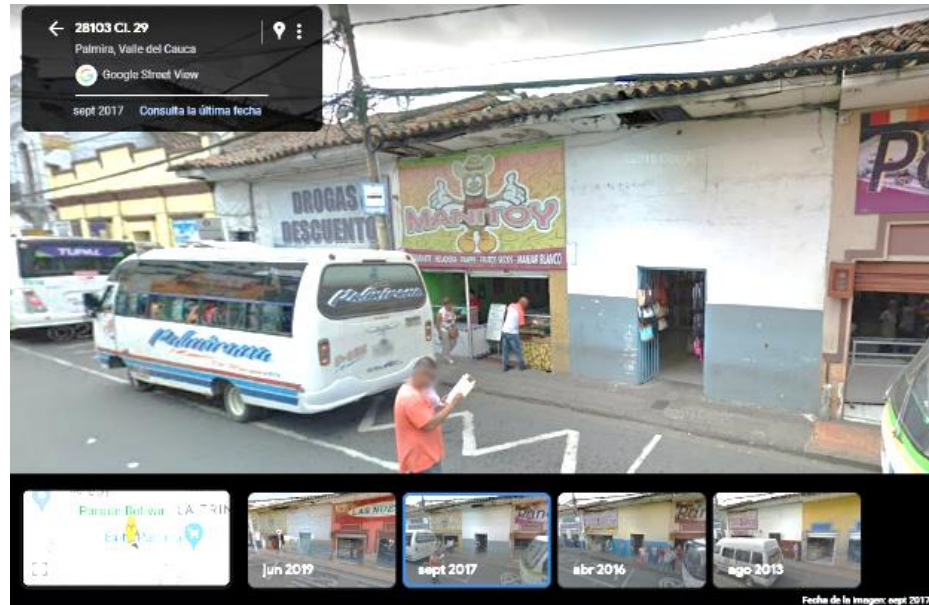


Imagen satelital 2017

ARRENDATARIOS 2016

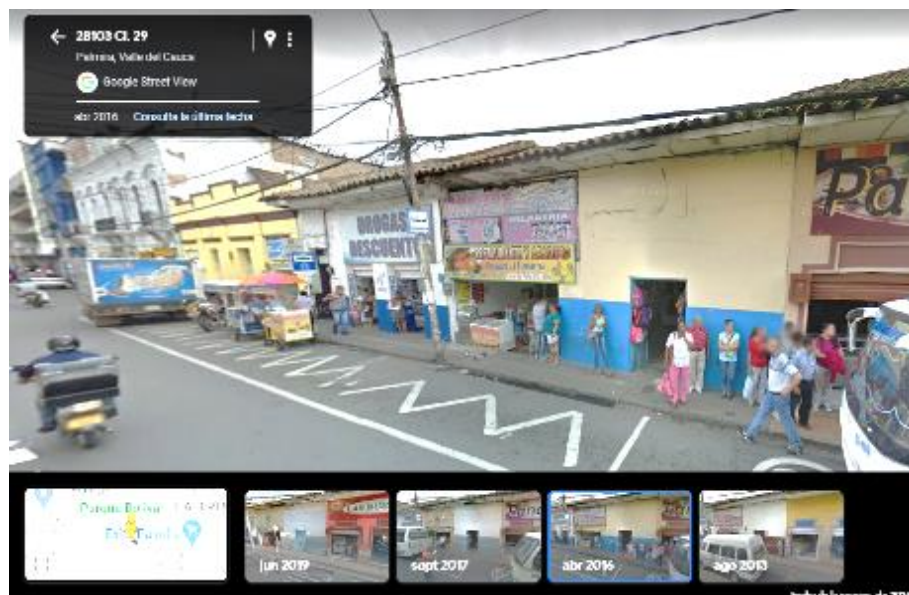


Imagen satelital 2016

ARRENDATARIOS 2013

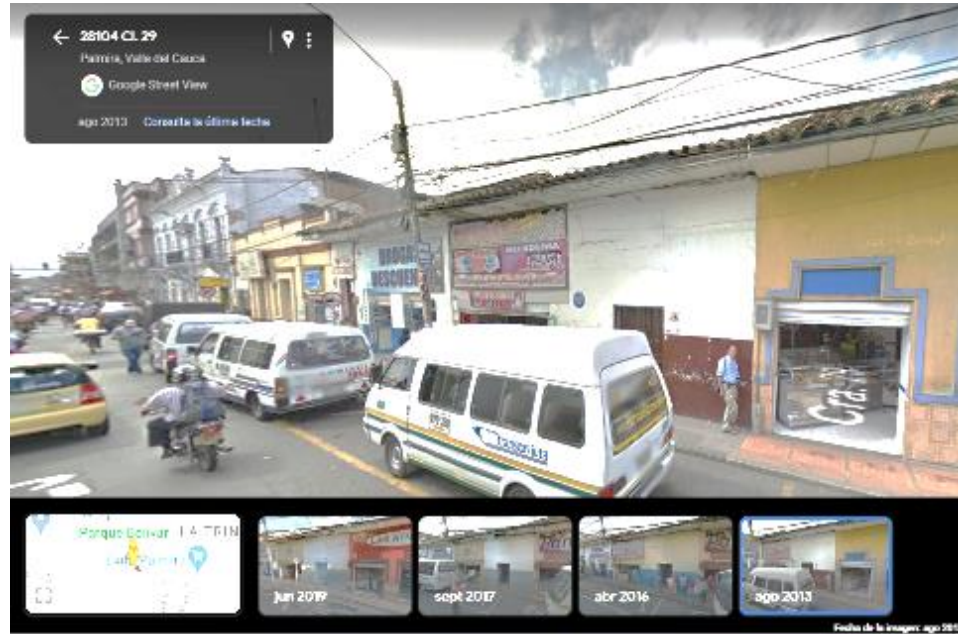


Imagen satelital 2013

18.REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)



PIN de Validación: c32e0b6a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31151782.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON 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
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: c32e0b6a



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c32e0b6a



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1212, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 26 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0554, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0645, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0128, vigente desde el 28 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4



PIN de Validación: c32e0b6a



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 14 #83-50, APTO 204 TORRE A
Teléfono: 3165283150
Correo Electrónico: glorialydar@hotmail.com

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

Arquitecta - Universidad del Valle.
Especialista en Administración de Empresas-Universidad del Valle
Magister en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782.

El(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c32e0b6a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda comisorio proveniente del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Familia (V) mediante el cual se nos comisiona para llevar a cabo la diligencia de secuestro en bloque de un establecimiento de comercio. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

Interlocutorio No. 1134

Proceso: DESPACHO COMISORIO No. 09
Radicación: 2022-00607-00
Demandante: LINA MAYERLY SUAREZ GIRALDO
Demandado: CRISTIAN CAMILO RIOS VALENCIA
G

Palmira, Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

AUXÍLIESE Y DEVUÉLVASE

Evidenciado el informe secretarial y revisado el Despacho Comisorio proveniente del **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DE FAMILIA (V)** y conforme a lo dispuesto en el artículo 38 Inciso 3 del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 37 a 40 y 595 ibidem, se subcomisionará para la práctica de la diligencia de **SECUESTRO** a la Alcaldía Municipal de Palmira (V).

En virtud de lo anterior, **EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, VALLE;**

DISPONE:

PRIMERO: SUBCOMISIONASE a la Alcaldía Municipal de Palmira (V), a quien se le enviará el respectivo Despacho Comisorio, a fin de que se sirva practicar la **DILIGENCIA DE SECUESTRO** del establecimiento de comercio, identificado con matrícula mercantil No. **10212884-0** denominado “Tienda Esprinfeld” ubicada en la **calle 30 N. 25 - 57** de esta ciudad.

SEGUNDO: Igualmente se designa como Secuestre al Doctor **DAVID ALEJANDRO OREJUELA RODRIGUEZ**, quien se puede ubicar en la Calle 31 No. 40 – 98, casa 5, Conjunto Villa de las Palmas de Palmira – Valle del Cauca, teléfono No. 316 346 72 27 o correo electrónico

davidorejuela25@hotmail.com, a quien se le librar  la correspondiente comunicación haciéndole saber su nombramiento.

TERCERO: Fijar los honorarios del Auxiliar de la Justicia por la suma equivalente a siete (07) salarios mínimos legales diarios vigentes (38.700,00 X 7) MCTE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **179e8ce03ffdbe4f744340ad2c989babd207b452946f44c6285a6eb07ce3f329**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:54 AM

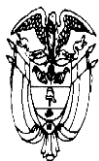
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



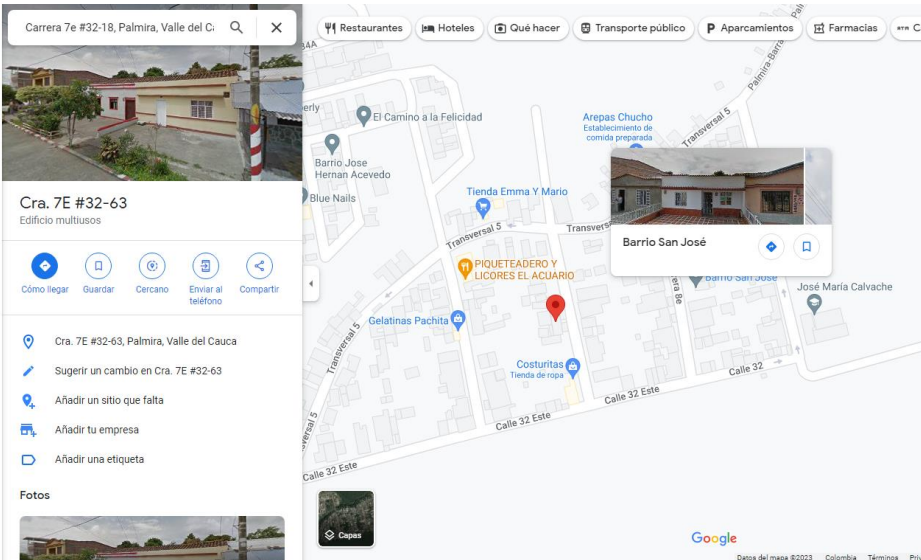
**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1130

Proceso:	PRUEBA ANTICIPADA
Radicación.	765204003007 2023 -00201-00
Solicitante.	INMOBILIARIA GRAN COLOMBIA & ADCO S.A.S.
Convocado.	YEIMY ALEJANDRA MUÑOZ
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Al entrar en estudio de la demanda en referencia, se advierte que el objeto de la presente demanda es un proceso de Entrega de Inmueble Arrendado en contra de **YEIMY ALEJANDRA MUÑOZ**, domiciliada en el barrio “San José” perteneciente a la comuna 5 de esta municipalidad, así como también la ubicación del inmueble objeto de entrega se encuentra ubicado en el mismo barrio, tal como se puede visualizar en el pantallazo que se adjunta,



Por lo que al tener en cuenta lo dispuesto en el **Acuerdo No. CSJVR16-149 del 31 de agosto de 2016** mediante el cual define la atención de los Juzgados de Pequeñas Causas y Conocimiento Múltiple de Palmira (V) así “...*el Juzgado 1° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, atenderá las Comunas 1, 2 y 4 y (ii) el Juzgado 2° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, atenderá las Comunas 3, 5 y 6...*”, conllevando que este Despacho carezca de competencia para asumir el conocimiento del proceso en referencia, en consecuencia esta Judicatura se declara incompetente para conocer del asunto, por ende, se ordenará su remisión al **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CONOCIMIENTO MÚLTIPLE DE PALMIRA (V)**.

En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda por falta de competencia.

SEGUNDO: ORDENAR la remisión del expediente digital arriba referenciado al **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CONOCIMIENTO MÚLTIPLE DE PALMIRA (V)** dejando anotada su salida y cancelada la radicación.

TERCERO: RECONOCER personería para actuar al abogado **MAURICIO BERON VALLEJO**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No.084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA

Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

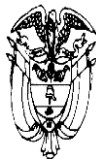
Código de verificación: **49bfa89fbd7a6bbdcefb0b076f51bef6ffbfd86b630cdce10da61ff6a52c330f**
Documento generado en 27/07/2023 11:05:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda en donde se visualizó que se incurrió en un error al citar los profesionales del derecho intervinientes en la sustitución del poder. Palmira, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).- Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1126

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Radicación: 765204003007 2016-00140-00
Demandante: BANCO BBVA COLOMBIA
Demandado: JOSE GUSTAVO CUELLAR GOMEZ
MARIA EDITH GARCIA TAMAYO

G

Palmira, Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Evidenciado el informe secretarial que antecede, se tiene que mediante interlocutorio No. 1044 se indicó que le sustitúan poder a la abogada **DIANA CATALINA OTERO GUZMAN** por parte del togado **CESAR AUGUSTO MONSALVE ANGARITA**, sin embargo el poder fue sustituido al Doctor **JOSE IVAN SUAREZ ESCAMILLA** por parte del profesional del derecho, **JAIME SUAREZ ESCAMILLA**. En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

ÚNICO: ACLARAR EL AUTO interlocutorio No. 1044 del once (11) de julio hogaño, en el sentido de que el poder fue sustituido al Doctor **JOSE IVAN SUAREZ ESCAMILLA** por parte del profesional del derecho, **JAIME SUAREZ ESCAMILLA**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No.084 de julio veintiocho (28) de 2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Ana Rita Gomez Corrales

Firmado Por:

Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f8b28ea139a52ef94f53d2a8d7ce1c2063e88e2ac23d80f08c7d35fa2e0d1ae8**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:42 AM

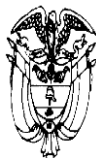
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda con memorial de la parte actora mediante el cual aporta la escritura publica requerida por este despacho, sin embargo no se ha recibido respuesta por parte del Juzgado de Familia. Julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

Interlocutorio No. 1138

Proceso: REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTÍA
Radicación. 765204003007 2021-00248-00
Demandante. NUBIA CONSTANZA GALVEZ CARDENAS
Demandado. JOHN JAMES VALENCIA RODRIGUEZ
G

Palmira - Valle, Julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Evidenciado el informe secretarial que antecede, se glosará la escritura pública arrimada por el togado de la parte demandante para que obre en el momento procesal oportuno. En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

ÚNICO: GLOSAR PARA QUE OBRE Y CONSTE en el momento procesal oportuno la escritura publica adjuntada por el profesional del derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f2503b2c9e609c8fa8d0a0e7fb42e57a4e5ec133db04350a9d7f65a1323d9a01**

Documento generado en 27/07/2023 02:22:43 PM

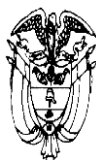
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda en donde hay sendos memoriales aportados por la parte actora, adicionalmente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos inscribió la medida en el folio de matrícula. julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

Interlocutorio No. 1127

Proceso:	DIVISORIO – VENTA DE BIEN INMUEBLE
Radicación.	765204003007 2022-00267-00
Demandante.	VIVIANA CAROLINA SALGADO RIVERA
Demandado.	MARIA FERNANDA CERON ACEVEDO
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Evidenciado el informe secretarial que antecede, se tiene que la parte demandante aporta constancia de notificación del auto admisorio a la parte demandada, sin embargo la documentación aportada no cumple con los requisitos de la Ley 2213 del 2022 o en su defecto de los artículo 2914 y 292 del C.G.P., debido a que el acta de notificación que surte el interesado, no cumple con ninguno de los requisitos mínimos establecidos en la norma, tales como términos de comparecencia, momento en el que se surte la notificación, dirección o medios de comparecencia del Juzgado y entre otros, motivo por el cual se glosará sin consideración la notificación arribada.

Adicionalmente se tiene que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos inscribió la medida en el folio de matrícula, razón por la cual se glosará al expediente para que sea tenido en cuenta en su momento procesal oportuno.

Para finalizar se ordenará remitir el enlace del expediente a la togada de la parte demandante para que tenga acceso pleno y completo al mismo. En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

PRIMERO: GLOSAR SIN CONSIDERACIÓN la comunicación de notificación efectuada por la parte interesada, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: GLOSAR AL EXPEDIENTE la constancia de diligenciamiento de la medida cautelar, para que sea tenida en cuenta en su momento procesal oportuno.

TERCERO: REMITASE el enlace del expediente a la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)

En Estado No. 084 de julio veintisiete (27) de 2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA

Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12
Código de verificación: **a057c70764fdc459db645a34cf0acef7e35103bf711a3e6a4e171c518a345599**
Documento generado en 27/07/2023 11:05:43 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda con memorial solicitando la aclaración y/o corrección del auto mediante el cual se ordenó seguir adelante con la ejecución. Palmira, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA

Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1128

Proceso:	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD REAL
Radicación.	765204003007 2022-00375-00
Demandante.	BANCOLOMBIA S.A.
Demandado.	JAIME ALBERTO GONZALEZ AGUDELO
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Evidenciado el informe secretarial que antecede, se tiene que la parte demandada informa que según sus cuentas, el termino para contestar la demanda vencía el pasado catorce (14) de febrero de esta anualidad y no la indicada en el auto interlocutorio No. 978 del veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023); sin embargo se le debe aclarar a la parte reclamante que la fecha que allí se indicó, es decir el seis (06) de febrero hogaño, corresponde a la fecha en la que se tiene por notificada a la parte pasiva del pleito, esto debido a que el artículo octavo (08) de la Ley 2213 de dos mil veintidós (2022), expresa que la notificación se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, adicionalmente el artículo 91 del C.G.P. determinó que para el traslado de la demanda, *“...el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda...”*, conllevando entonces que la notificación surtida por el demandante, la cual se remitió el veintisiete (27) de enero de este año, por lo que al contar los dos contemplados por la Ley 2213 de dos mil veintidós (2022), correrían los días treinta (30) y treinta y uno (31) de enero del mismo año, adicionalmente al efectuarse el traslado (Art. 91 del C.G.P.) este correspondería al primero (01), segundo (02) y tercer (03) de febrero, comenzando el término para contestar la demanda por parte del demandado desde el seis (06) de febrero de dos mil veintitrés (2023), tal como se indicó en el auto objeto de reclamación; convirtiéndose estas consideraciones en razones más que suficientes para negar la petición invocada por

el togado de la parte actora. En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

ÚNICO: NEGAR LA PETICIÓN invocada por el togado de la parte demandante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12
Código de verificación: **ad515ff7752193185168cfc603df64f1c9844d387d9f92200d3e01d074871e53**
Documento generado en 27/07/2023 11:05:44 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para obedecer y dar cumplimiento a lo resuelto por el ad quem. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1129

Proceso: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
Radicación: 765204003007 2023 -00055-00
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
Demandado: WILLIAM SCARPETA CASTRO CC. 1.113.664.075
MONICA GONZALEZ ISAZA CC. 1.113.650.698

G

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Evidenciado el informe secretarial que antecede y lo dispuesto por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA (V)**, que dispuso revocar el auto de rechazo por exceso de ritual manifiesto, ordenando admitir la demanda, motivo por el cual se obedecerá y cumplirá lo dispuesto.

Aunado lo anterior y revisada la demanda **EJECUTIVA CON GARANTÍA REAL DE MENOR CUANTÍA** instaurada por **BANCO DAVIVIENDA** en contra de **WILLIAM SCARPETTA CASTRO Y MONICA GONZALEZ ISAZA**, ahora reúne los requisitos exigidos en los art. 82, 84 y 467 del Código General del Proceso, se procederá a librar el correspondiente mandamiento de pago de conformidad con el artículo 430 del C.G.P., y negando el reconocimiento de los intereses de plazo debido a que al acelerar el capital (Arts. 1553 y 1554 del Código Civil), se está renunciando de manera implícita de este concepto; en concordancia con el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, cuya parte pertinente establece “...*El interés moratorio incluye el remuneratorio*”.

Para finalizar y según lo dispuesto en el artículo 599 del C. G. P, es viable decretar la medida cautelar solicitada dentro del presente asunto; así se dispondrá. Por tanto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, VALLE,**

R E S U E L V E:

PRIMERO: DESE CUMPLIMIENTO a lo resuelto por el Superior – **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA (V)**, mediante Auto de Segunda Instancia No. 404 del nueve (09) de junio del dos mil veintitrés (2023).

SEGUNDO: LIBRAR ORDEN DE PAGO a favor del **BANCO DAVIVIENDA** en contra de **WILLIAM SCARPETTA CASTRO Y MONICA GONZALEZ ISAZA**, para que dentro del término de cinco (05) días siguientes a la notificación de este proveído cancele las siguientes sumas de dinero contenida en el siguiente:

Pagaré del 16 de octubre de 2022

1. Por el saldo contenida en el titulo valor traído como base de ejecución y consistente en la cantidad de 313900,9246 UVR, equivalentes a la suma de **\$ 103'201.615,08 (MCTE)**.

a. **NEGAR** el reconocimiento de las sumas dinerarias cobradas por la parte actora por concepto de intereses remuneratorios.

b. Por los intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada por la Ley 546 de 1999 sobre el capital contenido en el numeral "1", liquidados a partir de la fecha de presentación de la demanda hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación.

TERCERO: Sobre las costas se decidirá oportunamente.

CUARTO: DECRETAR el embargo y secuestro del bien inmueble dado en garantía, identificado con la matricula Inmobiliaria No **378-230519** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

Una vez inscrito el embargo y allegado el respectivo certificado donde conste dicha inscripción se resolverá sobre el secuestro del mismo.

QUINTO: NOTIFÍQUESE a la parte demandada personalmente de conformidad con los art. 291 y siguientes del código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)

En Estado No. 083 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

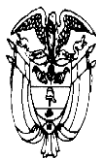
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1137

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTÍA
Radicación.	765204003007 2023 -00235-00
Demandante.	CONRADO ORTEGA NIETO
Demandado.	CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés
(2023).-

Revisada la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTÍA** instaurada a través de apoderada judicial por **CONRADO ORTEGA NIETO** en contra de **CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA** se advierte que el objeto de la presente demanda es restituir la tenencia de un bien inmueble dado a estos, quien tiene su domicilio en el barrio “San Cayetano”, perteneciente a la comuna 4 de esta municipalidad, empero se debe tener en cuenta lo dispuesto en el **Acuerdo No. CSJVR16-149 del 31 de agosto de 2016** mediante el cual define la atención de los Juzgados de Pequeñas Causas y Conocimiento Múltiple de Palmira (V) así “...el Juzgado 1° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, atenderá las Comunas 1, 2 y 4 y (ii) el Juzgado 2° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, atenderá las Comunas 3, 5 y 6...”, conllevando que este Despacho carezca de competencia para asumir el conocimiento del proceso en referencia, en consecuencia esta Judicatura se declara incompetente para conocer del asunto, por ende, se ordenará su remisión al **JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CONOCIMIENTO MÚLTIPLE DE PALMIRA (V)**.

Lo anterior debido a que conforme a lo dispuesto en el artículo 385 del C.G.P. y en concordancia con el numeral noveno del artículo 384 del C.G.P., donde en este último se consignó que “*Cuando la causal de restitución sea*

exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, **el proceso se tramitará en única instancia.**" (Negrilla y subrayado propio).

En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda por falta de competencia.

SEGUNDO: ORDENAR la remisión del expediente digital arriba referenciado al **JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CONOCIMIENTO MÚLTIPLE DE PALMIRA (V)** dejando anotada su salida y cancelada la radicación.

TERCERO: RECONOCER personería para actuar a la abogada **ANAI DALI ORTEGA NIETO**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12
Código de verificación: **4822a9c71ba1dbf9c5cde95d1612197f6f99d3316399d2085c78b85aabde83d4**
Documento generado en 27/07/2023 11:06:01 AM

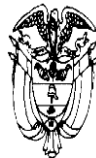
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1131

Proceso:	EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
Radicación.	765204003007-2023-00240-00
Demandante.	BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT. 890.903.937-0
Demandado.	ANDRES FELIPE NARANJO MONTALVO CC. 1.113.671.044
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Revisada la demanda **EJECUTIVA CON SINGULAR DE MENOR CUANTÍA** instaurada a través de apoderado judicial por **BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.** en contra de **ANDRES FELIPE NARANJO MONTALVO**, se establece que no reúne los requisitos de los arts. 82, 85 y siguientes del CGP, en la medida que:

- Si bien es cierto que el poder se otorgó a la firma **CGA ASOCIADOS S.A.S.**, también lo es que se pretende que esta entidad jurídica actúe directamente como “Abogado”, motivo por el cual la demanda debe ser presentada por un “Profesional del Derecho” que se encuentra allí inscrito o en su defecto deberá otorgar poder al togado para que ejerza efectivamente su derecho de postulación.

En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

ÚNICO: INADMITIR la demanda **EJECUTIVA CON SINGULAR DE MENOR CUANTÍA** instaurada a través de apoderado judicial por **BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.** en contra de **ANDRES FELIPE NARANJO MONTALVO**, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 90 del código General del Proceso, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bba6ee052a323bc364624b75b36fff7999d9c3c5aa5226fe0f3544571d3238cb**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:48 AM

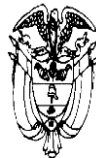
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1136

Proceso:	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA
Radicación.	765204003007 2023 -00241-00
Demandante.	LUCIANA ACEVEDO VALLEJO CC. 1.004.568.448
Demandado.	SANDRA CONSUELO ROBLEDO LOPEZ CC. 66.840.696
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Al entrar en estudio de la subsanación en referencia, se advierte que el objeto de la presente demanda es un proceso ejecutivo en contra de la señora **SANDRA CONSUELO ROBLEDO LOPEZ**, quien tienen su domicilio en Cali (V) (Según voces del libelo demandatorio), por lo que se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 28 del C.G.P. en su numeral primero en el cual se expresa “...*En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado...*”, en consecuencia, este despacho se declara incompetente para conocer del asunto, por ende, se ordenará su remisión al **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE CALI (V)**.

En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda por falta de competencia.

SEGUNDO: ORDENAR la remisión de las presentes diligencias al **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE CALI (V) (REPARTO)** dejando anotada su salida y cancelada la radicación.

TERCERO: RECONOCER PERSONERÍA para actuar al abogado **MATEO CARDONA GONZALEZ** en los términos del mandato conferido.

CUARTO: En el evento que el **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE CALI (V)** desconozca su competencia territorial, se propone el **CONFLICTO NEGATIVO DE COMPETENCIA** ante la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** en la respectiva Sala de Casación, de conformidad al artículo 18 de la Ley 270 de 1996.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12
Código de verificación: 485bf7ae7fe33c1ca795e6ee796d9ecdd208bc7e1d2cfc956f4514e5b1e95139
Documento generado en 27/07/2023 11:05:59 AM

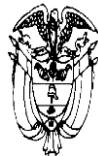
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

Interlocutorio No. 1132

Proceso: PERTENENCIA DE MENOR CUANTÍA
Radicación: 765204003007 2023 -00242-00
Demandante: ORLANDO MALLAMA LUGO
Demandado: GLORIA AMPARO SANCHEZ QUINTERO
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

G

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Revisada la demanda **PRESCRIPTIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA** instaurada a través de apoderada judicial por **ORLANDO MALLAMA LUGO** en contra de **GLORIA AMPARO SANCHEZ QUINTERO** y **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**, se establece que no reúne los requisitos de los arts. 82, 85 y siguientes del CGP, en la medida que:

1. Deberá aclarar por qué expresa que la demanda la dirige en contra de la señora **GLORIA AMPARO SANCHEZ QUINTERO** si del Certificado de Especial y del Certificado de Tradición se observa que la señora en mención no es titular de derecho de dominio.
2. Adicionalmente, indicará con exactitud qué pretende con el presente asunto, es decir, declarar prescrito el gravamen denominado “Afectación a vivienda familiar” o en su defecto solo la declaración de pertenencia a favor del mandante, debido a que esta última no tiene como efecto la cancelación de gravámenes y/o anotaciones que se encuentren registradas con anterioridad, ya que se deben solicitar de manera explícita.

En consecuencia, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la demanda **PRESCRIPTIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE MENOR CUANTÍA** instaurada a través de apoderada judicial por **ORLANDO MALLAMA LUGO** en contra de **GLORIA AMPARO SANCHEZ QUINTERO** y **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 90 del código General del Proceso, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane.

SEGUNDO: RECONOCER PERSONERÍA para actuar a la abogada **LUZ ANGELA MONSALVE PEDROZA** en los términos del mandato conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:

Ana Rita Gomez Corrales

Juez

Juzgado Municipal

Civil 007

Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dfd7d21bc55fa3ea66a69e407effaa19cae797bf554f069e6d0e3edfee614651**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

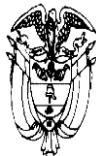
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

INFORME SECRETARIAL: A despacho la presente demanda que se encuentra pendiente para pronunciarse frente a su admisión. Palmira (V), julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Sírvase proveer.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE**

Interlocutorio No. 1133

Proceso:	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA
Radicación.	765204003007 2023 -00243-00
Demandante.	BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 890.300.279-4
Demandado.	HOWER ANTONIO MUÑOZ ALFARO CC. 1.144.042.143
G	

Palmira - Valle, julio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023).-

Como la presente demanda **EJECUTIVA CON SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA** instaurada a través de apoderada judicial por **BANCO DE OCCIDENTE** en contra de **HOWER ANTONIO MUÑOZ ALFARO**, ahora reúne los requisitos exigidos en los art. 82, 84 y 467 del Código General del Proceso, se procederá a librar el correspondiente mandamiento de pago de conformidad con el artículo 430 del C.G.P.

De otro lado tenemos que la parte demandante solicita se oficie a **SALUD TOTAL S.A.** con el fin de que indique el nombre del empleador del demandado, sin embargo atendiéndonos a lo atemperado en el numeral decimo (10) del artículo 78 del C.G.P. se negará la petición invocada por la togada, toda vez que esta debió acreditar que ha realizado los trámites pertinentes para conseguir dicha información, pero diferente suerte corre las peticiones de medidas previas y de conformidad a lo indicado en el artículo 599 del CGP.

Conforme a lo anterior, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, VALLE,**

R E S U E L V E:

PRIMERO: LIBRAR ORDEN DE PAGO a favor del señor **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** en contra de **HOWER ANTONIO MUÑOZ ALFARO** para que dentro del término de cinco (05) días siguientes a la notificación de este proveído cancele las siguientes sumas de dinero contenida en el siguiente:

Pagaré No. S/N

1. Por el saldo contenida en el titulo valor traído como base de ejecución y consistente en la suma de **\$ 7’232.876,00 (MCTE)**.

a. Por los intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada por la Superintendencia Financiera sobre el capital contenido en el numeral “1”, liquidados a partir del veinte (20) de mayo de 2023 hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación.

SEGUNDO: Sobre las costas se decidirá oportunamente.

TERCERO: DECRETAR EL EMBARGO Y RETENCIÓN de las sumas de dinero depositadas en las cuentas que tenga, haya tenido o pueda tener, entiéndase cuentas corrientes, cuentas de ahorro o que a cualquier otro título bancario o financiero posea **HOWER ANTONIO MUÑOZ ALFARO**, titular de la C.C. No. 1.144.042.143, en las entidades bancarias **BANCOLOMBIA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCO AVVILLAS y BANCO DE BOGOTA** a nivel nacional.

Limítese el embargo a la suma de **\$ 10’849.314,00 (MCTE)**.

CUARTO: NEGAR la petición suscrita por la profesional del derecho.

QUINTO: NOTIFÍQUESE a la parte demandada personalmente de conformidad con los art. 291 y siguientes del código General del Proceso.

SEXTO: RECONOCER personería para actuar a la abogada **VICTORIA EUGENIA DUQUE GIL**, identificada con C.C. N° 1.151.938.323 y T.P. N° 324.517 del CSJ, en los términos del mandato conferido.

SEPTIMO: FACULTESE a los dependientes judiciales suscritos en el acápite de “**AUTORIZACIÓN**” obrante en el libelo demandatorio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ

ANA RITA GOMEZ CORRALES

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA (V)**

En Estado No. 084 de julio veintiocho (28) de
2023, notifico el presente auto.

KATHERINE AMEZQUITA PEÑA
Secretaria.

Firmado Por:
Ana Rita Gomez Corrales
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **abab149749c70f7af9fb7d44916e33a8f8a14a26e6856e07d815132bf0d02cff**

Documento generado en 27/07/2023 11:05:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>