

Ciénaga Magdalena, Junio 04 de 2021

Señor(a) Juez(a)

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIÉNAGA MAGDALENA

E. S. D.

REFERENCIA: Resolución de Contrato de Compraventa de Roger Alberto Fandiño contra Freddy Molina Jaimes.

RADICADO: 2017-00116-00

ASUNTO:

- Se Aportan nuevos Avalúos de acuerdo a lo solicitado por su despacho en auto de fecha 16 de abril 2021.
- Solicitud Señalamiento de fecha para remate

Cordial Saludo:

MILAGRO DE JESUS MORRON BOLAÑO, mayor de edad, vecina de esta ciudad actuando en calidad de apoderada judicial del señor **ROGER ALBERTO FANDIÑO** demandante del proceso de la referencia, manifiesto que mediante escrito del 28 de Abril de 2021 solicité el retiro del avalúo comercial y en su lugar se procederá a presentar unos nuevos, esto con el fin de cumplir con las exigencias y observaciones contempladas en el artículo 226 C.G.P anunciadas por su despacho en auto de fecha 16 de abril de 2021,

De conformidad con lo anterior se procede a presentar el avalúo comercial en los siguientes términos:

Se trata de los bienes inmuebles registrados bajo números de matrículas inmobiliarias **222-41033** y **222-41035** registrados en la oficina de instrumentos públicos de Ciénaga-Magdalena, los cuales se encuentran debidamente embargados y secuestrados y de acuerdo al certificado catastral nacional emitido por el IGAC el avalúo catastral de los inmuebles antes mencionado es por el valor de \$22.209.000 y de acuerdo en lo indicado en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., manifiesto que el avalúo catastral emitido por el IGAC, no es el idóneo para establecer el valor del bien:

FUNDAMENTOS

El avalúo catastral no es el idóneo para determinar el valor de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 222-41033 y 222-41035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga de conformidad con lo siguiente:

El avalúo catastral o fiscal es aquél dictamen que le sirve a los entes territoriales para la liquidación de impuestos. Es decir, se usa para determinar cuánto se cobrará de impuesto predial en el año.

Los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° **222-41033** y **222-41035** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga fueron adquiridos por mi mandante mediante contrato de compraventa de fecha cuatro (4) de octubre de 2013 por un valor de ciento ochenta y ocho **(\$188.000.000.00)** millones

de pesos, es decir que a partir de la fecha de constitución del contrato de compraventa los predios de la referencia cuentan con un valor comercial.

A partir de la fecha de adquisición de los predios (4 de octubre de 2013), en el ejercicio del avalúo comercial realizado por el perito evaluador debe aplicar en dicho avalúo el incremento del IPC legalmente expedido por el Gobierno.

El avalúo comercial de los predios con matrículas inmobiliarias **N° 222-41033 y 222-41035** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga que a continuación se radica, fue sometido a un estudio riguroso por parte del señor Miguel Ángel Daza Romero perito evaluador que cuenta con registro certificado de REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA), N° 12.558.797, en las categorías de avalúos urbanos, rurales, especiales, intangibles especiales, servidumbres entre otros.

Se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

- Afectaciones o limitaciones del predio
- Valor por hectárea de predios de similares características adyacentes vecinos a los predios evaluados (matrículas inmobiliarias **N° 222-41033 y 222-41035**).
- Características del sector: Localización, ubicación, Tipo de Sector, Suelos, vías de acceso, servicios comunales, servicios públicos, situación de orden público, nivel socio económico, perspectivas de valorización, normatividad vigente del sector.
- Promesa de compraventa de los predios de matrículas **N° 222-41033 y 222-41035**, por valor de \$188.000.000.
- Resolución N° 018 de 18-03-2014 Licencia División Material predio Santa Elena emitido por la Secretaria Infraestructura y Desarrollo Económico Sostenible de Ciénaga-Magdalena.
- Los avalúos comerciales aquí indicados son los únicos que determinan el verdadero valor de los bienes inmuebles en el mercado inmobiliario, estudio que permite indicar el valor por el cual se pueden vender los lotes de acuerdo a sus usos, anexidades, ubicación y vetustez.

A continuación se aportan los el avalúos elaborado por un “perito evaluador” de los inmuebles antes indicados que determinan su valor comercial, de acuerdo a las variables fácticas y jurídicas indicadas en precedencia.

INMUEBLE CON MATRÍCULA 222-41033 “LOTE N° 1”:

Tipo de Inmueble: Lote

Área: 4.7912 M2

VALOR DEL AVALUÓ COMERCIAL: VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL \$26.980.277

INMUEBLE CON MATRÍCULA 222-41035 “LOTE N° 3”:

Tipo de Inmueble: Lote

Área: 420.443 M2

VALOR DEL AVALUÓ COMERCIAL: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL \$239´005.658

A continuación me permito transliterar DECLARACION JURADA del señor MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO, de nacionalidad colombiana, identificado con documento de identidad número 12.558.797 de Santa Marta, Economista de profesión Auxiliar de Justicia en la modalidad de Perito Avaluador, con domicilio en Santa Marta, que manifiesta:

- El presente informe fue realizado de manera imparcial independiente sin coacción alguna. Es su real convicción profesional, por lo que está condiciones de ratificar o ampliar cuando sea requerido. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con el código general del proceso y sus normas concordantes.
- Que no se encuentra incurso de ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso para los auxiliares de la justicia.
- Que sobre el bien avaluado no tiene interés financiero alguno.
- Que no he sido designado en un proceso anterior o en curso por la misma parte o apoderado de la parte.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en el presente informe no son diferentes, respecto de los ha utilizado en peritazgos anteriores que versen sobre la misma materia.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones en el presente informe no son diferentes, respecto de aquellos que usa en el ejercicio de su profesión.

ANEXO

- AVALUO LOTE N°1
- AVALUO LOTE N° 3

Adjunto archivo digital sesenta y tres (63) folios.

A continuación se relacionan los soportes documentales del trabajo de avalúo comercial con las exigencias previstas en los numerales 4 al 10 del artículo 226del C.G.P:

SOPORTES

- Certificado catastral de los predios
- Paz y salvo predial unificado
- Resolución 018 de 18-03-2014 de la Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Sostenible de Ciénaga Magdalena
- Plano segregación lote 1 y lote 3 santa Elena
- Localización lote 1 y lote 3
- Plano entrada lote 1 y lote 3 Santa Elena
- Promesa compraventa predios 1 y 3 Santa Elena
- Matrícula Inmobiliaria 222-41033
- Matrícula Inmobiliaria 222-41035
- Escritura 1047 del 23 de abril 2014 de la Notaria Tercera Del Circulo De Santa Marta}
- Formato de calificación predio de mayor extensión
- Otorgamiento poder tramite compraventa notarial predio Santa Elena

- Respuesta Incoder predio Santa Elena

Adjunto archivo digital con los documentos relacionados treinta y ocho (38) folios.

SOLICITUD

Téngase como avalúo comercial del inmueble con matrícula **222-41033 “LOTE N° 1”** por valor de veintiséis millones novecientos ochenta mil doscientos sesenta y siete pesos moneda legal **(\$26.980.277)**.

Téngase como avalúo comercial del inmueble con matrícula **222-41035 “LOTE N° 3”** por valor de doscientos treinta y nueve millones cinco mil seiscientos cincuenta y ocho pesos moneda legal **(\$239.005.658)**.

Una vez verificado el cumplimiento de requisitos formales del avalúo comercial dispóngase por el despacho el traslado del mismo.

En firme el avalúo comercial, solicito a su digno Despacho se sirva señalar fecha para el REMATE de los predios identificados con matrículas inmobiliarias **N° 222-41033 y 222-41035**.

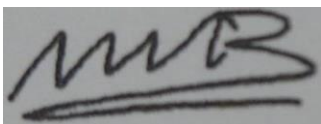
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Numeral 4 del artículo 444, 448 y ss del CGP

NOTIFICACIONES

Las recibiré en mi correo electrónico milagromorron@gmail.com

Atentamente,



MILAGRO DE JESUS MORRON BOLAÑO
CC.1.083.562.013 Ciénaga-Magdalena
T.P No. 276.487 C.S. de la J.