

27

Constancia Secretarial. A despacho de la señora juez, sírvase proveer.

Yumbo Valle, septiembre 17 de 2020.

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

Secretario.

Sustanciación No. 515

Ejecutivo Singular

Rad. 2019-00620-00

Coloca en Conocimiento

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Yumbo Valle, septiembre diecisiete (17) de dos mil veinte (2020).

En virtud al memorial que antecede presentado por el señor JAIRO ALEXANDER VERGEL CUELLAR, se hace preciso colocar en conocimiento de la parte demandante, para lo de su cargo, el Juzgado

DISPONE:

Colocar en conocimiento de la parte demandante lo manifestado por el señor JAIRO ALEXANDER VERGEL CUELLAR, para lo de su cargo.

Notifíquese,

Juez.

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY

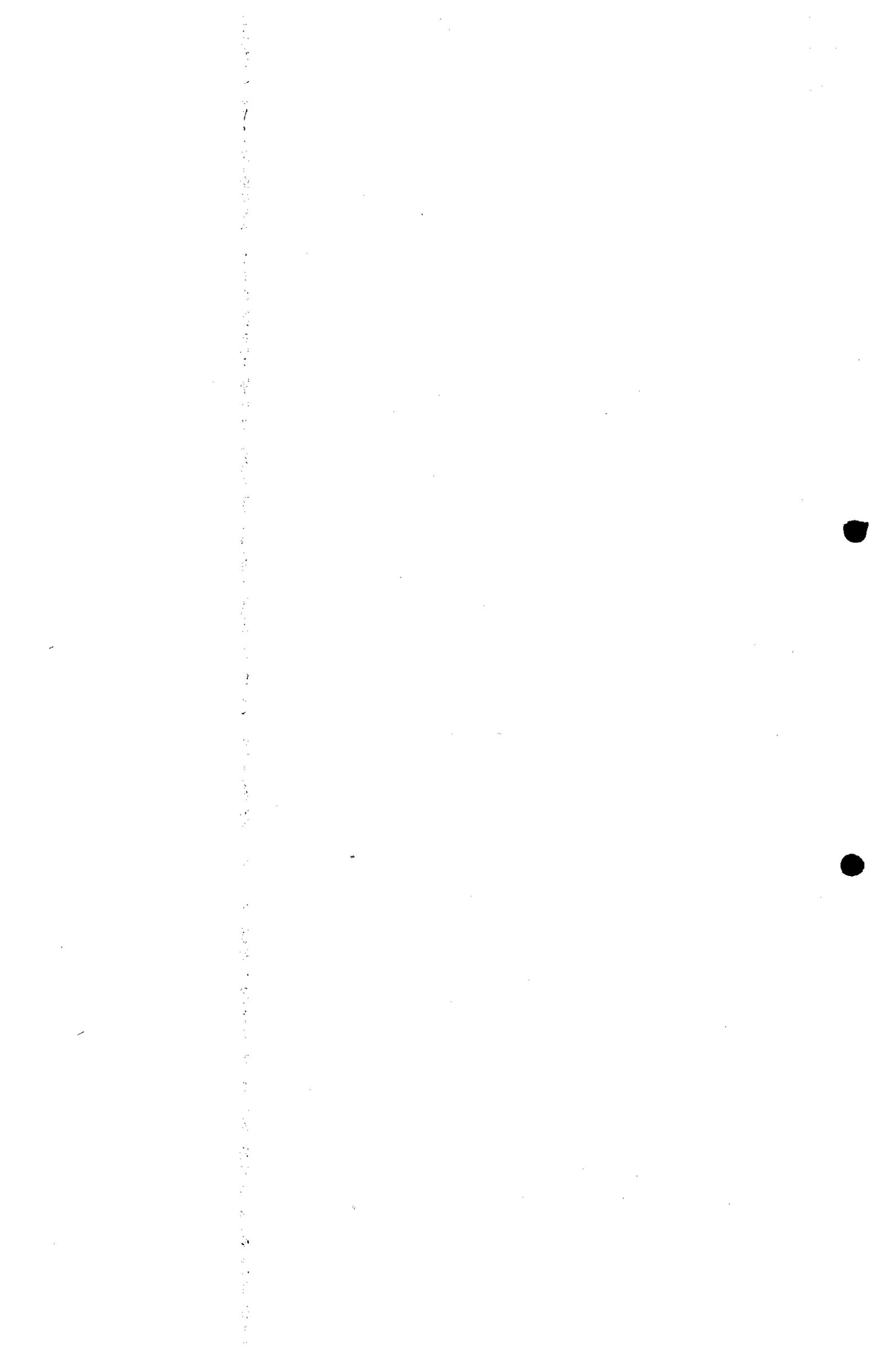
hhl

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL
YUMBO - VALLE

Estado No. 117

Fecha: 30 SEP 2020

Firma: _____



Bogotá DC. 12 Septiembre 2020

Señor(res)
Juzgado Segundo Civil Municipal
E.S.D

Asunto: Solicitud Copias Proceso

Cordial saludo

Comedidamente me dirijo a usted Juzgado Segundo Civil Municipal de Yumbo con el fin de solicitar muy respetuosamente su colaboración con la información y/o copias de proceso con **código numero 82325874**, que se encuentra registrado con **numero de radicado 20190062000**, de igual forma quiero presentar mis datos e información personal para futuras notificaciones, ya que nunca he sido informado por ningún medio, y es mi deseo y tengo toda la voluntad comparecer y agilizar el proceso de embargo que se lleva en mi contra, instaurado por la Parcelación Antillana de los Vientos II

Atentamente,

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL YUMBO
RECIBIDO EN LA FECHA
14 SEP 2020



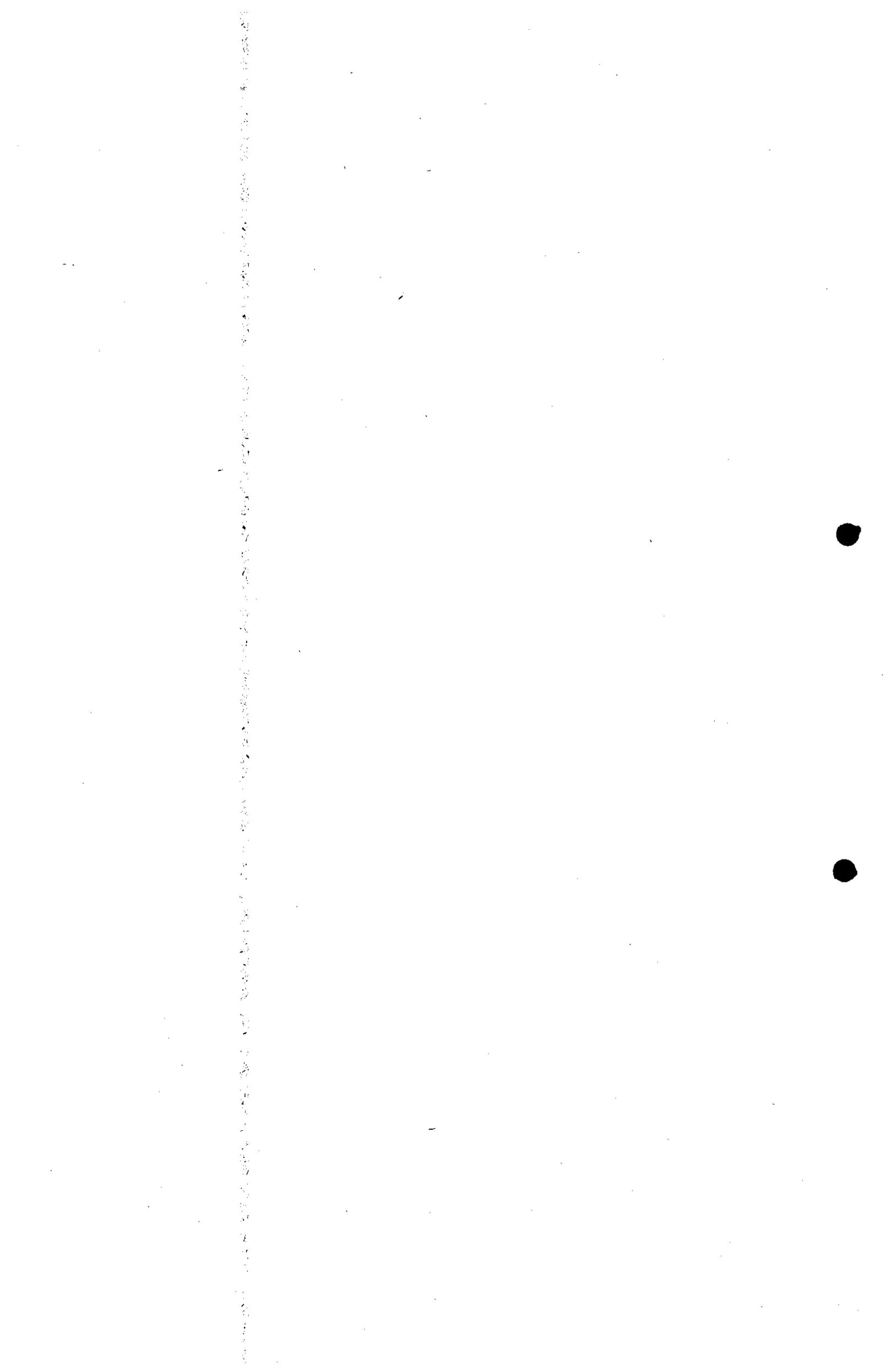
JAIRO ALEXANDER VERGEL CUELLAR

CC: 80.177.195

TEL: 3134596310

Mail: alexadmoncontable@gmail.com

Dirección Calle 63 F No113 C 05 Bogotá DC.



24

Constancia Secretarial. A despacho de la señora juez, sírvase proveer.

Yumbo Valle, septiembre 18 de 2020.

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

Secretario.

Sustanciación No. 517

Ejecutivo Singular

Rad. 2016-00507-00

Agregar

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Yumbo Valle, septiembre dieciocho (18) de dos mil veinte (2020).

En virtud al memorial que antecede presentado por la señora BETSY ARIAS MANOSALVA en su condición de secuestro designada dentro del presente asunto, en el cual adjunta el acta de entrega del vehículo rematado de placas CMO-876, el juzgado

DISPONE:

Agregar para que obre y conste dentro del presente proceso el acta de entrega que realizo la señora BETSY ARIAS MANOSALVA del vehículo rematado de placas CMO-876 al señor JOSE HUGO VALENCIA TELLO en su condición de representante legal de FETMY.

Notifíquese,

Juez.

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY

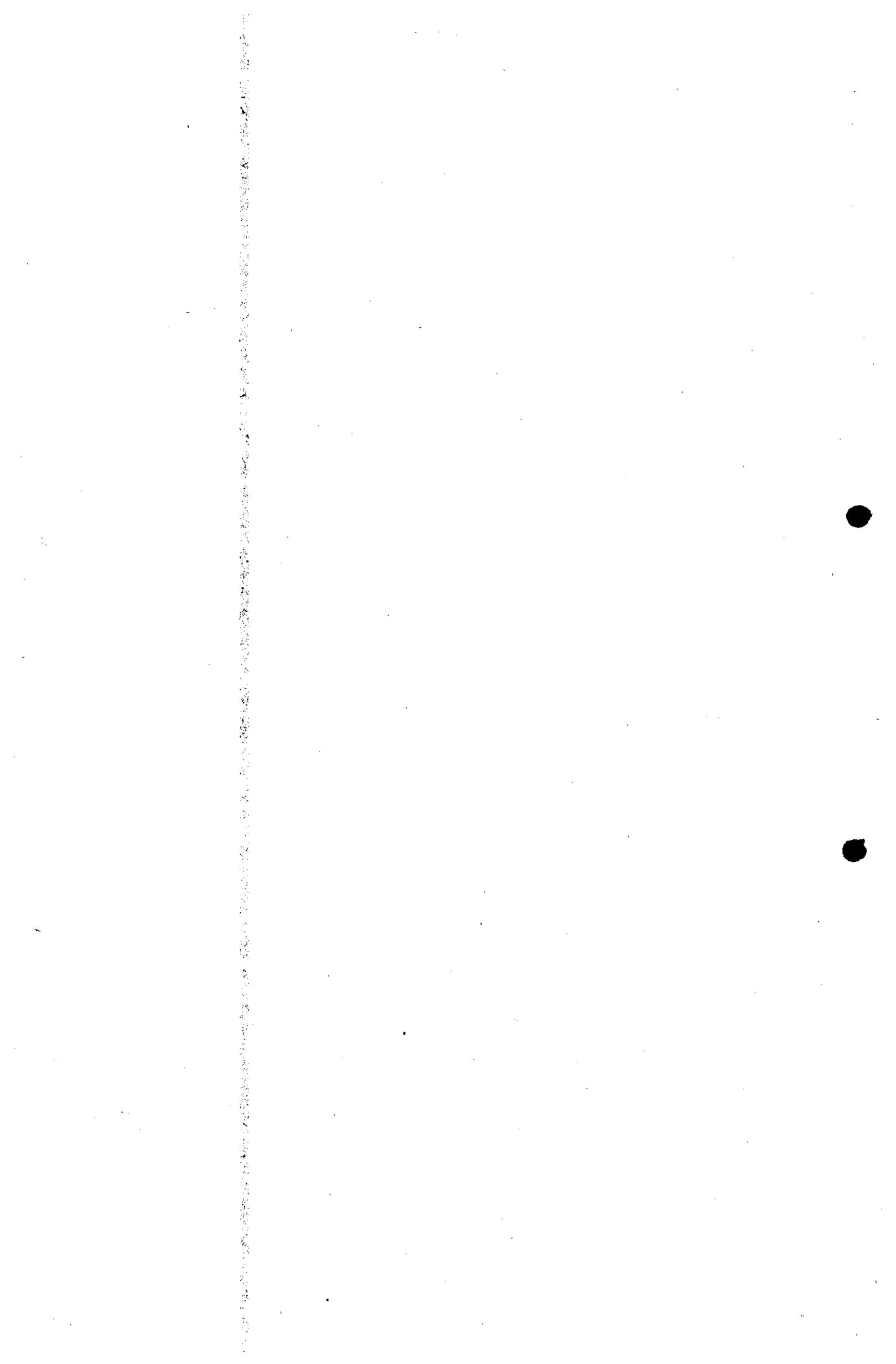
hhl

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL
YUMBO - VALLE

Estado No. 117

Fecha: 30 SEP 2020

Firma: _____



Constancia Secretarial. A despacho de la señora juez con memorial que antecede presentado por el apoderado judicial de la parte demandada, sirvase proveer.

Yumbo Valle, septiembre 18 de 2020.

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

Secretario.

Interlocutorio No. 1199
Ejecutivo Singular
Rad. 2018-00370-00
Traslado Avaluó

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Yumbo Valle, septiembre dieciocho (18) de dos mil veinte (2020).

Se allega memorial presentado por el apoderado judicial de la parte demandada Dr. JAEL ALVAREZ BUENDIA, quien allega el avaluó del bien aquí embargado realizado por la Perito Avaluadora MARIA DEL PILAR CUELLAR.

De la Revisión del presente proceso y de conformidad con lo reglado en el artículo 444 del C.G.P., se hace preciso correr traslado a la parte demandada por el termino de Diez (10) días del avaluó allegado por la parte demandante, por lo anterior, el juzgado

DISPONE:

CORRASE traslado del avaluó a la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el Numeral 2° del artículo 444 del C.G.P., por el termino de diez (10) días.

Notifiquese,
Juez.

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY.

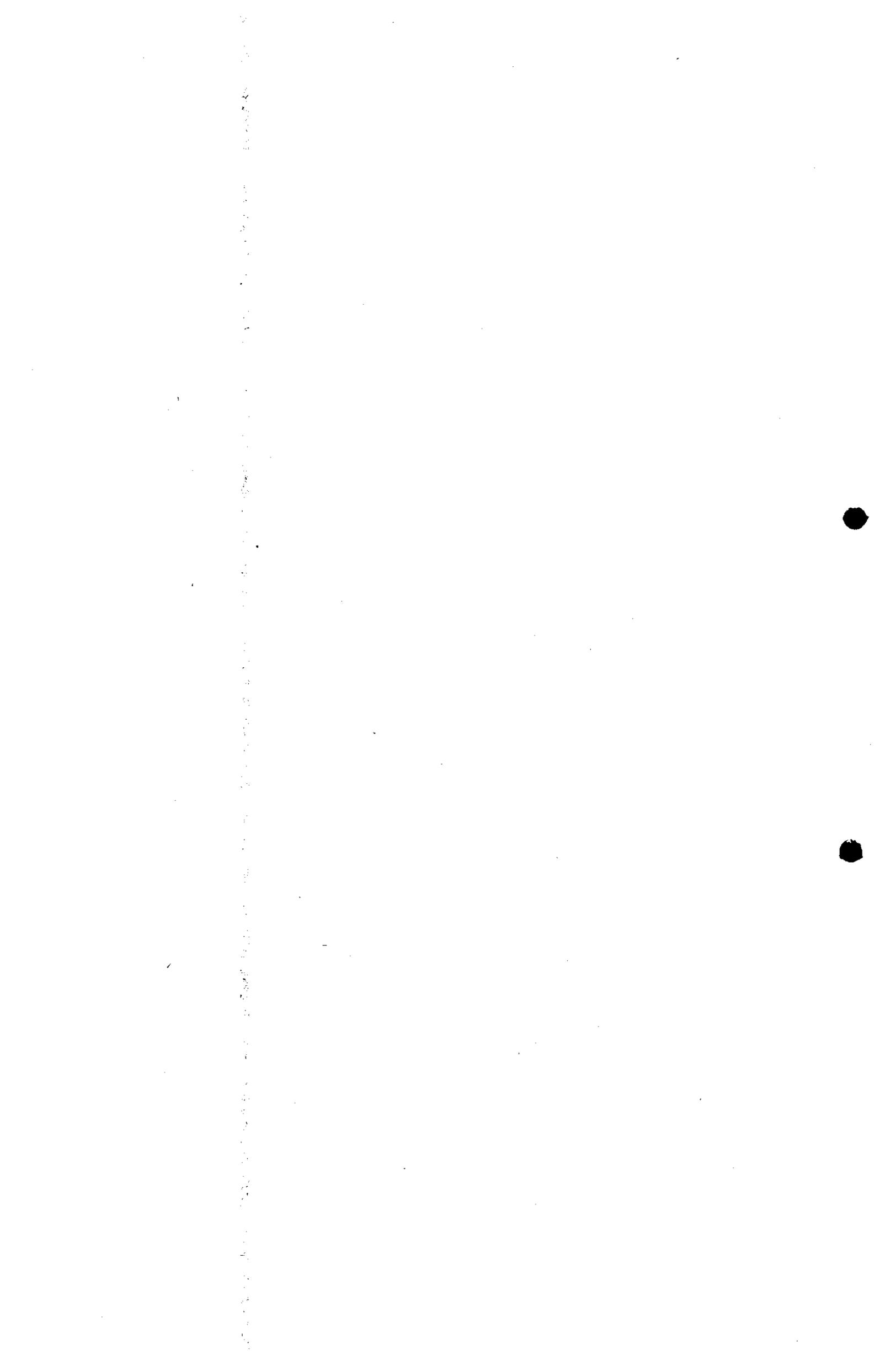
hhl

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL
YUMBO - VALLE

Estado No. 117

Fecha: 30 SEP 2020

Firma: _____



82
JAEL ALVAREZ BUENDIA
ABOGADA

Santiago de Cali, septiembre 10 de 2020

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO
E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO
DTE: EDIFICIOS COMERCIALES DEL TRANSPORTE PH
DDO: HERNAN ALVAREZ JARABA
RAD: 2018-00370

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL YUMBO
RECIBIDO EN LA FECHA
10 SEP 2020

JAEL ALVAREZ BUENDIA, mayor de edad, vecina de Cali(V), identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.935.610 expedida en Cali (V), Abogada titulada y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 101.389 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial del demandado en el proceso de la referencia, me permito presentar el avalúo del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Número 370-243575 embargado y secuestrado en el proceso de la referencia, por un valor de \$209.624.800.00, con el fin de que sea tenido en cuenta en el proceso

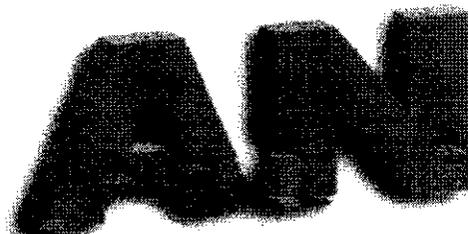
En las fotos tomadas por la evaluadora y que hacen parte del avalúo presentado, se puede observar claramente que el inmueble está ocupado por una heladería, considerando que el inmueble está debidamente secuestrado, respetuosamente le solicito requerir al secuestre a fin de que rinda cuentas e informe si lo arrendó, de ser positiva la respuesta indique el valor, fecha y allegue al despacho copia del contrato de arrendamiento, para conocimiento de mi poderdante, de ser negativa la respuesta explique por qué en el inmueble funciona una heladería si mi poderdante tenía el predio desocupado.

Igualmente le solicito se me informe si se han realizado depósitos a órdenes de su despacho por cuenta de este proceso, específicamente provenientes del secuestre.

Del señor juez, respetuosamente,



JAEL ALVAREZ BUENDIA
C. C. No. 31.935.610 de Cali
T. P. No. 101.389 del Consejo Superior de la Judicatura



AVALUADORES NACIONALES

SANTIAGO DE CALI, SEPTIEMBRE 1 DE 2020

**SEÑOR
HERNAN ALVAREZ JARABA**

R E F: AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO LOCAL ESQUINERO

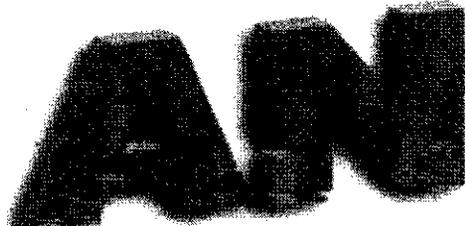
Atendiendo su amable solicitud, he procedido a realizar el análisis técnico de un inmueble urbano, propiedad del señor **HERNAN ALVAREZ JARABA**, predio localizado en el **DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, MUNICIPIO DE YUMBO. SECTOR CENCAR EDIFICIO COMERCIALES TRANSPORTE P. HORIZONTAL LOCAL H2 -105.**

Este informe es elaborado con tecnología moderna, experiencia profesional, idoneidad, estricto código de ética, transparencia garantizada y absoluta objetividad de los trabajos en él encomendados.

Como Avaluador es mi deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito, el contenido del informe, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio de entidades o personas.

El presente estudio valuatorio fue preparado bajo pautas y normas legales establecidas por las entidades que me rigen y regulan como son, el Registro Nacional de Avaluadores y la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz.

Agradeciendo la confianza depositada por mis servicios y la atención prestada a la presente, me suscribo cordialmente,



**AVALUADORES NACIONALES
PRESENTACION DEL INFORME**

MARIA DEL PILAR CUELLAR, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, presento el avalúo de predio industrial, solicitado por el sr **Hernán Álvarez Jaraba** propiedad del solicitante identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-243575

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para conocimiento del solicitante.

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

Perito Avaluador Auxiliar de la justicia del Consejo Superior de la Judicatura inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Perito evaluador certificado en las siguientes categorías

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales

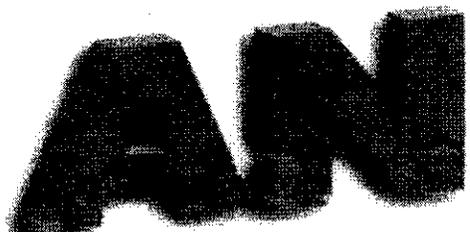
Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

Autorizo abiertamente al solicitante para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a la parte solicitante para que denuncie cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

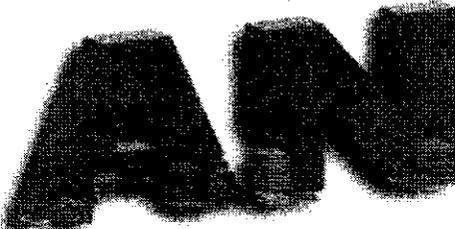
Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

CONTENIDO

1. PROPÓSITO DEL AVALÚO
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA
4. UBICACIÓN DEL PREDIO POR EL IGAC
5. VECINDARIO
6. NORMAS URBANÍSTICAS Y DE USOS DE SUELO
7. VÍAS DE ACCESO
8. TRANSPORTE.
9. SERVICIOS PÚBLICOS
10. ASPECTO JURÍDICO
11. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO
12. LINDEROS
13. TOPOGRAFÍA
14. FORMA GEOMÉTRICA
15. CUBIERTA SUPERFICIARIA
16. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL
17. ASPECTO ECONÓMICO
18. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE
19. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
20. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
21. FACTORES EN CONSIDERACIÓN PARA EL AVALÚO
22. MÉTODOS DE AVALÚOS EMPLEADOS
23. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
24. ESTUDIO DE MERCADO Y HOMOGENIZACIÓN DE VALORES
25. CONCLUSIÓN DE VALOR
26. CRITERIOS Y COMENTARIOS
27. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
28. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
29. FOTOGRAFÍAS

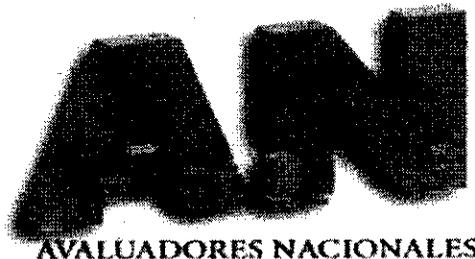


AVALUADORES NACIONALES
FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

MARIA DEL PILAR CUELLAR AVALUADOR COMERCIALES	
SOLICITANTE	HERNAN ALVAREZ JARABA
NOMBRE DEL PROPIETARIO	HERNAN ALVAREZ JARABA C.C 16.628.839
CLASE DE INMUEBLE	LOCAL COMERCIAL ESQUINERO PROPIEDAD HORIZONTAL PLAZOLETA
LOCALIZACION DEL INMUEBLE	DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE YUMBO SECTOR DE CENCAR
DIRECCIÓN	EDIFICIO COMERCIALES TRANSPORTE PROPIEDAD HORIZONTAL CALLE 14 N° 20 G-96 LOCAL H2 -105.
ESCRITURA DE COMPRAVENTA	ESCRITURA PUBLICA: 761 FECHA 06/03/1991 NOTARIA 6 DE CALI
MATRICULA INMOBILIARIA	M.I N° 370 - 243575
PREDIAL	N° 768920401000000030901900000590
AREA DEL LOCAL	58.10M2
COEFICIENTE	0.0157%
DOCUMENTOS ENTREGADOS	CERTIFICADO DE TRADICIÓN ESCRITURA - PREDIAL
FECHA DE SOLICITUD	AGOSTO 2020
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE	AGOSTO 2020
FECHA DE ENTREGA	AGOSTO 2020
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	\$209.624.800=

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C 31.924.269 DE CALI
PERITO AVALUADOR
AVALUADORES NACIONALES
AVAL - 31924269

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



INTRODUCCIÓN

1. PROPOSITO DEL AVALUO

AVALÚO. Es la tasación del valor de un predio a precios al cuál se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el vendedor y comprador operen libres de presión.

OBJETO DE LA VISITA

La visita a esta propiedad tiene como objeto determinar el valor comercial actual de ella, para cual se han elegido los parámetros que se indican.

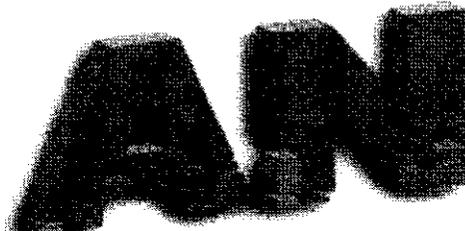
Estimar el valor en el mercado de un local ubicado en la **CENTRAL DE CARGA CENCAR SECTOR II** con denominatura **CALLE 14 N° 20 G-96**, Municipio de **YUMBO VALLE DEL CAUCA**.

Por el valor en el mercado se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del **MAYOR Y MEJOR USO** de la propiedad y de los propósitos para los cuales la misma se adapta mejor sin que medien fuerzas mayores que influyeran a ambas partes, una para **COMPRAR** y la otra a **VENDER** obligadamente.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Solicitante:	Hernán Álvarez Jaraba
Propietario:	Hernán Álvarez Jaraba c.c 16.628.839
Bien inmueble:	Predio urbano- Local comercial esquinero
Dirección:	Calle 14 N° 20 G-96 – local H2 -105.
Municipio:	Yumbo
Departamento:	Valle del Cauca
País:	Colombia
Sector:	Sector II - Cencar
Comuna:	Sector Industrial
Estrata:	Comercial

JP



AVALUADORES NACIONALES

TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un local, predio urbano, ubicado en la plazuelas de Cencar de localización esquinero, en los cuales están destinados para uso comercial.

BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

FECHA DE VISITA

La fecha de la visita del inmueble se realizó el día 21 de agosto.

Durante la visita se realizó la visita ocular con el fin de determinar la superficie del inmueble. En la misma visita se recolectó información correspondiente al inmueble, vecinos, vías de acceso, entorno urbanístico, calidades arquitectónicas, estado de conservación y demás aspectos a juicio del evaluador que inciden en la valoración del inmueble.

YUMBO

Es un municipio colombiano ubicado en el Departamento del Valle del Cauca. Se encuentra localizado al norte de la ciudad de Cali a tan solo 10 minutos y 12 kilómetros de su casco urbano. Es uno de los 42 municipios que conforman el Departamento del Valle del Cauca y hace parte del Área metropolitana de Cali. Es conocido como la Capital Industrial del valle debido a las más de 2.000 fábricas asentadas en su territorio.

Geografía Física

Se encuentra ubicado a 10 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 2 horas del Puerto de Buenaventura.

El territorio municipal consta de una región plana la cual hace parte del productivo Valle del Río Cauca y una región montañosa en la vertiente oriental de la Cordillera Occidental de los Andes.

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



RESERVAS NACIONALES

La máxima altura es el alto de Dapa con 2.105 metros sobre el nivel del mar. Otros puntos altos son Floral, Loma Gorda, Taguao y de las Mangas; los altos de Floral, la Buitrera y Santa Inés y los cerros de La Olga, Juanambú y La Paz.

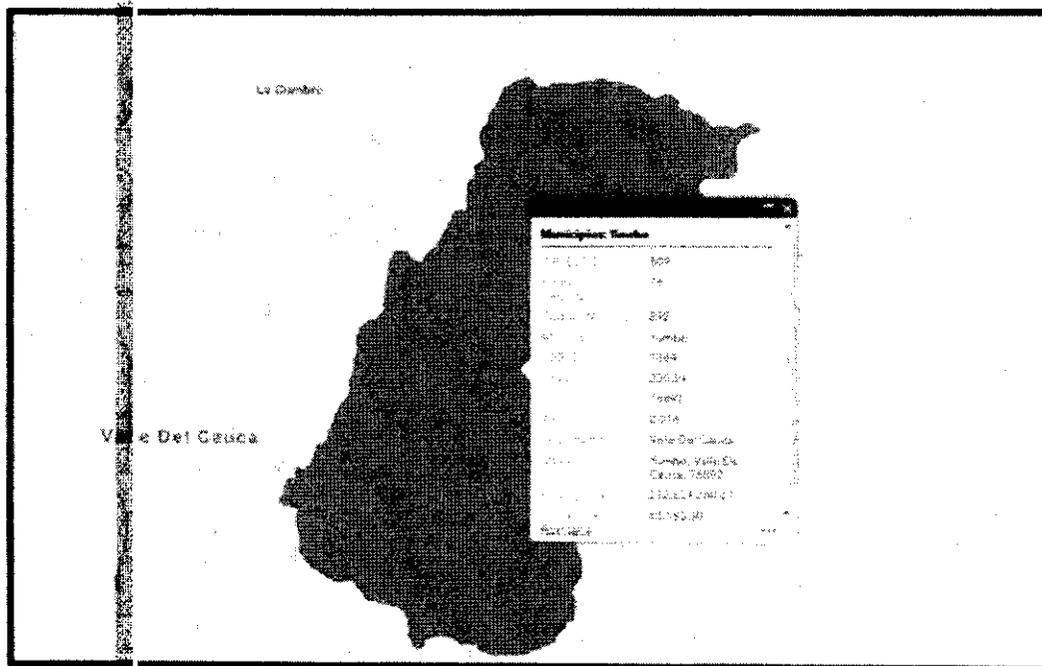
Sus tierras, regadas por los ríos Cauca y Yumbo, cuentan con los pisos térmicos cálido, medio y frío lo que permite variedad de cultivos.

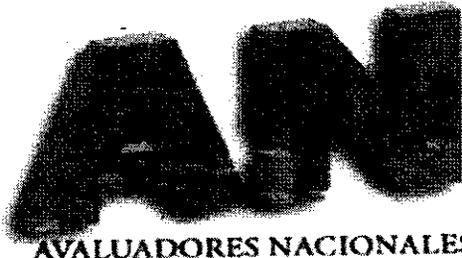
Este municipio tiene los siguientes límites:

- Al norte con el municipio de Vijes.
- Al sur con la ciudad de Cali.
- Al oriente con el municipio de Palmira
- Al Occidente con el municipio de La Cumbre.

División geográfica

- Área Rural: 10 corregimientos, 16 veredas
- Área Urbana: 4 Comunas, 23 Barrios





AVALUADORES NACIONALES

SECTOR CALI – YUMBO

Yumbo, junto con Cali, conforma uno de los principales polos industriales y empresariales de Colombia. En estas dos ciudades están asentadas empresas manufactureras de gran importancia para el Valle del Cauca y Colombia. A 2016, la base empresarial de la Cámara de Comercio de Cali, registra en Yumbo 2.925 empresas que participan en diferentes sectores económicos, principalmente desempeñando actividades de comercio mayorista y minorista. Sin embargo, las empresas de actividad manufacturera, que constituyen el segundo renglón de actividad económica en Yumbo, son las que aportan la mayor parte del valor agregado de la economía de Yumbo, grandes empresas como Carvajal, Propal, Lloreda Grasas, Good Year, Cementos del Valle, Fanalca, Johnson & Johnson, Tecnoquímicas, Semillas del Valle e Industrias menores y condominios tiene su sede principal en este sector.

La variedad de sectores productivos y la escala de las empresas que están radicadas en Yumbo han facilitado el desarrollo de sinergias y ha propiciado la creación cadenas productivas complejas en las que se articulan empresas grandes con otras de menor escala. También hay presencia representativa de compañías extranjeras que escogieron al Valle del Cauca como plataforma para la producción y comercialización de sus productos en el mercado local, nacional e internacional.

Las empresas instaladas en Yumbo tienen presencia en el mercado internacional, con una amplia canasta exportable y una notable diversidad de destinos. En 2016, el valor de las ventas externas de Yumbo fue USD 919 millones, es decir, el 34% de las exportaciones del Valle del Cauca. Al respecto, Ecuador, Perú, Venezuela, Brasil y EE.UU son sus principales destinos de exportación.

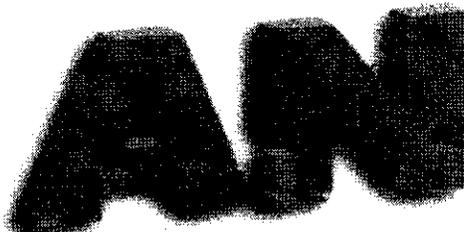
Vías de Comunicación

La vía Cali – Yumbo entre el puente de Sameco y la glorieta de Cencar tiene una longitud de 12 kilómetros y corresponde a una vía nacional. Actualmente tiene dos calzadas con dos carriles cada una, separador central y amplias bermas que permitirán la construcción de los terceros carriles sobre ambos costados. Presenta congestión en las horas pico y una alta accidentalidad por el intenso tráfico de transporte de carga, transporte público de pasajeros, vehículos particulares, motos y bicicletas que comparten el mismo espacio. En su extremo sur se localizarán los patios y talleres del Norte y la Estación de cabecera calle 70 del MIO.

Ventajas competitivas de Yumbo

El municipio de Yumbo se encuentra ubicado en el occidente de Colombia y al suroccidente del Valle del Cauca. Se localiza dentro del área de influencia de la ciudad de Cali, ciudad con la tercera mayor población del país y centro de decisión. A 10 minutos de distancia del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 105 km (1½ hora por carretera) del

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

puerto de Buenaventura. Además de su impacto económico en la región y el país, Yumbo cuenta dentro y fuera del municipio con infraestructura que lo hace llamativo para la instalación de empresas nacionales y extranjeras:

- ♣ Una central de carga terrestre (CENCAR).
- ♣ El Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, alterno a El Dorado de Bogotá, está ubicado a 10 minutos del casco urbano de la ciudad.
- ♣ La línea férrea del Ferrocarril del Pacifico atraviesa a Yumbo, conectándolo con el puerto de Buenaventura / el eje cafetero.
- ♣ Dos Zonas Industriales, Acopi y Arroyohondo, en las que se han conformado centros empresariales de servicios y logísticos.
- ♣ Yumbo hace parte de la red de ciudades del departamento del Valle y el eje cafetero, lo que le permite a sus empresas acceder de forma sencilla a un mercado potencial de más de 5 millones de personas y disponer de mano de obra calificada. Adicionalmente, en Yumbo se encuentra el Centro de Eventos Valle del Pacifico, el más sofisticado del País, que ha desarrollado una nueva vocación productiva para el municipio y el Valle del Cauca alrededor del turismo de reuniones.

Finalmente, en la actualidad se adelantan dos proyectos de infraestructura que tendrán gran impacto en la competitividad de las empresas ubicadas en el municipio:

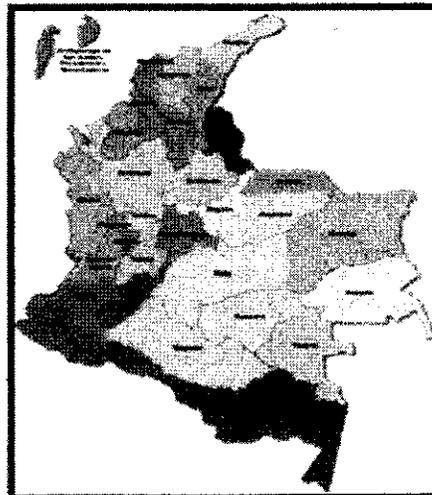
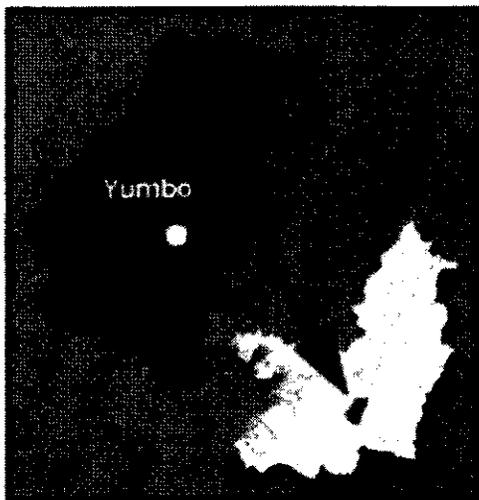
- El denominado proyecto PEZY. Con un costo aproximado de \$ 580.000 millones, contempla la modernización del sistema de alcantarillado (redes y PETAR), la construcción de canales para aguas lluvias y las obras de mitigación de riesgos de inundación del sector.
- Otro proyecto de impacto departamental y nacional es la Vía Mulaló – Loboguerrero, con una inversión estimada de \$1,47 billones, beneficiará a las empresas de Yumbo, la zona industrial del norte de Cali y las empresas del norte del Cauca y el sur del país. Esta vía tendrá una longitud de 31 kilómetros y permitirá obtener un ahorro de 53 kilómetros de recorrido, y 1 hora hacia y desde el puerto de Buenaventura.

B

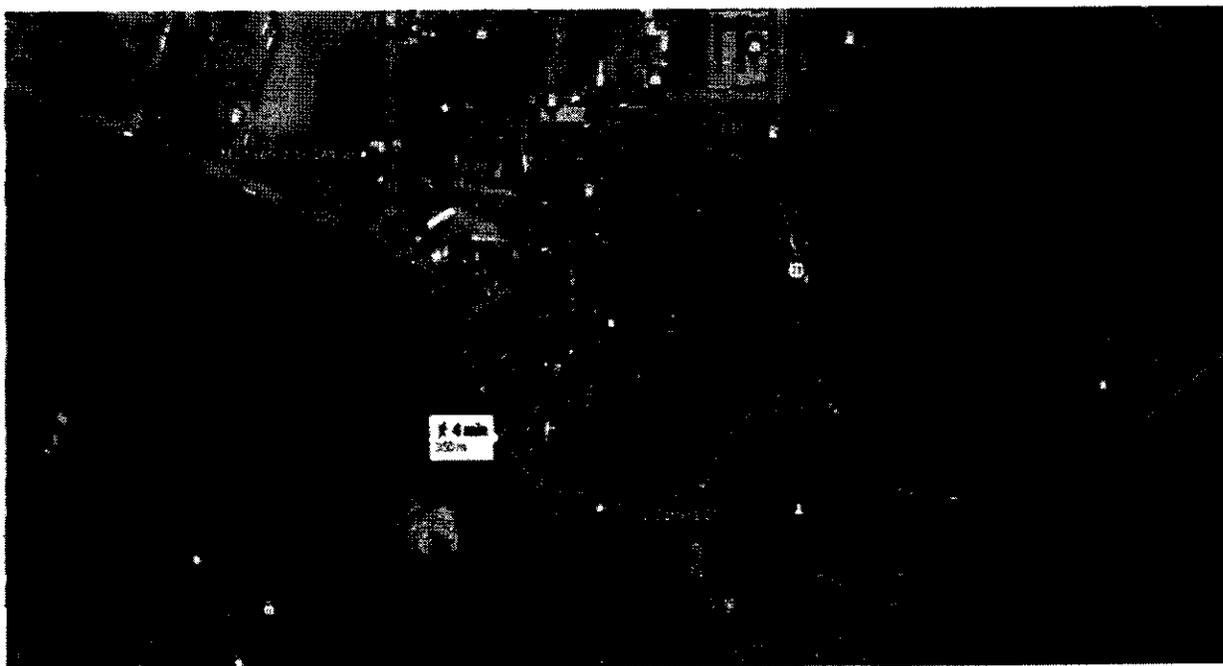
AN

AVALUADORES NACIONALES

3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA



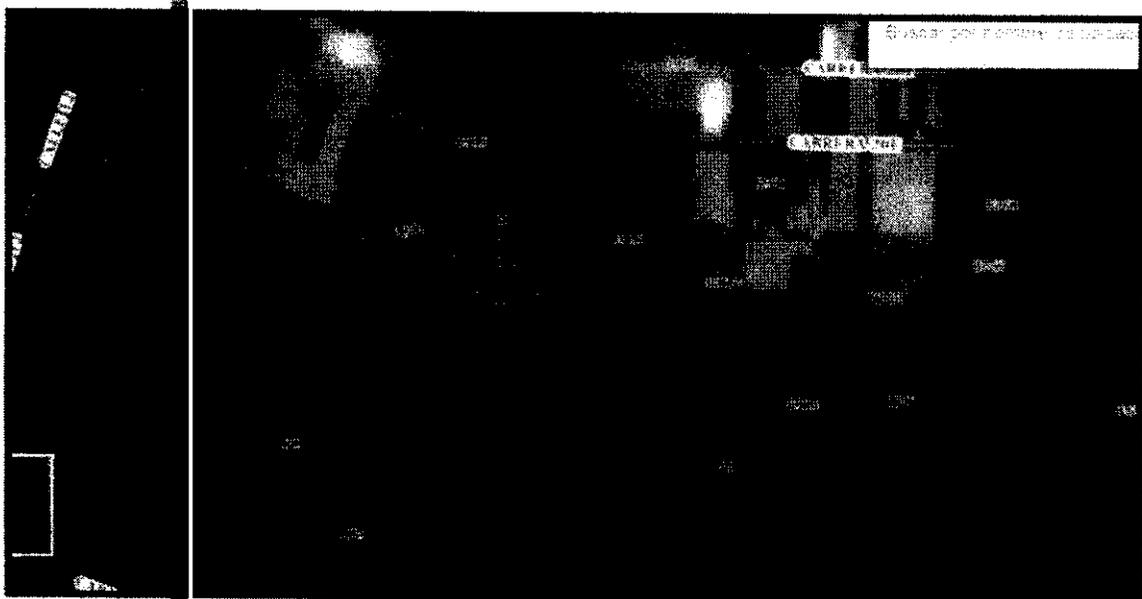
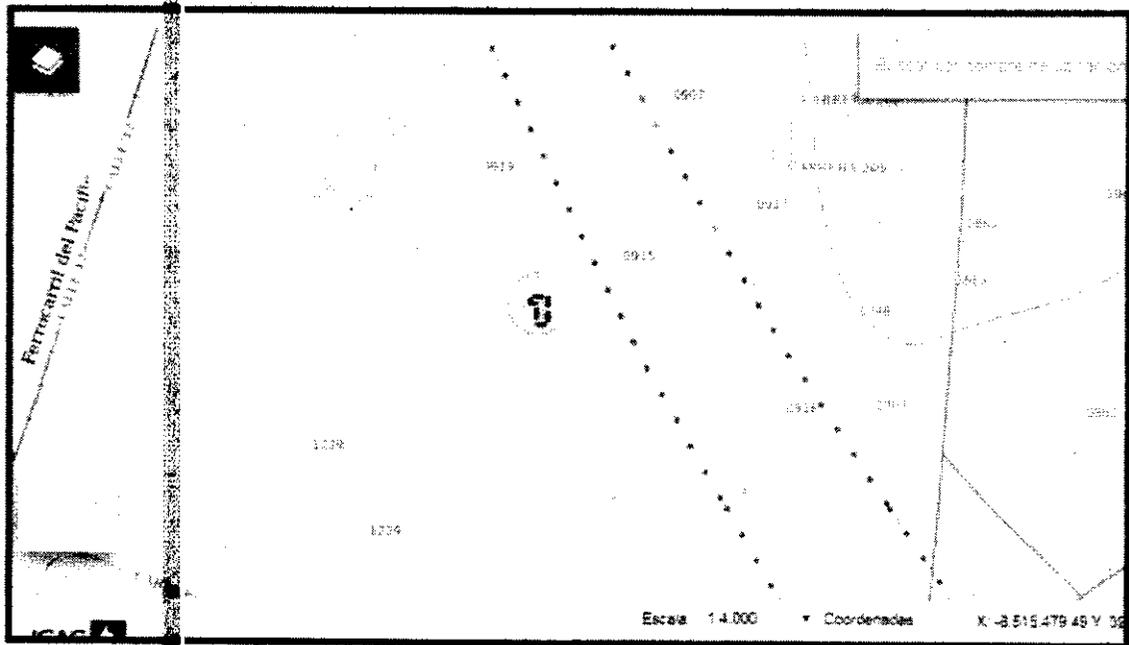
UBICACIÓN PREDIO



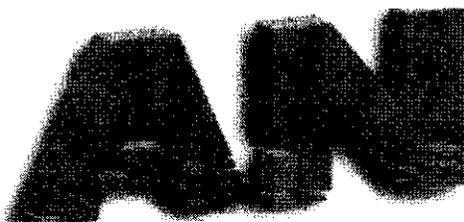
Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82

AN

AVALUADORES NACIONALES 4. UBICACIÓN DEL PREDIO POR EL IGAC



Carrera 77 # 13A1-29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

5. VECINDARIO

El predio avaluado se encuentra ubicado en departamento del Valle de Cauca, municipio de Yumbo, sector de zona franca de yumbo en K 21 con Calle 14

Yumbo Conexión Pacífico tiene una ubicación estratégica que permite la conexión con el Pacífico Colombiano y el centro productivo de Colombia. Situado en la ciudad de Yumbo, sector Arroyohondo a 5. Kms de Cali, 6Kms del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón 13.8Kms del Puerto de Buenaventura (próximamente 100Kms con la nueva vía Mulaló-Loboguerrero).

Yumbo Conexión Pacífico conectará los diferentes modos de transporte del comercio internacional con el Triángulo de Oro de Colombia.

Hay asentadas más de 461 grandes empresas sobresaliendo por su cercanía: Casa Luker Harinera de Occidente, Cervecería del Valle, Terminal Logística Valle del pacifico, etc.

6. NORMAS URBANISTICAS Y DE USOS DE SUELO

18. ARTICULO N° 124: (ZONA 2)
USOS PRINCIPALES: Industrial de alto y mediano ambiente, con mediano y bajo consumo de agua.
USO COMPATIBLE: Industria de bajo impacto, comercio industrial, almacenamiento, bodegaje, parqueaderos, talleres, terminales de buses.
USO RESTRINGIDO: Institucional, recreación, hospedaje, moteles.
USOS TRANSITORIOS: Agricultura, ganadería.
USOS PROHIBIDOS: Vivienda, industria de muy alto impacto ambiental.

7. VIAS DE ACCESO

El predio se encuentra en la **EDIFICIO COMERCIAL DEL TRANSPORTE P.H**, en un punto estratégico, cercano a la Autopista Cali-Yumbo y a la antigua vía Cali-Yumbo, la Carrera 21, con calle 14 vías pavimentadas y cerca a la glorieta de Cencar 350mts, que parte está pavimentada y parte destapada.

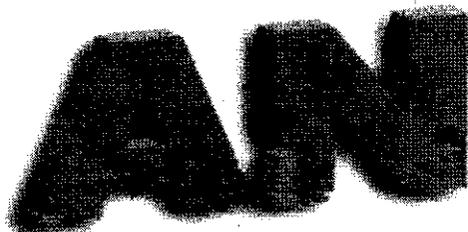
8. TRANSPORTE:

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta buen servicio de transporte público intermunicipal.

9. SERVICIOS PUBLICOS:

El local, cuenta con todos los servicios públicos.

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

10. ASPECTO JURÍDICO

DOCUMENTOS JURIDICOS

El soporte jurídico para dicha evaluación son los suministrados por el cliente y consisten en Certificado de tradición.

títulos observados.

MATRICULA INMOBILIARIA: 370 - 243575

ESCRITURA PÚBLICA: 761

FECHA 06/03/1991

NOTARIA 6 DE CALI

11. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS ESPECIALES:

Se encuentran en la escritura Pública: 761 fecha 06/03/1991 Notaria 6 de Cali.

Altura: 2.50 a 4.50 mts

Nadir: +0.00 mts, determinado losa común que sostiene el primer piso.

Cenit: +2.50 a 4.50 determinado por la cubierta común de la edificación

12. LINDEROS GENERALES:

NORTE: Lote propiedad de las empresas Municipales de Emcali y con la zona central hidroeléctrica del Río Anchicaya

SUR: Con predio de Propál

ORIENTE: Con la Autopista que condese Cali - Yumbo

OCCIDENTE: Con línea férrea propiedad de Ferrocarriles Nacionales

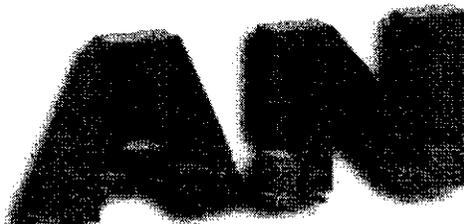
13. TOPOGRAFIA

La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es totalmente plano.

14. FORMA GEOMETRICA: Forma rectangular

15. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	M2
AREA DEL LOCAL P.H	58.10M2



AVALUADORES NACIONALES

16. DESCRIPCIÓN DE LOCAL

Se trata de un local esquinero con un área de 58.10M2, ubicado en la parte interna del multiservicio Cencar, encerrado perimetralmente con paredes en ladrillo limpio a media altura y malla galvanizada, es una pequeña plazoleta que se compone de 32 locales comerciales.

17. ASPECTO ECONOMICO

18. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

De acuerdo al PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, el uso del inmueble es institucional.

19. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En la actualidad el sector presenta un buen auge de construcción principalmente de Bodegas.

20. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

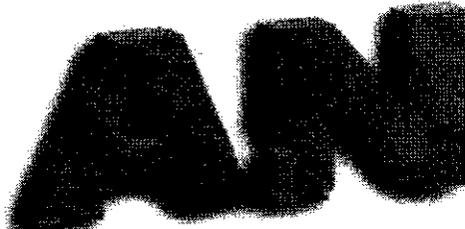
El predio por estar ubicado en zona Industrial -Comercial, importa más la UBICACIÓN y el USO que eleva factor de comercialidad y que eleva el valor físico (Es el costo del lote más las construcciones, que eleva más aún el precio en el mercado). Y la ventaja de la COSA HECHA, que es el aumento de valor que tiene un inmueble por estar ya construido y listo para ser utilizado es decir la disponibilidad inmediata.

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas como buenas y no presenta factores que afecten en el momento, cualquier proceso de compraventa que se pretenda sobre él.

21. FACTORES EN CONSIDERACIÓN PARA EL AVALUO

FACTORES	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	MUY BUENO
COMERCIALIDAD			X	
VALORIZACIÓN			X	
CONSTR/ACAB.		X		
MANTENIMIENTO		X		

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

22. METODOS DE AVALUOS EMPLEADOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

23. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables. Los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuesta y los capítulos anteriores se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades:

Localización del inmueble.

Vida útil del inmueble.

Vías de acceso y servicios con que cuenta.

Estado de la oferta.

Estado de la demanda.

Mayor y mejor uso del inmueble.

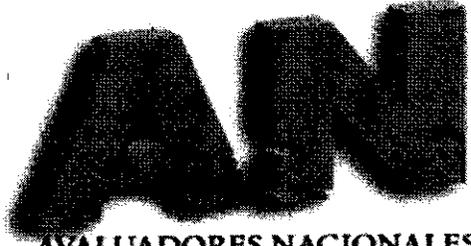
Se tiene en cuenta el uso para el que se pueda destinar el inmueble.

Seguridad de la zona.

Basado en lo anterior y luego de consultar el banco de datos desarrollado por el suscrito evaluador a partir de investigaciones realizadas en inmobiliarias se hace un estudio general que investiga los precios de oferta de la zona y les aplica un factor de fuente o reducción para acercarse a la probable transacción. Adicionalmente le aplica las técnicas de la homogenización para hacer comparable los resultados entre sí, casi siempre obtiene datos de transacciones de otros bienes similares en la zona. (MÉTODO COMPARATIVO).

O sea que el resultado del avalúo trata de acercarse lo más posible a la transacción, no son precios de oferta de la zona.

Investigación económica y cálculos



AVALUADORES NACIONALES

Directa: Se realizó investigación directa con personas conocedoras del valor de la tierra del sector como son: Avaluadores y corredores de finca raíz que en un momento dado sirvió de punto de referencia.

Indirecta: Se adelantaron averiguaciones de transacciones de compra venta y ofertas de inmuebles en el sector en finca raíz y áreas homogéneas

24. MESTUDIO DE MERCADO Y HOMOGENIZACION DE VALORES

HOMOGENIZACION DE VALORES M2						
Tipo de Metodología:						
No.	Fuente	Fotografía	Descripción	Area (m2)	valor total	Valor por M2
1	DC INMOBILIARIAS S.A.S		Oficina con baño ubicada en el Centro Empresarial del transporte Cencar. Cuenta con los servicios de agua y luz y tiene acceso a las redes de telecomunicaciones. 6242468	35	\$ 129.000.000,00	\$ 3.685.714,29
2	DC INMOBILIARIAS S.A.S		DC INMOBILIARIAS S.A.S vende oficina 206, ubicada en el centro empresarial del transporte, al sur de Yumbo en el sector industrial de Cencar. Cerca de la vía principal calle 15 y a la carrera 21, lo cual hace que sea un punto estratégico y conocido, debido a que se encuentra en una zona céntrica, cuenta con variedad comercio cercano y un alto tránsito de personas. 815-875	70	\$ 247.000.000,00	\$ 3.528.571,43
3	DIRECTO		VENTA DE LOCAL PLAZOLETA CENCAR 3K12	36	\$ 130.000.000,00	\$ 3.611.111,11
PROMEDIO						\$ 3.609.485,09
DESVIACION (Sx)						\$ 79.994,89
COEF. VARIACION (v)						2%
NUMERO DE DATOS						4
VALOR M2						\$ 3.609.485,09
REDONDEADO POR EXCESO						\$ 3.609.000,00
LIMITE SUPERIOR						\$ 3.685.714,00
LIMITE INFERIOR						\$ 3.528.571,00

$$Media(X) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) el conjunto de observaciones

PROMEDIO	\$ 3.609.485,09
DESVIACION (Sx)	\$ 79.994,89
COEF. VARIACION (v)	2%
NUMERO DE DATOS	4
VALOR M2	\$ 3.609.485,09
REDONDEADO POR EXCESO	\$ 3.609.000,00
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.685.714,00
LIMITE INFERIOR	\$ 3.528.571,00

$$s = \frac{S_x}{|\bar{x}|}$$

siendo S_x la desviación típica y \bar{x} la media del conjunto de observaciones (X_1, X_2, \dots, X_N) y $\bar{x} \neq 0$

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - Media(X))^2}{N-1}}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) un conjunto de datos



AVALUADORES NACIONALES

25. **CONCLUSION DEL VALOR**

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen el valor comercial del bien, además del factor de comercialidad, se pueden concluir los valores unitarios y totales así:

CUADRO DE VALORES

PROPIEDAD	M2	V/TOTAL	VALOR TOTAL
LOCAL COMERCIAL	58.10	\$3.608.000=	\$209.624.800=
TOTAL			\$209.624.800=

De acuerdo a los análisis técnicos realizados, se estima el valor total del Local ubicado en SECTOR CENCAR - EDIFICIO COMERCIALES TRANSPORTE PROPIEDAD HORIZONTAL LOCAL H2 -105.

VALOR EN LETRAS
DOSCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VENTE PESOS M/CTE (\$209.624.800=)

Se firma en Cali, en septiembre 2/2020

AVALUADOR:

MARIA DEL PILAR CUELLAR
C.C N° 31.924.269 DE CALI
Perito Avaluador
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz

VIGENCIA DEL AVALUO: En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 10 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles evaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

26. CRITERIOS Y COMENTARIOS

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compra y venta.

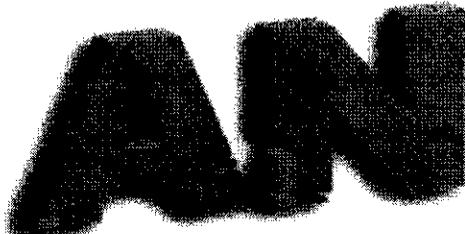
Lo normal es que los valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleve al valor objetivo del inmueble, el valor de negociación, intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar al predio etc.

Factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.

El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse. Según el decreto 422 de Marzo 8 de 2000, art.2, este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, pero las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos mayores a seis meses, tiempo en el cual se considera que el valor comercial pueda cambiar.

Para el informe de este avalúo se tomaron los datos de las fotocopias de los títulos de propiedad.

Áreas, linderos son responsabilidad y/o suministrados por el solicitante y/o propietario. El evaluador certifica que no posee interés alguno en el predio avaluado.



AVALUADORES NACIONALES

27. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo, sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

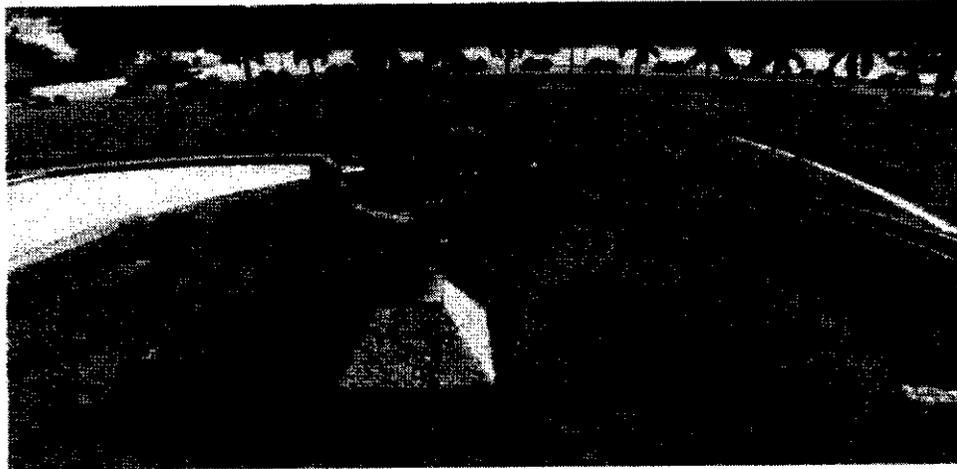
28. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

AN

AVALUADORES NACIONALES
29. FOTOGRAFIAS



GLORIETA DE CENCAR



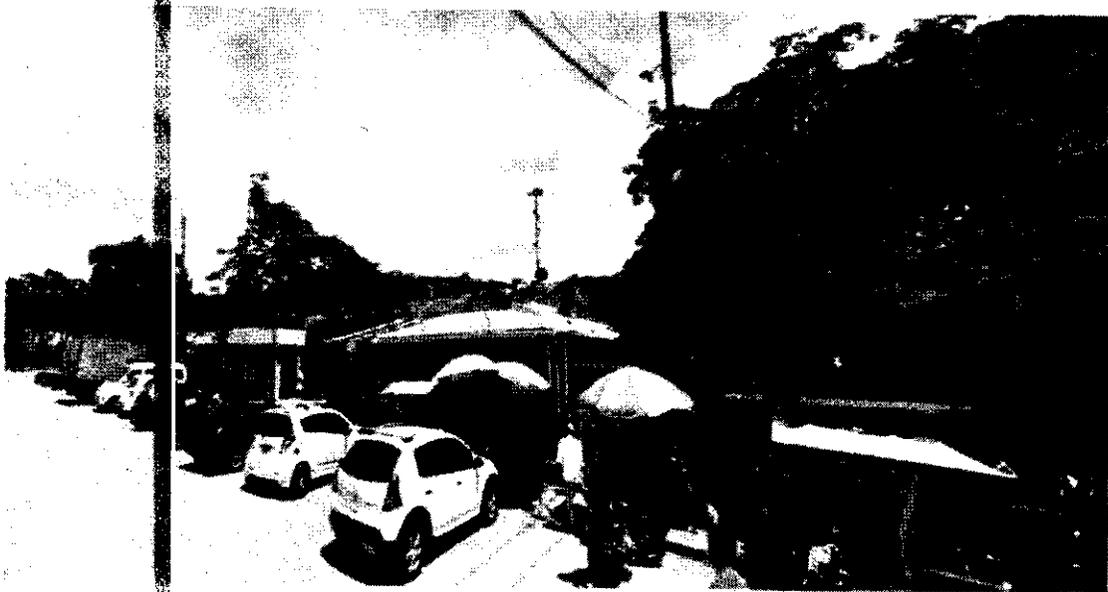
VIAS DE ACCESO



Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82

AN

AVALUADORES NACIONALES



FACIADA DEL EDIFICIO COMERCIALES DEL TRANSPORTE P.H

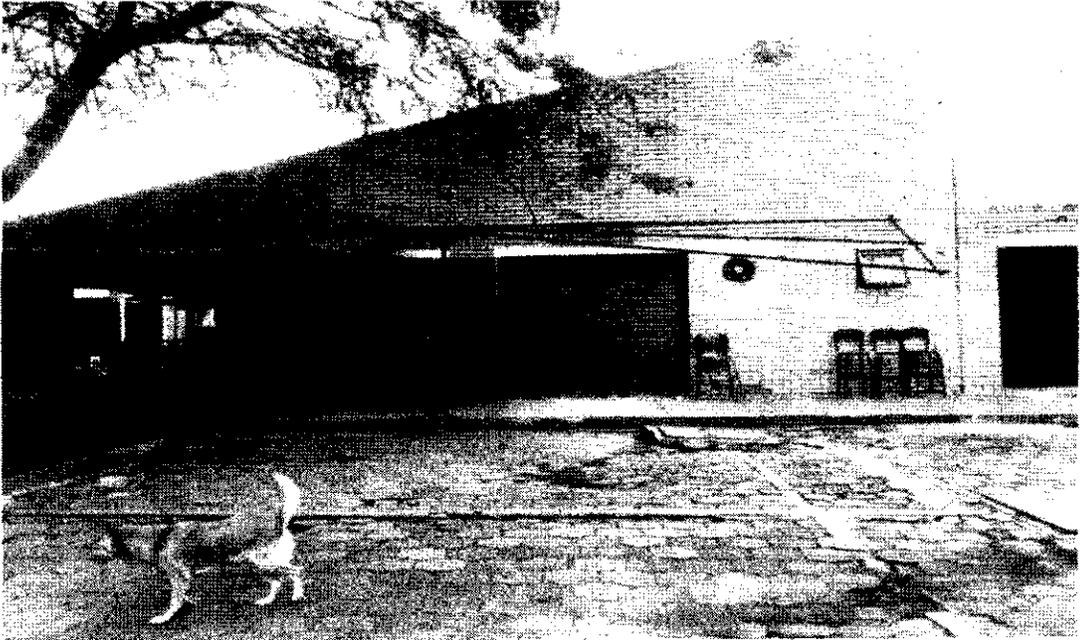


Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82

93

AN

AVALUADORES NACIONALES



FACHADA DEL LOCAL ESQUINERO



FACHADA DEL LOCAL

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82

AN

AVALUADORES NACIONALES



agosto 21, 2020 07:57a. m
3.5480N 76.4939W

#Lonja De Propiedad Raiz Avaluadores Nacionales

PARTE INTERNA DEL LOCAL



agosto 21, 2020 07:57a. m
3.5480N 76.4939W

#Lonja De Propiedad Raiz Avaluadores Nacionales

Correra 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82

Py

AN

AVALUADORES NACIONALES



PLAZOLETA



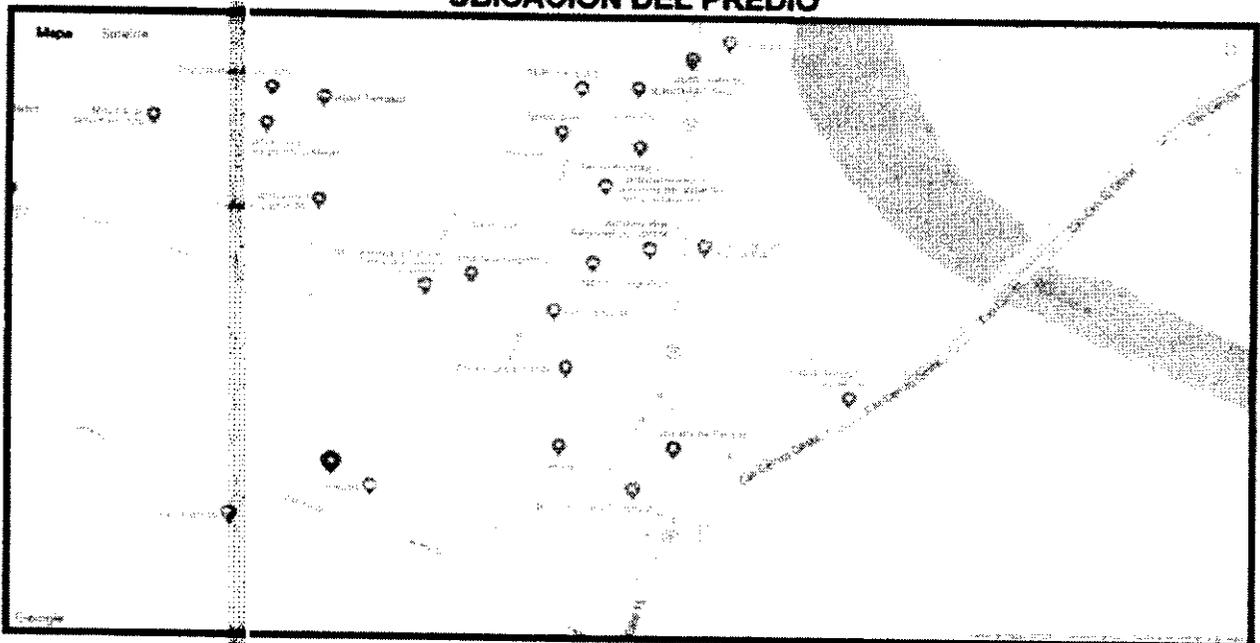
Carrera 77 # 13A1-29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel: 317-505-15-82

AN

AVALUADORES NACIONALES



UBICACIÓN DEL PREDIO



Carrera 77 # 13A1-29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle
Correo electrónico pilarcuellar2008@hotmail.com Cel.: 317-505-15-82



PIN de validación: ba410aac



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



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN VIGENCIA
CALLE 26 No. 10-11, 117 250 250
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA
www.raa.org.co
Tel: (57) 310 41 41
E-mail: raa@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) **MARIA DEL PILAR CUELLAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31924269.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARIA DEL PILAR CUELLAR** 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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
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 20 Mar 2019	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 20 Mar 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Mar 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ba110



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha
17 Sep 2018

Régimen
Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 18 de Enero de 2022, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición: Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 7ª #31A1-29 CONJUNTO TONOLI
Teléfono: 3175051582
Correo Electrónico: pilarcuellar2008@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Institución Milenium.

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) MARIA DEL PILAR CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269.

El(la) señor(a) MARIA DEL PILAR CUELLAR 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: ba410aee



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



1999 - Ley 548 de 1999 - Ley 1314 de 2009
Calle 20 No. 18 - 101 000
Bogotá - D.C. - Colombia
Correo electrónico: info@ana.gov.co
Tel: Bogotá: 300 40 00
E-mail: ana@ana.gov.co

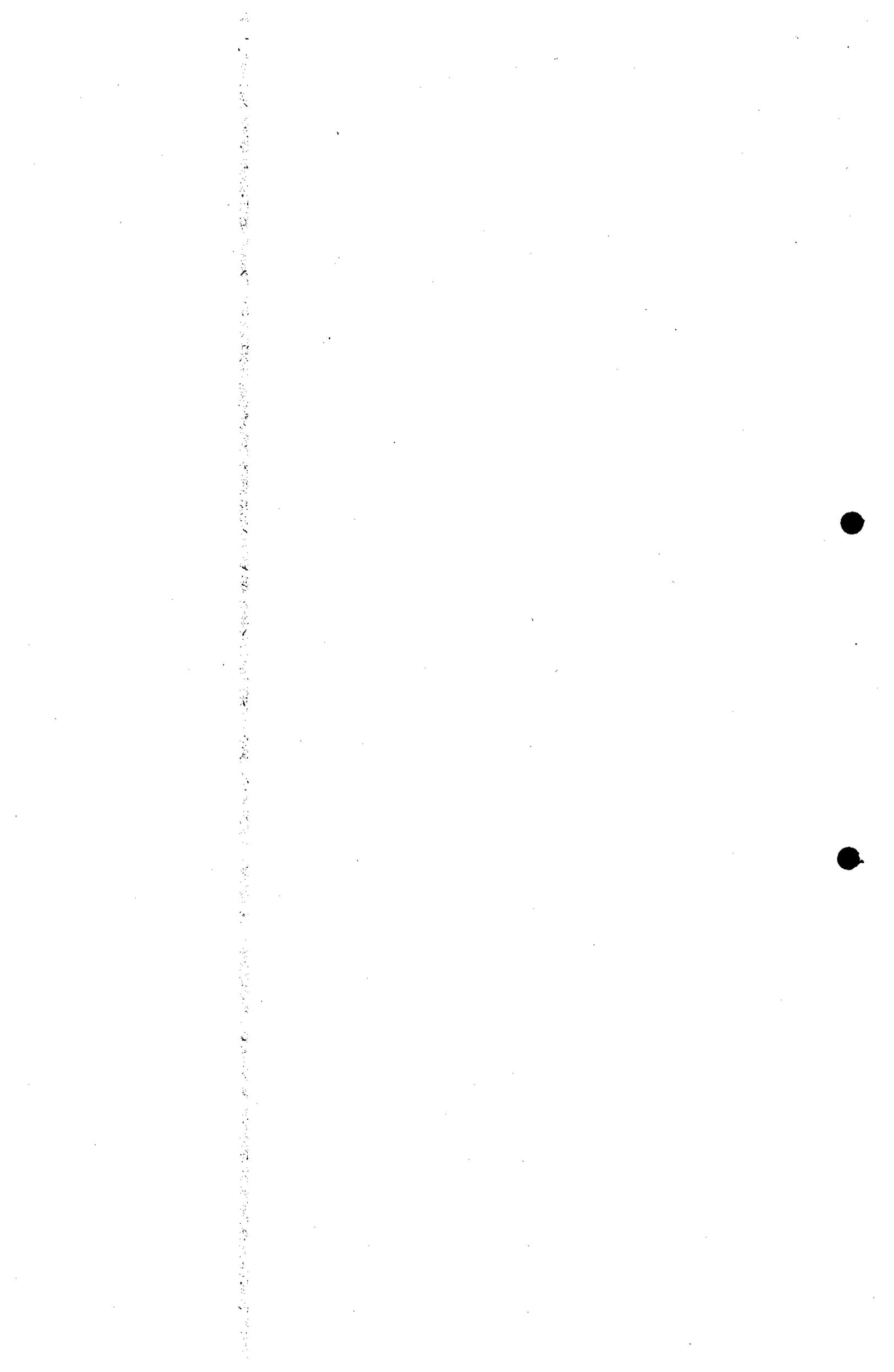


PIN DE VALIDACIÓN

ba410aee

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



SECRETARIA. - A Despacho de la señora Juez para proveer.
Yumbo, 24 de septiembre de 2020.
El Secretario,

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

AUTO DE SUSTANCIACIÓN No. 0525
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO
768924003002-2014-00633-00

Yumbo, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020).

En virtud al escrito que antecede arrimado por el togado, **ESTESE** el profesional del derecho a lo dispuesto en providencia del 27 de agosto de 2020, notificada por estados el 17 de septiembre de 2020. Lo anterior para que obre, conste y sea de conocimiento de la parte interesada.

NOTIFÍQUESE.
LA JUEZ,

MYRIAM FÁTIMA SAA SARASTY

maral

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO	
SECRETARÍA	
En Estado de hoy se notifica a las partes el auto anterior.	17 SEP 2020
Fecha:	
ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN Secretario	

