

## Memorial Juzgado 3 Civil Municipal de Buga - Rad 2021 – 0137 - ADP

JM ABOGADOS <jmabogadosnotificaciones@hotmail.com>

Lun 27/02/2023 3:13 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: JM ABOGADOS <jmabogadosnotificaciones@claro.net.co>

Cordial Saludo,

Por medio del presente se adjunta memorial dirigido al proceso de la referencia.

Por favor confirmar el recibido del presente correo.

Mil gracias por su atención.

Atentamente,

**Julio César Muñoz Veira**

**JM ABOGADOS**

Calle 6Norte No. 2N - 36 Edificio El Campanario Oficina 535

Teléfono(s) 373 4400 - 316 5745991 - 305 4882200

Cali - Colombia

 **Antes de imprimir piense en su compromiso con el Medio Ambiente**

---

Señor  
Juez Tercero (3º) Civil Municipal de Buga  
E.S.D.

Referencia : Aporta dictamen pericial  
Proceso : Divisorio  
Demandante : Luz Marina Gil Zúñiga  
Demandado : Javier Enrique Guzmán  
Radicación : 2021 – 0137

Julio César Muñoz Veira, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.843.184 de Jamundí (Valle), vecino y residente en la ciudad de Cali, Abogado Titulado y en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 127.047 Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado Judicial de la parte actora, por medio del presente escrito, me permito aportar el Dictamen Pericial solicitado por el despacho mediante providencia notificada el día 22 de febrero del presente año.

Del señor Juez,

Atentamente,



Julio César Muñoz Veira  
C.C. N° 16.843.184  
T.P. N° 127.047 C.S.JUD.



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
1 de 8

**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL Y SUSCEPTIBILIDAD DE  
DIVISION MATERIAL LOTE DE TERRENO SUBURBANO  
CARRERA 9ª – Calle 18 SUR, BUGA - VALLE**

**SOLICITANTE: LUZ MARINA GIL ZUÑIGA**



**Fotos 1 – 2 – 3: A la Izquierda al fondo, lote de la Sra. Luz Marina Gil (Demandante), Al centro Carrera 9ª Sur, la cual parte el lote Prodividir en igual proporción de 50% del Área Total encontrada, y a la Derecha el lote del Sr. Javier Enrique Guzmán (Demandado) Manzana 16 del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para La Zona Sur, desarrollado por la Constructora Valle Real, se localizan en la Calle 18 Sur con carrera 9ª Sur, a 250 metros desde la carrera 12 salida sur, dentro de las Manzanas 15 y 16, Ver Plano adjunto.**

**FECHA: 24 de mayo de 2021.**



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
2 de 8

**Guadalajara de Buga, 24 de mayo de 2021**

**Señora:**  
**LUZ MARINA GIL ZÚÑIGA**  
Buga – Valle.

**REFERENCIA:**  
**AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO URBANO.**

El suscrito Perito Ingeniero evaluador Auxiliar de la Justicia: Carlos Arturo Muñoz Quintero, con cedula de ciudadanía N°: 14.879.665 de Buga y con Registro Abierto de Avaluador RAA-ANA-AVAL 14879665, declarándome como profesional hábil e idóneo para cumplir cabalmente con la misión en referencia, se permite emitir el presente concepto de avalúo comercial en los siguientes términos:

**1.0 OBJETIVOS:**

**1.1** – Determinar la ubicación, linderos, existencia, composición, calidad y demás características que lo Identifique.

**1.2** – Comprobar y determinar Planimétricamente si el bien inmueble, es susceptible de división material en 2 partes, sin que los condueños desmerezcan o se perjudiquen por su fraccionamiento.

**1.3** – Incluir en el Dictamen el Avalúo comercial actualizado del inmueble.

**2.0 DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL.**

**2.1- IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE – TITULACION:**

**TIPO Y DIRECCION:** . . . Lote Urbano en la carrera 9ª Sur – Calle 18 Buga - Valle.  
**MATRICULA INMOBILIARIA No:** . . . . . 373-39313.  
**CODIGO CATASTRAL:** . . . . . 76111-00-02-0009-0724-000.  
**MODO ADQUISICION:** . . . . Según Escritura 690 de 02-03-2011 Notaria 21 de Cali.  
**PROPIETARIOS:** . . . . . Luz Marina Gil Zúñiga y Javier Enrique Guzmán.



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
3 de 8

**2.2 CABIDA Y LINDEROS PERICIALES ACTUALIZADOS LOTE DE TERRENO URBANO PRODIVIDIR.**

Lote de terreno urbano con una cabida superficial registrada cruda rural según el IGAC de **6553.00** metros cuadrados, cuyos linderos se describen así:

**NORTE:** En longitud de **168.20** metros lineales, entre los puntos **1-2-3** (ver plano pericial), con predio de La SAE (Sociedad de Activos Especiales), Ley 1708 de 2014 (Extinción de Dominio), **ORIENTE:** En longitud de **41.52** metros lineales, entre los puntos **3 – 4**, con predio de Gustavo Guzmán Barberi; **SUR:** En longitud de **168.20** metros lineales, entre los puntos **4 – 5 – 6**, con predio de Manuel Alberto Calle; **OCCIDENTE:** En longitud de **41.52** metros lineales, entre los puntos **6 – 1**, con predio de Manuel Alberto Calle, aclarándose que el Área Real Neta edificable, es decir, el área total libre de vías y Paramento hallada según el trazado del Nuevo PPDU zona sur de Buga, es de **5144.00 m<sup>2</sup>**, luego corresponde un área de 2572.00 m<sup>2</sup> para cada lote, separados por la carrera 9ª sur, resultante de la División en partes iguales, entre la Demandante y el Demandado (**Ver Plano Levantamiento Topográfico**).

**2.3 SERVICIOS PUBLICOS:**

Este Predio en la actualidad, NO TIENE instalación de servicios públicos ofrecidos por la Municipalidad de Guadalajara de Buga, Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, celular y Parabólica, dado que lo que corresponde a la Infraestructura de Red de Acueducto y Alcantarillado, trazado, cajeo y pavimento de vías, pertenece a la Empresa Desarrolladora del Plan Parcial de Desarrollo Urbanístico(PPDU) del Sector Sur de Guadalajara de Buga, por cuanto, ésta infraestructura es Privada, y el acceso a estos servicios deberá resolverse con la Constructora Valle Real, desarrolladora del sector SUR del Barrio San Gerónimo.



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
4 de 8

**3.0 SUSCEPTIBILIDAD DE DIVISION MATERIAL**

**3.1. USOS DE SUELO INFRAESTRUCTURA URBANISTICA y EXPECTATIVAS DE VALORIZACION:**

De acuerdo con la reglamentación urbanística **POT- BUGA, ACUERDO 068 de 2000, ARTÍCULO 128: PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE OTROS ESTRATOS: COMUNA 6:** La vivienda para estratos altos se desarrollará en áreas Libres Localizadas al interior del perímetro urbano, en áreas consolidadas o en proceso de consolidación, en suelos de expansión, en procesos de redesarrollo o de renovación urbana o como parte de proyectos mixtos.

Corresponde, además, a las áreas de expansión urbana por desarrollar Localizadas al sur de la urbanización el Albergue entre la carrera 12 SUR y la acequia El Albergue y el perímetro de expansión urbana al sur. Las áreas mínimas para estos planes parciales son las correspondientes a los polígonos definidos por el Plan via que este Acuerdo adopta. Debido a la estructura predial existente será necesario utilizar los mecanismos de asociación entre propietarios, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras y los demás necesarios conforme a las reglamentaciones establecidas legalmente (**La tendencia al Desarrollo Urbanístico de Estrato > 4 Alto en la zona sur, genera gran Expectativa de Valorización de Terrenos**).

En la Actualidad, la Constructora Valle Real, viene desarrollando el Sector y tiene en ejecución proyectos de vivienda en terrenos propios y otros con trazado, cajeo, pavimento de vías, incluyendo la prolongación de la Avenida 9ª SUR y la construcción privada de las Redes de Acueducto y Alcantarillado, Posicionando con su Plan Parcial de Desarrollo Urbanístico(PPDU) el lote de terreno Prodividir en éste Dictamen, colocándolo en una localización privilegiada en la intersección de la carrera 9 con calle 18 SUR, en las Manzanas 15 y 16 (ver plano Pericial).

**3.2 - SUSCEPTIBILIDAD DE DIVISION MATERIAL:**

El suscrito Perito Ingeniero, en el desarrollo del trabajo de campo topográfico, encontró que el Inmueble obviamente si es susceptible de División Material, por cuanto precisamente ya se encuentra dividido en partes iguales, de acuerdo con el trazado del PPDU, según información proporcionada por la constructora Valle Real, hallándose que el lote de la Demandante y el Demandado, se localizan en las Manzanas **15 y 16**, con un



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA 24/05/2021
Página: 5 de 8

Área Neta libre de Vías y Paramento de **2572.00 m<sup>2</sup>** para cada una de las partes separados por la carrera 9ª Sur, es decir, los lotes suman un área total Neta edificable de **5144.00 m<sup>2</sup>** Dividido en Partes Iguales, según el mencionado Plan Parcial de Desarrollo Urbanístico (PPDU sur), por lo cual los linderos actualizados para cada una de las partes, se describen así:

**3.2.1 – AREA NETA LOTE DE TERRENO URBANO DE LUZ MARINA GIL ZUÑIGA:**

Lote de terreno urbano con una cabida superficial de **2572.00** metros cuadrados, localizado dentro de la Manzana **15**, según el nuevo **PPDU**, Lote de terreno, cuyos linderos se describen así:

**NORTE:** En longitud de **70.40** metros lineales, con predio de La SAE (Sociedad de Activos Especiales), calle 18 Sur de por medio; **ORIENTE:** En longitud de **36.50** metros lineales, con predio del Demandado Javier Enrique Guzmán, carrera 9ª SUR de por medio; **SUR:** En longitud de **70.40** metros lineales, con predio de Manuel Alberto Calle; **OCCIDENTE:** En longitud de **36.50** metros lineales, con predio de Manuel Alberto Calle **(Ver Plano Levantamiento Topográfico).**

**3.2.2 – LOTE DE TERRENO URBANO DE JAVIER ENRIQUE GUZMAN:**

Lote de terreno urbano con una cabida superficial de **2572.00** metros cuadrados, localizado dentro de la Manzana **16**, según el nuevo PPDU, Lote de terreno Urbano, cuyos linderos se describen así:

**NORTE:** En longitud de **70.40** metros lineales, con predio de La SAE (Sociedad de Activos Especiales), calle 18 sur de por medio, **ORIENTE:** En longitud de **36.50** metros lineales, con predio de Gustavo Guzmán Barberi; **SUR:** En longitud de **70.40** metros lineales, con predio de Manuel Alberto Calle; **OCCIDENTE:** En longitud de **36.50** metros lineales, con predio de la Demandante Luz Marina Gil, carrera 9ª de por Medio. **(Ver Plano Topográfico).**



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
6 de 8

**4.0 AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO LOTE DE TERRENO URBANO.**

**4.1 FUNDAMENTO JURIDICO.**

**- PROCESO DIVISORIO:**

Artículo 406 del Código General de Proceso.

**APLICADO A AVALUOS DE BIENES INMUEBLES:**

-Decreto N° 1420 de julio 24 de 1998  
Procedimientos y criterios para el avalúo.  
Ministerio de Desarrollo Económico.

.-DECRETO N° 1420 de Julio 24 de 1998, y en especial los CAPITULOS I – ARTICULO I (Disposiciones generales) y IV y sus ARTICULOS 20, 22 y 27 del mismo, que hacen referencia: "De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos", y lo referente a disposiciones finales capítulo V, Artículos 30 y 31.

- **Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 762 de 1998**, por la cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

**4.2 DETERMINACION VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUIDO:**

**4.2.1 CRITERIO VALUATORIO:**

Mediante estudio de ofertas en la zona homogénea del Predio (METODO COMPARATIVO DE MERCADO), se determina que el promedio de valor/m<sup>2</sup> lote de terreno suburbano sin servicios, se encuentra en un promedio de **\$250.000/m<sup>2</sup>**.

**4.3** Determinar el **VALOR COMERCIAL ACTUALIZADO DE LOTE DE TERRENO URBANO SIN SERVICIOS**. "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".

**4.4 AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO SUBURBANO SIN SERVICIOS:**

LOTES	CANTIDAD(M2)	V. UNI.	VALOR TOTAL
<b>Demandante:</b>	<b>2572.00</b>	<b>\$250.000.00</b>	<b>\$643.000.000.00</b>
<b>Demandado:</b>	<b>2572.00</b>	<b>\$250.000.00</b>	<b>\$643.000.000.00</b>
<b>TOTAL, AVALUO LOTE DE TERRENO MATRIZ PRODIVIDIR:</b>			<b>\$1.286.000.000.00</b>



**DICTAMEN PERICIAL AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO PREDIO CARRERA 9 – CALLE 18 SUR**

FECHA  
24/05/2021

Página:  
7 de 8

**4.5 CUADRO RESUMEN TOTAL AVALUO COMERCIAL LOTE DE TERRENO.**

DESCRIPCION	VALOR TOTAL (\$)
- TOTAL AVALUO DERECHO LOTE LUZ MARINA GIL (50%):	<b>\$643.000.000.00</b>
- TOTAL AVALUO DERECHOLOTE DE JAVIER ENRIQUE GUZMAN (50%):	<b>\$643.000.000.00</b>
-TOTAL AVALUO LOTE DE TERRENO PRODIVIDIR (100%):	<b>\$1.286.000.000.00</b>
<b>SON: MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE.</b>	

**4.6 TOTAL AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO LOTE TERRENO SUBURBANO SIN SERVICIOS:**

**\$1.286.000.000.00**

**SON: MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE.**

Atentamente,

**CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO**  
Perito Avaluador - C.C.: 14.879.665 de buga – Valle  
RAA: ANA - AVAL – 14879665  
E-mail: [carlosarmuq@yahoo.es](mailto:carlosarmuq@yahoo.es)  
Tel.: **315 6463006**

**5.0 ANEXOS**

- 5.1 – CEDULA PERITO INGENIERO AVALUADOR.
- 5.2 - CERTIFICACION RAA – PERITO AVALUADOR.
- 5.3 – PLANO DE LOTE DE TERRENO.

**COPIA CEDULA: ING. CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO**





PIN de Validación: a8970a41



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14879665, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14879665.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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**  
07 Mar 2019

**Regimen**  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: BUGA CARRERA 17 # 16-18 CASA 6

Teléfono: 3156463006

Correo Electrónico: carlosarmuq@yahoo.es

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Agrónomo - Universidad Nacional de Colombia.

**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) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14879665. El(la) señor(a) CARLOS ARTURO MUÑOZ QUINTERO 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 de Validación: a8970a41



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



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.



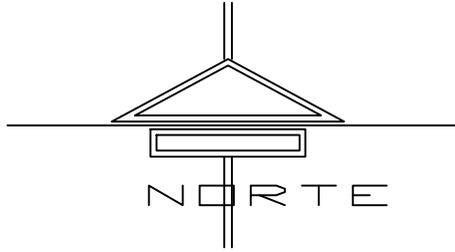
## PIN DE VALIDACIÓN

**a8970a41**

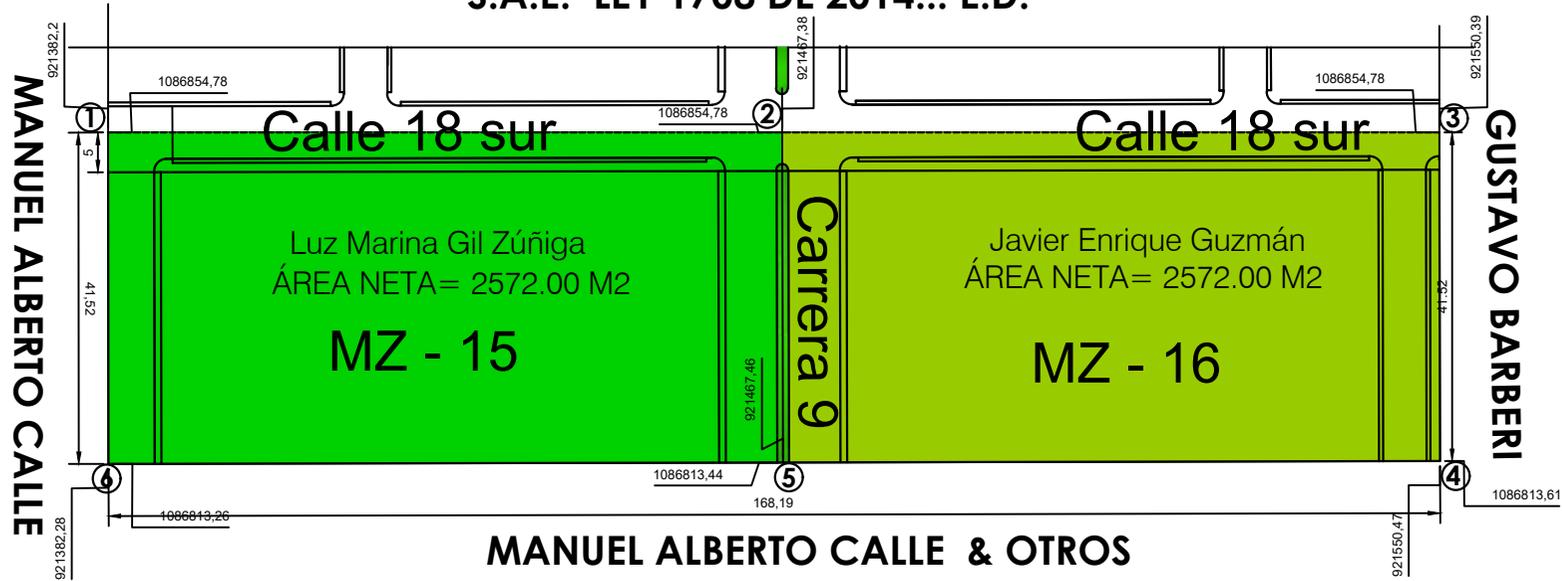
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



S.A.E. LEY 1708 DE 2014... E.D.



# PROCESO DIVISORIO

JUZGADO CIVIL CTO..  
DESPACHO

PROCESO DIVISORIO

PROPUESTO POR:  
LUZ MARINA GIL ZÚÑIGA  
CONTRA: JAVIER ENRIQUE GUZMÁN

PROCESO:

PROCESO DIVISORIO

LOCALIZACIÓN:

MUNICIPIO DE BUGA  
SECTOR SUR Carrera 9 - Calle 18  
BARRIO SAN JERONIMO

DEMANDANTE:

LUZ MARINA GIL ZÚÑIGA

LEVANTÓ:

TOPOGRAFIA PDDU

L:

CONTIENE:

PLANTA LEVANTAMIENTO  
PLANIMETRO

DIGITALIZÓ:

RASARU

ESCALA:

1: \_\_\_\_\_ 400

FECHA:

NOVIEMBRE 12 DE 2019

APROBO:

Vº - Bº:

PLANCHA:

# 1

1 DE 1