

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 16 de agosto 2024. Paso a despacho del señor juez informándole que, **el evaluador JORGE MURIEL ESTRADA, presentó el avalúo comercial** del inmueble con **FMI: 378-77710** de la ORIP de Palmira; labor encomendada por auto No. 879 del 27 de junio de los corridos; de igual manera la **parte demanda allega constancia de pago de gastos de avalúo** comercial decretado de oficio. Queda para proveer.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Agosto veinte (20) de dos mil veinticuatro (2024)

Auto interlocutorio número: **1109**

ASUNTO : **PONE EN CONOCIMIENTO AVALUO Y PAGO GASTO AVALUO**

PROCESO : **EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL**

DEMANDANTE : **JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE (cesionario)**

DEMANDADO : **MARGARITA VALENCIA Y OTROS HEREDEROS CIERTOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ALVAROS SIERRA**

RADICACIÓN : **765203103003-2016-00106-00**

Vista la constancia secretarial que antecede, se **PONDRÁ EN CONOCIMIENTO** de las partes el avalúo comercial realizado por el evaluador JORGE MURIEL ESTRADA en cumplimiento a lo dispuesto en auto No. 879 del 27 de junio de los corridos; por el término de **CINCO (5) DÍAS** (sec. 205 cdo 3)

En firme este proveído, ingrese nuevamente a despacho para proceder de conformidad.

Finalmente, se **AGREGA PARA OBRE EN EL EXPEDIENTE** la **consignación en depósito judicial del valor designado como gastos de experticia**, correspondiente a la parte demandada; por lo que; se requerirá a al evaluador MURIEL ESTRADA a fin de que en el término de **cinco (5) días** aporte certificación bancaria actualizada, a fin de proceder con el pago del depósito judicial correspondiente.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, Valle,

RESUELVE:

PRIMERO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes el avalúo comercial realizado por el evaluador JORGE MURIEL ESTRADA, en cumplimiento a lo dispuesto en auto No. 879 del 27 de junio de los corridos, por el término de **CINCO (5) DÍAS** (sec. 205)

SEGUNDO: AGREGAR PARA QUE OBRE EN EL EXPEDIENTE la consignación en depósito judicial del valor designado como **gastos de experticia**, correspondiente a la parte demandada.

TERCERO: REQUERIR al evaluador JORGE MURIEL ESTRADA para que en el término de **cinco (5) días** aporte certificación bancaria actualizada, a fin de proceder con el pago del depósito judicial correspondiente.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

NBG

Firmado Por:
Carlos Ignacio Jalk Guerrero
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **c86aada622452edf34c39f1981794b80b423a84493e183c25e921b0e9f5cac70**

Documento generado en 20/08/2024 10:56:42 AM

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

Radicado 7652031030032016-00106-00

Jorge Muriel Estrada <jorgemuriele1957@hotmail.com>

Jue 08/08/2024 9:14

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

Avaluo Palmira Bodega z.pdf;

numero de cuenta

Jorge Muriel estrada

16639073

514-379475-82

Bancolombia cuenta ahorro



INFORME DE AVALUO, VALOR COMERCIAL

Avaluó Barrio El recreo Palmira Valle del Cauca

Juzgado Tercero Civil del Circuito

Radicado

7652031030032016-00106-00

Julio de 2024

***Bajo normas, valuatoria, Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 del 2000
Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014
Avaluador Jorge Muriel Estrada Aval – 16639073***

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. AVALÚO NUMERO:300727P

1.2. SOLICITANTE: *Juzgado Tercero Civil del Circuito
Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real*

1.3. TIPO DE INMUEBLE: *Urbano.*

1.4. TIPO DE AVALÚO: *Método de Mercado o Comparación. Artículo No 1°
Resolución IGAC 620 de 2008.*

1.5. OBJETIVO DEL AVALUO: *Es estimar valor comercial de un inmueble
equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un
mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el
conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
(Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)*

1.6. MARCO NORMATIVO:

1.6.1. RESOLUCION IGAC 620 DE 2008. *En la realización de este
avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos
estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante
la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se
establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro
del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420
de 1998.*

1.6.2. DECRETO 1420. *Normas, procedimiento, parámetros y criterios
para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el
Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras
disposiciones.*

1.6.3. LEY 1673 DE 2013. *Ley del Avaluador. Por la cual se determina
los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y
otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones
asociados al código de conducta del Avaluador*

- 1.7. **DEPARTAMENTO:** *Valle del Cauca*
- 1.8. **MUNICIPIO:** *Palmira*
- 1.9. **BARRIO/VEREDA:** *El Recreo*
- 1.10. **DIRECCION DEL BIEN:** *Calle 23 carrera 24*
- 1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** *comercial*
- 1.12. **USO POR NORMA:** *Habitacional*
- 1.13. **INFORMACION CATASTRA:** *01010709015800170000000000*
- 1.14. **FECHA VISITA:** *16 – 07 - 2024*
- 1.15. **FECHA DE INFORME:** *31 - 07 - 2024*
- 1.16. **FECHA VIGENCIA INFORME:** *31 - 07 - 2025 (Artículo 19°
Resolución IGAC 620 DE 2008)*

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

No	DOCUMENTO	SI/NO	REFERENCIA
<i>1</i>	<i>Escritura 1494 del 06/05/1993</i>	<i>Si</i>	<i>Notaria 03 de Palmira</i>
<i>2</i>	<i>Certificado de Libertad y Tradición</i>	<i>Si</i>	<i>378 -77710</i>
<i>3</i>	<i>Ficha Catastral</i>	<i>No</i>	<i>Catastro</i>
<i>4</i>	<i>Planos Arquitectónicos</i>	<i>No</i>	<i>Disponible</i>
<i>5</i>	<i>Plano Catastral</i>	<i>No</i>	<i>NA</i>
<i>6</i>	<i>Copia Factura Servicios Públicos</i>	<i>No</i>	<i>No disponible</i>
<i>7</i>	<i>Copia Factura Impuesto Catastral</i>	<i>Si</i>	<i>Disponible</i>
<i>8</i>	<i>Certificado Estrato Socio-económico</i>	<i>No</i>	<i>No disponible</i>
<i>9</i>	<i>Contrato de Arrendamiento</i>	<i>No</i>	<i>NA</i>
<i>10</i>	<i>Carga por pago de Plusvalía</i>	<i>No</i>	<i>NA</i>
<i>11</i>	<i>Carga por pago de Valorización</i>	<i>No</i>	<i>NA</i>

3. INFORMACION JURIDICA.

3.1. PROPIETARIO:

No	PROPIETARIO	TIPO	NIT	DER.	Certificado/Anotación
1	Álvaro Sierra	Comercial	6.372.746	100%	378 – 77710 / Anotación 4

3.2. MATRICULAS INMOBILIARIAS: 378 – 77710

3.3. OBSERVACIONES JURIDICAS (limitaciones de Dominio): No se evidenció alguna limitación de Dominio, en los Certificados aportados

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Esta zona se encuentra ubicada en el Sur Occidente de la ciudad de Palmira.

Comuna 07 de Palmira. Se caracteriza por ser un centro poblado Mixto consolidado con vías y de acuerdo al urbanismo de todo el sector que está en pleno desarrollo. Pertenece a estrato 3

4.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Área de Actividad Residencial Mixta.

4.2. TOPOGRAFIA: La topografía del Sector se considera plana en su mayor extensión.

4.3. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

No	ATRIBUTO	VALOR
1	Altura sobre el nivel del mar.	1001 msnm
2	Clima promedio	Temperatura media anual de 24°C
3	Precipitación promedio año	797 mm anuales, distribuida en dos periodos de lluvia

<https://es.climate-data.org/location/276911/>

4.4. CONDICIONES URBANISTICAS:

ATRIBUTO	ALCANCE
<i>Componente urbanístico</i>	<i>Andenes, jardines, arborización, luminaria, alcantarillado agua lluvias</i>
<i>Tipo de Edificaciones</i>	<i>Edificación inmueble de dos pisos (con mezanine)</i>
<i>Vías de Acceso</i>	<i>Vía Calle 23 predio interno se ingresa por el predio de placas. 24 -33</i>
<i>Servicios Públicos</i>	<i>El sector cuenta con los Servicios públicos, Acueducto y Energía.</i>
<i>Transporte Publico</i>	<i>Transporte Urbano suficiente, moto y transporte informal</i>
<i>Valorización</i>	<i>Alta, ya que el sector está en desarrollo</i>

INFRAESTRUCTURA URBANA

INFRAESTRUCTURA	ALCANCE
<i>ACUEDUCTO</i>	<i>Si</i>
<i>ALCANTARILLADO</i>	<i>Si</i>
<i>ALUMBRADO PUBLICO</i>	<i>No</i>
<i>COMUNICACIÓN</i>	<i>No</i>
<i>RED DE GAS</i>	<i>No</i>
<i>VIAS Y ACERAS</i>	<i>No</i>
<i>ESPACIO PUBLICO</i>	<i>No</i>

4.5. ECONOMIA. NA

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

TIPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Plan de Ordenamiento Territorial, ACUERDO MUNICIPAL 028 FEB 06 DEL 2014.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

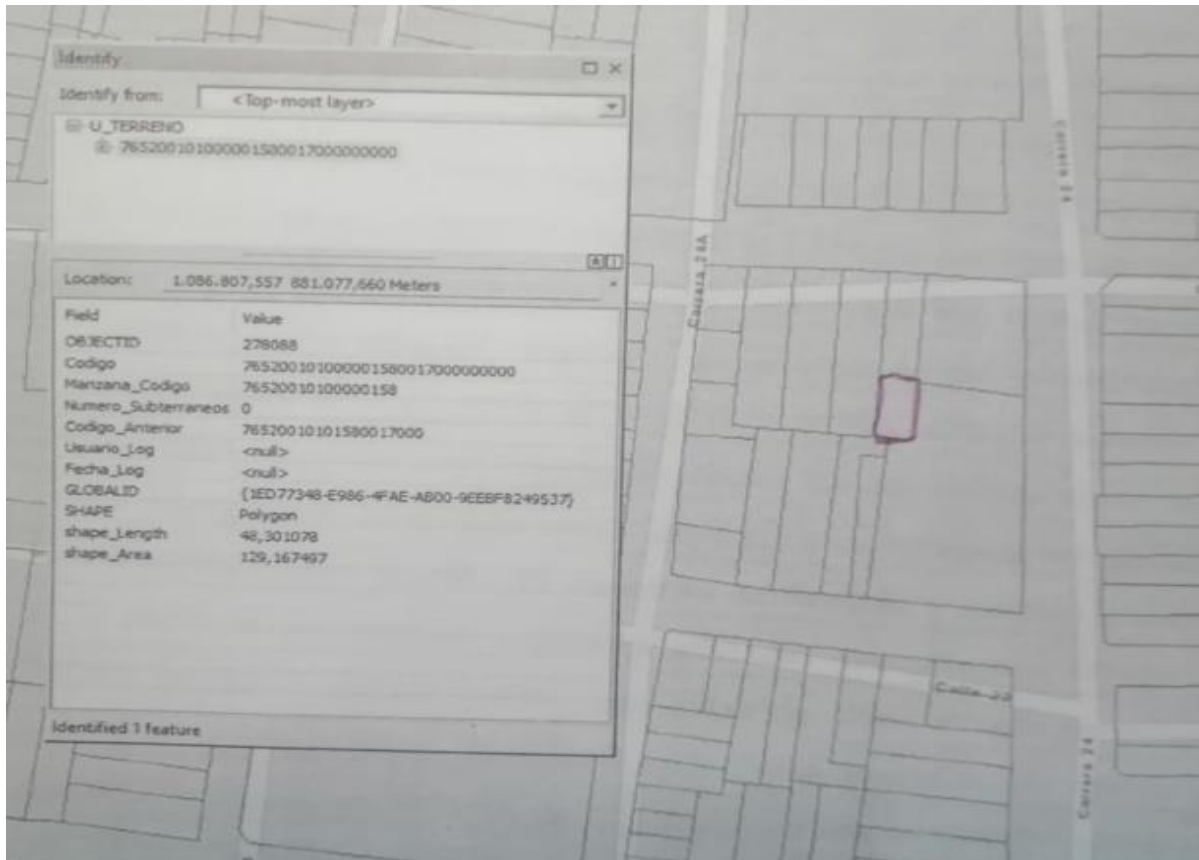
- 6.1. AREAS DEL TERRENO:** Según Escritura 1494 del 06-05-1993 suministrada por el contratante las áreas son las que se detallan
- 6.2.** en el cuadro siguiente, en metros cuadrados:

No	TIPO	AREA TERRENO m2
1	Residencial	124.80

6.3. LINDEROS:

Los linderos del predio son los que están indicados en la escritura 1494 del 06 – 05 -1993 Notaria 3 de Palmira

	PUNTO CARDINAL	ALCANCE
1	NORTE	En 7.8 metros con predio de Humberto Puerto.
2	OCCIDENTE	En 16.00 metros con predio Álvaro Sierra
3	ORIENTE	EN 16.00 metros con Duberney Valle
4	SUR	En 7.8 metros Con Cromados del Valle
5	AREA BRUTA UNIDAD	124.80 m2



DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTRUCTURALES

6.3.1. VIVIENDA

DESCRIPCION INMUEBLE

ATRIBUTO	ALCANCE
Estructura (Aportidado)	La estructura del predio consta columnas y de vigas de amarre que se apoyan en muros portantes perpendiculares entre sí, con una distribución más o menos aproximada en ambas direcciones, lo que hace muy funcional para resistir las fuerzas horizontales producidas por los sismos. Muro de espesor de 20 centímetros en bloque de concreto de 20x20x40. Muy buena estructura.
Fundación:	Se trata de vigas de amarre de fundación de 40X50 centímetros de concreto ciclópeo. Zapatas de concreto. Cimientos en bloque de concreto. Adecuada buena condición.
Mampostería:	Tradicional
Muro en ladrillo estructural:	En muros medianeros, divisorios para ambos pisos.
Muros estructurales:	Además de servir de muros divisorios, soportan su propio peso, techos de la edificación, y resisten las fuerzas horizontales causadas por un sismo o el viento. Buena condición.
Muros no estructurales:	Son los muros que solo sirven para separar espacios del predio y no soportan más carga que la de su propio peso. adecuados
Muros medianeros:	Los que separan la construcción con la del vecino. Al norte, oriente, occidente y al sur.

ATRIBUTO	ALCANCE
<i>Cerramiento</i>	<i>Cerramiento perimetral en ladrillo estructural. En cuatro puntos cardinales.</i>
<i>Alfajías:</i>	<i>N.A</i>
<i>Dinteles:</i>	<i>auto-soportantes en las puertas.</i>
<i>Escalas de acceso.</i>	<i>El predio tiene una escalera en la mitad de la construcción enchapada en baldosa de cemento en regular estado de conservación en su enchape.</i>
<i>Cubierta del Edificio:</i>	<i>Teja de Zinc en buenas condiciones. Está cubierta está apoyada directamente sobre los muros cargueros. En general el estado de la cubierta es bueno y no presenta problemas de humedad o hundimientos que puedan poner en peligro la estabilidad de la construcción.</i>
<i>Canales laterales:</i>	<i>Canal horizontal que recogen las aguas de la cubierta y las disponen en una bajante vertical que las conducen a una caja de aguas lluvias en la parte interior de la edificación. Estas canales y bajantes son PVC</i>
<i>Fachada:</i>	<i>El predio no registra fachada es un Predio interno.</i>
<i>Acceso:</i>	<i>Calle 23 por predio con placas # 24 – 33.</i>
<i>Pisos:</i>	<i>Aunque el estado de los pisos depende de muchos factores, nos dan una idea bastante buena del comportamiento de la construcción no solo en su fundación sino en la calidad del suelo en que se cimentó esta vivienda. En este caso en particular, los pisos presentan un regular aspecto ya que presentan hundimientos o abombamientos que no puedan poner en peligro la estabilidad de la obra, en piso de baldosa de cemento y piso de</i>

ATRIBUTO	ALCANCE
	<i>cemento. De regular estado de conservación.</i>
<i>Guarda escobas:</i>	<i>N.A.</i>
<i>Acabados muros, techos y pisos:</i>	<i>En muros en pañetes, pisos en baldosa de cemento y cubierta en Zinc Buen estado de conservación.</i>
<i>Tipo de pintura:</i>	<i>Vinilo tipo uno y en aceite puertas y ventanas.</i>
<i>Cocina:</i>	<i>No Aplica.</i>
<i>Baños :</i>	<i>No Aplica.</i>
<i>Zona de ropas:</i>	<i>No Aplica.</i>
<i>Sala comedor</i>	<i>No Aplica.</i>
<i>Alcobas</i>	<i>No Aplica.</i>
<i>Carpintería Madera:</i>	<i>Puertas.</i>
<i>Carpintería Metálica:</i>	<i>Rejas.</i>
<i>Desagües:</i>	<i>En tubería P.V.C</i>
<i>Abastos:</i>	<i>En P.V.C.</i>
<i>Instalación de Gas:</i>	<i>No Aplica</i>
<i>Instalación Eléctrica:</i>	<i>Ductos en tubería P.V.C, cajas galvanizadas, alambres y accesorios. Incluye ducteria. Tuberías, Cables y alambrado, Accesorios y aparatos, Cajas de salida, Toma corrientes, swiches, Interruptores, Contactores de alumbrado, Caja de distribución telefónica, Tableros especiales y tablero de alumbrado, Sistema a tierra.</i>
<i>Instalaciones hidráulicas y sanitarias:</i>	<i>Tubería sanitaria (P.V.C.) y bajantes de aguas negras y aguas lluvias. Sifones para desagües de aparatos en baños, cocinas, lavaderos. Rejillas para desagües (sus dimensiones) en patios. Accesorios (codos, té, sifones, tapones, miples, registros, cheques, válvulas). Caja de inspección: dimensiones: diámetro de 40 cm, 40cm, 50cm,</i>

ATRIBUTO	ALCANCE
	40x60cm. Trampas de grasas (fabricadas en sitio, de asbesto cemento)
Comodidades:	No Aplica.
Servicios públicos:	Acueducto, energía eléctrica, Alcantarillado.
Altura:	6.80 Mts
Obras exteriores:	Predios colindantes

6.3.2. LOTE

DESCRIPCIÓN	ESTADO
Estructura	Topografía plano
Cerramiento	En ladrillo
Pisos	Nivelados y aplanados
Acceso	Calle 23 por predio colindante.
Cubierta	N.A
iluminación	Postes del alumbrado

METODOS VALUATORIOS:

DEFINICION. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

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

6.4.

METODOLOGIA.

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

(ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):

Es la técnica Valuatorios que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

*En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología. **OFERTAS***

ESTUDIO DE MERCADO BODEGAS

No	Código	Área/ m2	Oferta	Valor m2
1	300727P	450	\$ 499.000.000	\$ 1.108.889
2	300727P	600	\$ 680.000.000	\$ 1.133.333
3	300727P	392	\$ 480.000.000	\$ 1.224.490
4	302727P	2000	\$ 2.500.000.000	\$ 1.250.000
5	300727P	1200	\$ 1.500.000.000	\$ 1.250.000
			Promedio	\$ 1.193.342

*Se anexa fotografías de las ofertas anteriores en la página de ofertas **Comparables**.*

6.5. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto del avalúo, se analizaron cinco (5), ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario. Se analizan las cinco como ofertas y se toma referencia debido a que los predios en las inmobiliarias no separan el valor del lote aparte al valor de la construcción.

Ellos hacen referencia al precio total del predio y los metros de terreno o de construcción pero no ambas.

Por lo tanto se separan estos dos aspectos para encontrar el adecuado valor de la construcción y a si entonces depreciar el predio en las condiciones de conservación y estado y número de años según la calidad de los acabados que se encontraron en dicha visita al predio. Las ofertas comparables deben parecerse al sujeto en los siguientes aspectos: estructura, acabados principales, baño y cocina. Esto para predios de destino Habitacional o residencial.

SUMA	1.193.342
DATOS	5
MEDIA	
MEDIANA	1.224.490
MODA	
MAXIMO	1.250.000
MINIMO	1.108.889
RANGO	1.1272
DISPERSION ESTANDAR	67.312
COEFICIENTE DE VARIACION	5,64066%

MEDIA ARITMETICA	1.193.342
DESVIACION ESTANDAR	67.312
COEFICIENTE	5,64066%

Resolución IGAC 620 DE 2008, Capítulo VII,
Artículo 10°



AVALUO COMERCIAL Bodega Palmira

Juzgado tercero del circuito

PALMIRA - VALLE DEL CAUCA

Oferta 1	450 m2	\$	499.000.000	\$	1.108.889
Oferta 2	600 m2	\$	680.000.000	\$	1.133.333
Oferta 3	392 m2	\$	480.000.000	\$	1.224.490
Oferta 4	2.000 m2	\$	2.500.000.000	\$	1.250.000
Oferta 5	1.200 m2	\$	1.500.000.000	\$	1.250.000
Promedio				\$	1.193.342

Desviacion St.

67.312

Coef. Variación

5,64066%

Maximo 7,5%

Certificado	378 - 77710	Mediana	1.224.490
Terreno	125.00 m2	Límite Max.	1.250.000
		Límite Min.	1.108.889

1	Porcentaje Transcurrido	12.0%		
2	F y C.	3		
3	Promedio	\$ 1.193.342	222 m2	\$ 264.922.014
		Deprec. F y C.		\$ -
				\$ 264.922.014

4	Promedio m2	\$ 1.193.342
5	Coef. Variación	5,6407%
6	Verdadera	
7	d Terreno	\$ -
8		
		\$ 264.922.014
b	TOTAL	\$ 264.922.014

9		
10	TOTAL	\$ 264.922.014

11

CALCULO DEL VALOR COMERCIAL

INTERPRETACION DE LA INFORMACION

TIPO	Área /m2	Avaluó Metro 2	Avaluó comercial
Área Terreno	125.00		
Área construida	222.00	\$ 1.193.342	\$ 264.922.014
Área Anexo			
Total			\$ 264.922.014

NOTA: El factor comercial es el Calculado teniendo en cuenta solo el valor Comercial del bien.

1. El factor de Estado es 3.0 el inmueble es antiguo tienen 12 años es un bien usado. Y con conservación buena.
- 2.
3. Factor Área es la comparación de las dos áreas, el área del Sujeto frente al área del comparable a la potencia 0,8190
4. Factor General es la multiplicación de los Factores
5. Todas las ofertas son de Palmira y La Dolores.
6. El coeficiente de variación o dispersión optado es el menor calculado con una muestra de 5 Datos.
El coeficiente es del 5,64066% está en el límite de la norma que es menor que 7,5%.
7. El evaluador se apoya en predios que coinciden con las características del sujeto (predio avaluado con código catastral 0101070901580017000) en el sentido que se encontraron comparables de peso en la ciudad de Palmira, La Dolores que si cumplían con los requerimiento de hogenización.

CONCLUSION

*El mercado inmobiliario en el sector del predio es regular
El Coeficiente de variación dio como resultado después de calcular
Y depurar los datos 5,604066%*

RESUMEN DEL ANALISIS DE INFORMACION	
TIPO	Urbano
Matricula	378 - 77710
Área Lote	125.00 m2
Valor m2	
AVALUO	
Construcción	
Área construida casa	222.00 m2
Valor m2	\$ 1.193.342
AVALUO	\$ 264.922.014
AVALÚO DEL INMUEBLE	\$ 264.922.014
Valor del inmueble (en letras):	<i>Doscientos sesenta y cuatro millones novecientos veinte dos mil catorce pesos moneda colombiana.</i>
Jorge Muriel Estrada C.C. 16639073 R.A.A AVAL-16639073	

Nota: Bajo la gravedad de juramento el suscrito Avaluador, certifica que las Fotos Adjuntas Corresponden a la realidad del inmueble y muestran su Estado actual.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. *Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos. Se toma como Área cierta, aquella suministrada en el Certificado de Libertad.*
2. *El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.*
3. *El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.*
4. *Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de medida central y la dispersión de los datos o coeficiente de variación de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información y las fórmulas Estadísticas del artículo 37°.*
5. *Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble.*
6. *El Avaluador han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.*
7. *El Avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).*

8. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones.

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
1 Nuevo	Nuevo, en condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5	Intermedio: En excelente estado de conservación pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2 Normal	Normal, en general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición. (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc).	0,9748

ESTADOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN CRITERIO HEIDECKE		
Estado	Calificación	Factor
2.5	Intermedio en el estado 2 y 3	0,9191
3 Reparaciones sencillas	Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanerías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4	0,6680
4 Reparaciones Importantes	Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0,2780
5 Demolición	Inmueble para demolición o desecho	0,00

FACTOR AREA PRIVADA

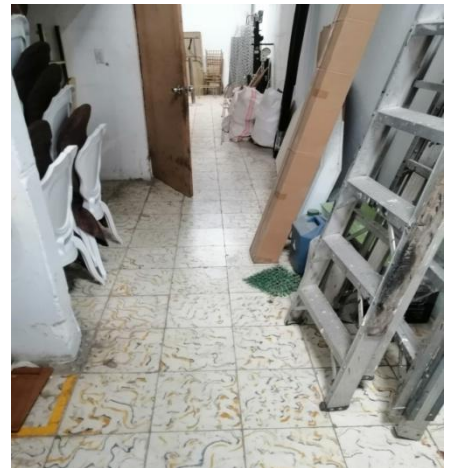
$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida
 Scs: superficie construida del comparable
 Scc: superficie construida del sujeto

Estudio Fotográfico



Predio por donde se Ingreso al predio interno





Fotos segundo piso



Ofertas comparables

Mitula

En venta

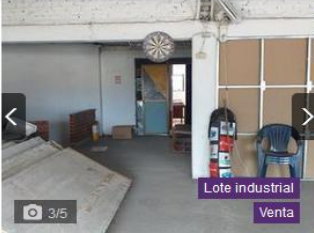
Palmira,bodegas (valle del cauca)

Tipo de propiedad

Precio

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Venta Bodega Palmira Valle El Obrero
\$ 499.000.000
Palmira, Valle del Cauca
450 m²
Alarma · Agua · Electricidad · Depósito · Vigilante

Lote industrial
Venta

EVER VALDES

Mitula

En venta

Palmira,bodegas (valle del cauca)

Tipo de propiedad

Precio

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Venta Bodega Local Comercial Doble Altura
\$ 680.000.000
Palmira, Valle del Cauca
3 baños
Aparcadero · Cuarto de servicio · Gas natural

Local comercial
Venta

Red de Empresarios

Mitula

En venta

Palmira,bodegas (valle del cauca)

Tipo de propiedad

Precio

Habitaciones

Filtrar

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Se Vende Bodega Grande Zona Comercial Barrio Versalles Palmira Valle
\$ 480.000.000
Palmira, Valle del Cauca
2 baños 392 m²
Aparcadero · Patio · Gas natural · Depósito · Seguridad privada · Gimnasio · Área int

Lote industrial
Venta

Isabel Escobar Bienes Raíces

Mitula

En venta

Palmira,bodegas (valle del cauca)

Tipo de propiedad

F

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda



Bodega En Venta
\$ 2.500.000.000
Palmira, Valle Del Cauca
2 baños 2.000 m²
Estudio

Local comercial
Venta

Fincaraiz

Estás en: Fincaraiz > Venta > Bodegas > Bodega en venta

Bodega en venta

Ubicación Principal

Caucaseco, Palmira, Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

Caucaseco, La Dolores, Palmaseca



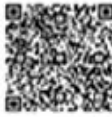
1 Habs. 2 Baños 1200 m²

\$ 1.500.000.000

Precio de Venta

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020

REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorías
AVAL-10162590	RAUL CASTELLANOS LOZANO	racalocaste@hotmail.com	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ	3158013223	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-86067458	JHON DIDIARSON BUSTOS ESPINOSA	bjhond2012@yahoo.com	BOGOTÁ DC	BOGOTÁ	3114954311	Inmuebles Urbanos
AVAL-16639073	JORGE MURIEL ESTRADA	jorgemuriele1957@hotmail.com	VALLE DEL CAUCA	PALMIRA	3168918922	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Inmuebles Especiales
AVAL-75086842	JORGE HERNÁN GIRALDO RINCÓN	johegira@hotmail.com	CALDAS	MANIZALES	3122654411	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales
AVAL-70500977	DAVID ALFONSO ALZATE YEPES	valoramos@gmail.com	ANTIOQUIA	ITAGÜÍ	3113547967	Inmuebles Urbanos



PN de Validación: b1fo0afa



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) JORGE MURIEL ESTRADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16639073, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16639073.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA 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
06 Jul 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 de inscripción
26 Mar 2020

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
26 Mar 2020

Regimen
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 desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 34 # 101 - 58 CIUDAD DEL CAMPO
Teléfono: 3168918922
Correo Electrónico: jorgemuriele1957@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16639073

El(la) señor(a) JORGE MURIEL ESTRADA 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: b1f0Data



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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

174

AB 31457204



ESCRITURA PUBLICA NUMERO (1.494) UN MIL CUATRO-
CIENTOS NOVENTA Y CUATRO. - - - - -
FECHA: 6 DE MAYO DE 1.993. - - - - -
CONTRATO: COMPRAVENTA. - - - - -
CUANTIA: \$5.050.000.00 MONEDA CORRIENTE. - - - - -
OTORGANTES: MARIA TERESA ROJAS Y ALVARO SIERRA. -

1a. copia Alvaro Sierra

UBICACION: CALLE 23 entre CARRERAS 24 y 24A MUNICIPIO DE PALMIRA(V). - - -
MATRICULA INMOBILIARIA N° 3780077710 OFICINA DE REGISTRO DE PALMIRA (V).-
En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de -
Colombia, a los seis (6) días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y
tres (1.993), ante mí JORGE ENRIQUE KURI MOTOA, Notario Tercero del Circu-
lo de Palmira, compareció la señora MARIA TERESA ROJAS, mayor de edad, de
este vecindario, de estado civil soltera, identificada con la cédula de -
ciudadanía número 41.486.794 expedida en Bogotá, y expuso: PRIMERO.- que
por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta a
favor del señor ALVARO SIERRA, con quien no tiene ningún parentesco, el de-
recho de dominio que la exponente tiene y la posesión que ejerce sobre el
siguiente inmueble: Un lote de terreno, con una extensión superficial de -
diez y cuatro metros cuadrados con ochenta centímetros cuadrados (124.80 M2)
o sea 7.80 metros de frente, por 16 mts. de fondo, lote de terreno interior
ubicado en esta ciudad de Palmira, en la Calle 23 entre carreras 24 y 24A,
con la construcción que sobre él existe, levantada en paredes de ladrillo
y cemento, vigas de amarre, cerchas metálicas, tejas de macolita y zinc,
sin instalaciones de agua, ni luz, que figura en catastro con la ficha N°
01-01-158-0017, con avalúo de \$4.958.000.00 M/cts., y determinado dentro
de los siguientes linderos especiales: NORTE, en 7.80 metros con predio de
Humberto Puerta Betancourt, SUR, en 7.80 metros, con predio de herederos
de Antonio Gutierrez, pared propia; ORIENTE, en 16 metros, con predio de
Deverney Valle Parra, pared propia; OCCIDENTE, en 16 metros, con predio de
Maria Teresa Rojas, antes, hoy de Alvaro Sierra, pared medianera en 8 mts.
aproximadamente.- No obstante las medidas y linderos acabados de expresar,
la venta se hace como cuerpo cierto.- SEGUNDO.- que el inmueble referido
en la cláusula anterior fue adquirido por la exponente vendedora, dentro

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de su mismo estado civil en que comparece a este otorgamiento, por compraventa celebrada mediante escritura pública número tres mil cuatrocientos cuarenta y tres (3.443) del nueve (9) de Diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Palmira, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 3780077710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.- TERCERO.- Que el precio de esta venta es la cantidad de CINCO MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.050.000.00), que la exponente vendedora declara tener recibidos en dinero efectivo, en este acto, y a entera satisfacción.- CUARTO.- que el inmueble objeto de este contrato no ha sido enajenado por acto anterior al presente; lo posee la exponente vendedora de manera regular, pacífica, pública y material; y se halla libre de desmembraciones, condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, embargo judicial, demanda civil, censos, usufructo, uso, habitación, servidumbres, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización y constitución en patrimonio familiar inembargable.- QUINTO.- Que la compareciente vendedora se obliga al saneamiento de esta venta en los casos de ley, sea por evicción o vicios redhibitorios, así como al pago de toda clase de impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y demás cargas causadas antes de la fecha de la presente escritura.- SEXTO.- Que la exponente hará la entrega real y material del inmueble objeto de la presente compraventa, con todas sus anexidades, usos y costumbres, a el comprador, el día diez (10) de Mayo de 1.993, a la hora de las 3 de la tarde, totalmente desocupado.- SEPTIMO.- Las partes contratantes manifiestan que mediante esta compraventa transijen cualquier diferencia que con motivo de la misma pueda surgir entre ellos, y renuncian expresamente a las acciones de nulidad y rescisión por lesión enorme produciendo este acto los efectos de cosa juzgada.- En este estado presente el comprador señor ALVARO SIERRA, mayor de cincuenta (50) años de edad, de este vecindario, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.372.746 expedida en Palmira, y manifestó: A) Que acepta la presente escritura y, por consiguiente, la venta que por ella se le hace.- B) Que recibirá el inmueble en la fecha señalada, cuyo precio pagó en la forma dicha por su



AB 31457205

vendedora.- C) que esta adquisición la hace para sí exclusivamente.- Leída la presente escritura por los comparecientes, la aprobaron por encontrarla conforme se ratifican en ella y firman por ante el suscrito Notario, quedando advertidos de la formalidad de su registro.- La Vendedora pre-

sentó el Certificado de Paz y Salvo Municipal de la Tesorería de Palmira N° 33859 de Mayo 5 de 1993 válido a Diciembre 31 de 1.993, el cual se -- agrega al protocolo.- Esta escritura queda otorgada en las hojas de papel notarial números AB-31457204 y AB-31457205.- Derechos \$15.375.00.-Decreto 172 de 1992.- Enmendado "3780077710", "de marcolita", "Maria Teresa Rojas, antes, hoy", "otorgada" SI VALEN.-

Maria Teresa Rojas
MARIA TERESA ROJAS

Alvaro Sierra
ALVARO SIERRA

EL NOTARIO TERCERO,

Jorge Enrique Kuri Motoa
JORGE ENRIQUE KURI MOTOA.-



Secretaría de Hacienda
Sub secretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de documento
16 de Julio de 2022
Vencimiento
31 de Julio de 2022
H
10:25
Z

NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL				
0101070901580017000000000	010101580017000	239,829,000	1011398320	763533				
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO						
6372746	ALVARO SIERRA	C 23 K 24						
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
C 23 K 24	6x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0753%	Habitacional	3	RECREO

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
			2016	INTERES MORA CVC	243.618
				Total Vigencia	1.688.388
			2017	IPU - Avalúo \$71.759.000	394.676
			2017	SOBRETASA AMBIENTAL	107.640
			2017	SOBRETASA BOMBERIL	19.732
			2017	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	59.200
			2017	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	39.791
			2017	INTERES POR MORA CAPITAL	795.790
			2017	INTERES MORA CVC	217.038
			2017	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	119.369
				Total Vigencia	1.793.236
			2023	IPU - Avalúo \$229.479.000	680.633
			2023	SOBRETASA BOMBERIL	34.482
			2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	34.482
			2023	INTERES POR MORA CAPITAL	124.761
			2023	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	6.236
			2023	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	6.236
				Total Vigencia	895.834

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL
779.285,00	2.200.694,00	693.752,00	5.181.769,00	0,00	0,00	8.855.500,00

PAGO TOTAL

PAGO TOTAL

VALOR A PAGAR: 8.855.500,00

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
A partir de la vigencia 2022, se deroga del ETM la Sobretasa Ambiental (Acuerdo 026 de 2021).
Existe un Límite en el incremento del impuesto predial unificado (artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 048 de 2022).

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancolomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

VALOR A PAGAR: 8.855.500,00



Secretaría de Hacienda
Sub secretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO PO		
00000	010101580017000	239,829,000	1011398320			
PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO					
ALVARO SIERRA	C 23 K 24					
TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO
6x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0753%	Habitacional	3

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIAS ANTERIORES
-----------------	----------------------

Nota al Margen

Hallazgos: se encuentran dentro la investigación algunos factores que se tienen que expresar.

Lo primero y lo más importante es la carencia de la información ante las oficinas de Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Pues esta entidad cerró las oficinas en la ciudad de Palmira y fueron enviados a la ciudad de Cali. Donde después de visita a esta entidad nos encontramos que la información está inoperante y carecen de algunos insumos para los usuarios como fichas prediales, Cartas Catastrales y tabulados que sirven para una mayor claridad en el momento de realizar los informes de avalúos comerciales. Se toman como base entonces las copias de las escrituras, certificados de tradición, recibos prediales, trabajo de campo y experiencia para la ubicación del predio en este caso Predio Interno o como se dice predio ciego.

Para llegar al predio con ayuda de plano cartográfico se determina que por ser un predio interno se debe buscar por la colindancia. En el registro fotográfico se muestra el predio por donde se llega al predio interno. Este con dirección calle 23 # 24 -33 y donde funciona una empresa de eventos. Alegría Eventos, alquiler de mobiliario/ Producción de eventos. Desde allí se llega al predio interno que se encuentra al fondo a la izquierda con características de bodega y desde ese punto se toma el predio con destino económico **Bodega**.

Se evidencia también con el recibo predial que el predio tiene como Actividad (Habitacional) y de estrato 3. Se toma entonces como comercial y específicamente como Bodega que fue como se observó en la visita inicial a terreno.

Atte.

Jorge Muriel Estrada

C.c. 16.639.073 de Cali



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240711607797230936

Nro Matrícula: 378-77710

Página 1 TURNO: 2024-378-1-73673

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 05:30:04 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA. DEPTO: VALLE DEL CAUCA. MUNICIPIO: PALMIRA. VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 18-12-1992. RADICACIÓN: 15746. CON: ESCRITURA. DE: 09-12-1992

CODIGO CATASTRAL: 765200101000001580017000000000. COD CATASTRAL ANT: 76520010101580017000

NUPRE: CDB0004LSTD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 124,80 M2. CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESC.N. 3443 DEL 09-12-92 NOT.1 DE PALMIRA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 124 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ESC.N. 355 DEL 02-02-87. NOT. 10 DE CALI, REGISTRADA EL 20-02-87. COMPRAVENTA. DE: AHORRAMAS-CORPORACION DE AHORRO Y VIVENDA.A-VICTOR JULIO GUTIERREZ BORRAIS.02.-ESC.N. 3094 DE 02-11-84 NOT. 1 DE CALI, REGISTRADA EL 29-01-86. DACION EN PAGO. DE: GUILLERMO BARNEY MATERON. A: AHORRAMAS-CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA.03.-AUTO.N. SIN. DEL 01-12-84. JUEZ 1 CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 31-10-85. ADJUDICACION REMATE. DE: ARNULFO LLANOS POSSO Y ARMANDO GRANOBLES. A: GUILLERMO BARNEY METERON. 04.-ESC.N 4821 DEL 30-12-74. NOT. 1 DE CALI, REGISTRADA EL 04-03-75. COMPRAVENTA. DE: ELIEL CORREA ALVARADO. A: ARNULFO LLANOS. P.-ARMANDO GRANOBLES.05.-AUTO.N.074 DEL 09-03-73. JUEZ 1 CIVIL DEL CTTO. DE PAL, REGISTRADA 22-05-73. REMATE. DE: ARMANDO GRANOBLES HERNANDEZ. A: ELIEL CORREA ALVARADO.06.-SENT.N.74 DEL 24-09-70 JUEZ 4 CIVIL DEL CTTO. DE PAL, REGISTRADA 22-04-71. SUCESION. DE: LILIA LLANOS DE GRANOBLES. A: ARMANDO GRANOBLES HERNANDEZ.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 23 # 24 Y 24 A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

378 - 470

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-12-1990 Radicación: 1990-378-6-14823

Doc: OFICIO 842 DEL 19-11-1990 JUZG. 4 CIVIL DEL CTO. DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA

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

DE: GRANOBLES LLANOS SONIA ELIZABETH

A: GRANOBLES HERNANDEZ ARMANDO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240711607797230936

Nro Matrícula: 378-77710

Página 3 TURNO: 2024-378-1-73673

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 05:30:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-04-2015 Radicación: 2015-378-6-5117

Doc: OFICIO 622 DEL 16-04-2015 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION ESTE Y OTROS.RAD.78-520-311-00032015-0008400

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

DE: ROJAS GONZALEZ MARIA TERESA CC# 31166555

A: SIERRA ALVARO CC# 6372746 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-09-2016 Radicación: 2016-378-6-15077

Doc: OFICIO 3649 DEL 30-08-2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0751 CANCELACION EMBARGO DE LA SUCESION - RAD. 78-520-311-00032015-0008400 --DE CONFORMIDAD CON EL ART.468 DEL C.G.P.

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

DE: JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

A: ROJAS GONZALEZ MARIA TERESA

A: SIERRA ALVARO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-09-2016 Radicación: 2016-378-6-15077

Doc: OFICIO 3649 DEL 30-08-2016 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 78-520-31-03-003-2016-00-106-00

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

DE: BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909039388

A: HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE ALVARO SIERRA C.C.# 6.372.746 X

A: ROJAS GONZALEZ MARIA TERESA CC# 31166555

A: SIERRA VALENCIA ALVARO CC# 16261905

A: SIERRA VALENCIA MARTHA FERNANDA CC# 51773650

A: VALENCIA DE SIERRA MARGARITA

A: VALENCIA SIERRA MARGARITA CC# 29635826

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-378-6-18321

Doc: RESOLUCION 5000204 DEL 10-10-2016 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES

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

DE: DIAN

A: SIERRA ALVARO CC# 6372746 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240711607797230936 Nro Matricula: 378-77710
Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-73673

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 05:30:04 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-11-2018 Radicación: 2018-378-6-20360

Doc: AUTO 405006 DEL 31-10-2018 ALCALDIA DE PALMIRA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES EXP:0727445

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

DE: SUBSECRETARIA DE COBRO COACTIVO

A: SIERRA ALVARO

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22-05-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 26-06-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC UAEC (Catastro Bogotá), RES. 1100 DE 2021
MODIFICADA 343 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-378-3-433 Fecha: 30-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-378-3-1205 Fecha: 28-07-2023

TIENE VALIDEZ LA PRESENTE ANOTACION OMITIDA CON EL REGISTRO DEL OFICIO #. 3649 DE 30-08-2016 JUZG. 3 CIVIL DEL CTO. DANDO
APLICACION AL ART.468 DE C.G.P., VALE. ART.59 LEY 1579/2012



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240711607797230936 Nro Matricula: 378-77710
Pagina 5 TURNO: 2024-378-1-73673

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 05:30:04 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realttech

TURNO: 2024-378-1-73673 FECHA: 11-07-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240711607797230936

Nro Matrícula: 378-77710

Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-73673

Impreso el 11 de Julio de 2024 a las 05:30:04 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-12-1990 Radicación: 1990-378-6-14824

Doc: OFICIO 891 DEL 05-12-1990 JUZG. 4 CIVIL DEL CTO. DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION AL OFICIO #842 19-11-90 EN CUANTO AL NUMERO DE CASA Y MATRICULA INMOBILIARIA

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

DE: GRANOBLER LLANOS SONIA ELIZABETH

A: GRANOBLER HERNANDEZ ARMANDO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-12-1992 Radicación: 1992-378-6-15746

Doc: ESCRITURA 3443 DEL 09-12-1992 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$8,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GUTIERREZ BORRAIS VICTOR JULIO

A: ROJAS MARIA TERESA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-05-1993 Radicación: 1993-378-6-7099

Doc: ESCRITURA 1494 DEL 06-05-1993 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$5,050,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS MARIA TERESA

A: SIERRA ALVARO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-07-1994 Radicación: 1994-378-6-10046

Doc: OFICIO 392 DEL 12-07-1994 JUZG. 3 PROMISCO DE FAMILIA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DE LA DEMANDA

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

DE: GRANOBLER LLANOS SONIA ELIZABETH

A: GRANOBLER HERNANDEZ ARMANDO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-378-6-13237

Doc: ESCRITURA 2673 DEL 29-08-2003 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: SIERRA ALVARO

CC# 6372746 X

A: BANCOLOMBIA S.A.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Julio diez (10) de dos mil veinticuatro (2024)

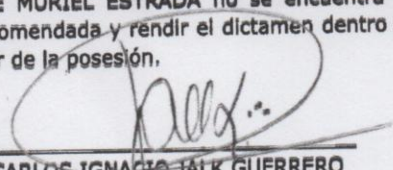
EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

Radicado 7652031030032016-00106-00

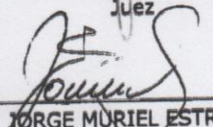
POSESIÓN PERITO AVALUADOR

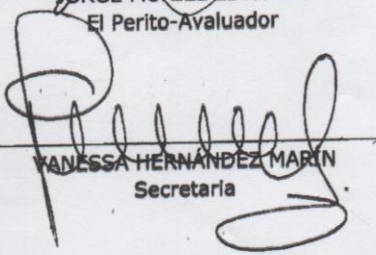
Hoy diez (10) de julio de 2024, se procede con la posesión del Avaluador JORGE MURIEL ESTRADA identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.639.073 expedida en Cali (V), para que actúe en el presente proceso como PERITO AVALUADOR, con el fin de que proceda a emitir avalúo comercial del inmueble con FMI: 378-77710 de la ORIP de Palmira, ubicado en la calle 23 con carrera 24, barrio El Recreo de esta municipalidad. El PERITO deberá cumplir fielmente y diligentemente los deberes que el cargo le imponen.

Con la firma de la presente acta se entenderá bajo la gravedad de juramento que el Avaluador JORGE MURIEL ESTRADA no se encuentra impedido para desempeñar la labor encomendada y rendir el dictamen dentro de los 30 días hábiles contados a partir de la posesión.


Dr. CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

Juez


JORGE MURIEL ESTRADA
El Perito-Avaluador


VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria