

INFORME SECRETARIAL: Palmira, V. Hoy (09) de octubre del 2023, a despacho del señor Juez, el presente proceso informándole que el representante legal de la entidad NOVARTEC S.A.S, cesionario solicita depósitos judiciales. Sírvase proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	EJECUTIVO MEDIDAS
DEMANDANTE	BANCO POPULAR S.A- cesionario NOVARTEC S.A.S
DEMANDADO	DEIVID JAVIER DELGADO FLOREZ.
RADICADO	765204003004-2015-00038-00
PROVIDENCIA	AUTO N°. 2392
CUANTIA	MINIMA
TEMAS SUBTEMAS	Y SOLICITUD DE TITULOS.
DECISIÓN	SE INFORMA QUE NO EXISTE TITULOS

Palmira V., Nueve (09) de octubre del año dos mil Veintitrés (2023)

En atención al anterior informe secretarial y revisada la solicitud presentada por el representante legal de la entidad NOVARTEC S.A.S, por medio del cual solicita información si existen depósitos judiciales a favor del presente proceso, pero al revisar la plataforma del Banco Agrario por parte del Despacho, se constató que a la fecha no se encontraron depósitos consignados para el presente proceso, por lo tanto, el despacho se abstendrá de ordenar lo pretendido.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal,

D I S P O N E

NIEGUESE la entrega de depósitos judiciales, toda vez que revisada la plataforma de los mismos del Banco Agrario, a la fecha no existe título alguno a favor del presente proceso.

NOTIFIQUESE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

FH

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **d55785e411dfd0571a2b10b15a9dfd981ec50db6493d150592d98940b3168ebd**

Documento generado en 09/10/2023 07:46:54 AM

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

INFORME SECRETARIAL: Palmira V. (09) de octubre de 2023. Al Despacho del señor JUEZ informándole que el apoderado judicial de la parte demandante solicita fecha para remate, es de anotar que dentro del término legal la parte demandada presento objeciones al avalúo y presenta uno nuevo - Sírvase proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE	MARLENY RODRIGUEZ HINCAPIE
DEMANDADO	FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA
RADICADO	765204003004-2019-00079 -00
PROVIDENCIA	AUTO N° 2286
CUANTIA	MENOR
TEMAS Y SUBTEMAS	SOLICITUD DE FECHA PARA REMATE
DECISIÓN	ANTES DE FIJAR FECHA SE DA TRASLADO AL NUEVO AVALUO Y A LAS OBJECIONES.

Palmira V., Nueve (09) de octubre del año dos mil Veintitrés (2023)

Teniendo en cuenta el anterior informe secretarial y el escrito presentado por el apoderado judicial de la parte actora, por medio el cual solicita fecha para remate del bien base de ejecución conforme al artículo 448 del CG.P.

Revisado el expediente observa el despacho que el apoderado judicial de la parte demandada, dentro del momento procesal presenta objeciones al avalúo comercial exhibido por la parte demandante, a través de perito especializado señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA, y mediante auto de fecha 22 de agosto de 2023, se requiere al apoderado judicial de la parte demandada para que de cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2213, como es dar y traslado de los escritos presentados a la parte contraria, quien procede a dar constancia de lo referido y aportando la constancia de envío de los escritos al correo de la parte actora, de igual manera allega un nuevo avalúo comercial presentado a través de el perito especializado señor REYNALDO G. CEDEÑO.

Razón por la cual considera procedente el juzgado para dar cumplimiento al debido proceso, antes de proferir fecha para remate solicitada del bien distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 378- 75634, de propiedad del demandado señor FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA, se procederá a dar cumplimiento a lo dispuesto al artículo 444 del C.G.P, numeral 2, dando traslado a la parte demandante del avalúo y las objeciones presentadas por la parte demandada, previo de resolver dentro del término de tres (03) días.

El Juzgado,

DISPONE

DE CONFORMIDAD con lo establecido por el Numeral 2° del Artículo 444 del Código General del Proceso, CORRASE TRASLADO a la parte demandante, por el término de tres (03) días hábiles del avalúo comercial y el escrito de objeciones presentados por el apoderado judicial de la parte demandada, para los fines pertinentes. -

NOTIFIQUESE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

FH

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **1997b0716fcb65673b68f347402058f5969a06234200419f614d885d343548ea**

Documento generado en 09/10/2023 07:47:31 AM

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

Bogotá, D. C., septiembre 15 de 2023

Señores:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira
j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valle del Cauca-Republica de Colombia
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Efectividad Garantía Real

Demandante: Marleny Rodríguez Hincapié

Demandado: Francisco Hinestroza Lizalda

Radicado: 765204003004-2019-00079-00

ASUNTO: Memorial informando que Reenvié al Correo Electrónico: hitazabogados@hotmail.com, del Abogado de la Parte Demandante, el Archivo Adjunto que presente al Juzgado del Memorial Aportando de Avalúo Comercial y Realizando Otras Consideraciones y del Memorial de informe o aclaración del escrito de Objeción al AVALO COMERCIAL, del bien Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-75634, realizado por el Señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA, dándole así, cumplimiento por parte de la parte demandada, del Requerimiento del numeral 2, realizado en la PROVIDENCIA AUTO N° 1995-DECISIÓN REQUIERE APODERADO PARTE DEMANDADA- de fecha Veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023), dándole así, cumplimiento a lo establecido en la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, artículo 3º. De igual manera en este Memorial solicito muy comedidamente se ACLARE, la PROVIDENCIA AUTO N° 2045- DECISIÓN CORRER TRASLADO- , de fecha Treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023), donde se D I S P O N E DE CONFORMIDAD con lo establecido por el Numeral 2º del Artículo 444 del Código General del Proceso, CORRASE TRASLADO a la parte demandada, por el término de diez (10) días hábiles del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, mediante perito evaluador, dentro de los cuales podrán presentar sus observaciones, por cuanto, esa situación, ya se surtió y fue cumplida dentro del término por la parte demandada, que represento, de conformidad a lo DISPUESTO en la PROVIDENCIA AUTO N° 1565-DECISIÓN AGREGAR Y CORRER TRASLADO- de fecha Cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023), numeral TERCERO: DE CONFORMIDAD con lo establecido por el Numeral 2º del Artículo 444 del Código General del Proceso, CORRASE TRASLADO a la parte demandada, por el término de diez (10) días hábiles del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, mediante perito evaluador, dentro de los cuales podrán presentar sus observaciones. Es más, téngase en cuenta, lo planteado en el Informe Secretarial que dice: **“INFORME DE SECRETARIA: Palmira V. Hoy (25) de julio de 2023. A despacho del señor juez, el presente proceso junto a escrito donde el apoderado de la parte demandada, objeta el avalúo presentado por la demandante y hace otras consideraciones. Sírvase proveer”**. También tenemos que se dice: **“Visto el informe de secretaria que antecede y verificado el mismo, el apoderado judicial de la parte demandada, allega aclaración a la objeción presentada del avalúo, pero el despacho pudo confirmar que la parte memorialista no ha dado cumplimiento con los parámetros de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, artículo 3º, esto es, enviar los escritos a la parte contraria. Dicho lo anterior y antes de entrar a estudiar la solicitud que antecede, deberá el actor cumplir con la carga que exige la norma en comentario”**. Todo lo anterior prueba y está en el Expediente, el cumplimiento de nuestra parte, con el TRASLADO, inicial, respectivo, por ello, considero que es procedente que se haga Aclaración al respecto.

Cordial Saludo:

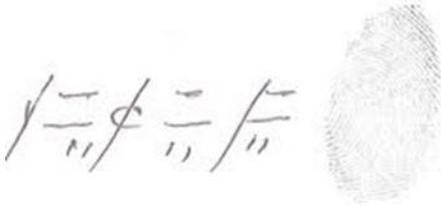
JAMES CAICEDO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.398.949 de Palmira, portador de la tarjeta profesional No. 52440 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, con domicilio y residencia actual en la Calle 21No. 6-27,Oficina 204, Centro de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono celular 3188221972,correo electrónico: asomecos2@gmail.com, obrando como Apoderado Judicial del señor FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.268.511 de Palmira (Valle), domiciliado y residente en la Carrera 29 No. 35-09 de la ciudad de Palmira, teléfono celular 3188605501, correo electrónico: francisco.hinestroza@yahoo.com, quien obra en su propio nombre, en uso de sus derechos ciudadanos y constitucionales y en su calidad de DEMANDADO, dentro del proceso Referenciado, en la oportunidad legal, muy comedidamente, mediante el presente escrito, acudo ante su DESPACHO, con mi acostumbrado respeto, a fin de presentar lo planteado en el ASUNTO, para que se le dé el trámite legal respectivo.

NOTIFICACIONES

Para efecto de las notificaciones, téngase las aportadas en el Proceso, aquí, Referenciado.

Agradezco atención a la presente y ruego proceder de conformidad

De Ustedes, atentamente,

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'JAMES CAICEDO LOZANO'. To the right of the signature is a circular fingerprint impression, also in blue ink.

JAMES CAICEDO LOZANO
C.C No. 6.398.949 de Palmira
T.P. No.52440 de C.S.J.

Memorial de informe y solicitud de Aclaración de Auto...Proceso 765204003004-2019-00079-00...

james caicedo <asomecos2@gmail.com>

Vie 15/09/2023 3:22 PM

Para:Juzgado 04 Civil Municipal - Valle del Cauca - Palmira

<j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>;HITAZ ABOGADOS

<hitazabogados@hotmail.com>;francisco.hinestroza@yahoo.com

<francisco.hinestroza@yahoo.com>;francisco.hinestroza@gmail.com

<francisco.hinestroza@gmail.com>;asomecos1@hotmail.com <asomecos1@hotmail.com>;james caicedo

<asomecos2@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (74 KB)

Memorial de informe y solicitud de Aclaración de Auto...Proceso 765204003004-2019-00079-00....doc;

Cordial Saludo:

Envío por este medio Memorial de informe y solicitud de Aclaración de Auto...Proceso 765204003004-2019-00079-00.

Por favor confirme lo recibido.

Agradezco la atención al presente y ruego proceder de conformidad.

Atentamente,

JAMES CAICEDO LOZANO

C.C. No. 6.398.949 de Palmira

T.P. No. 52440 del C.S.J.

Teléfono Celular: 3188221972

Bogotá, D. C., agosto 10 de 2023

Señores:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira
j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valle del Cauca-Republica de Colombia
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Efectividad Garantía Real
Demandante: Marleny Rodríguez Hincapié
Demandado: Francisco Hinestroza Lizalda
Radicado: 765204003004-2019-00079-00

ASUNTO: Memorial de informe o aclaración del escrito de Objeción al AVALO COMERCIAL, del bien Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-75634, realizado por el Señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA, quien se identifica con la Cedula de Ciudadanía No. 6.400.881, y REGISTRO AVALUADOR AVAL 6.400.881, el cual se puede leer claramente, de que El avalúo TOTAL, del bien inmueble, tiene un valor de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE \$ 300.000.000.00, presentado por la parte demandante y Realizando Otras Consideraciones, para que sean tenidas en cuenta.

Cordial Saludo:

JAMES CAICEDO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.398.949 de Palmira, portador de la tarjeta profesional No. 52440 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, con domicilio y residencia actual en la Calle 19 No. 4-56 Apartamento 1711 del Edificio Residencial Sabana de la ciudad de Bogotá, D.C., teléfono celular 3188221972, correo electrónico: asomecos1@hotmail.com, obrando como Apoderado Judicial del señor FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.268.511 de Palmira (Valle), domiciliado y residente en la Carrera 29 No. 35-09 de la ciudad de Palmira, teléfono celular 3188605501, correo electrónico: francisco.hinestroza@yahoo.com, quien obra en su propio nombre, en uso de sus derechos ciudadanos y constitucionales y en su calidad de DEMANDADO, dentro del proceso Referenciado, en la oportunidad legal, muy comedidamente, mediante el presente escrito, acudo ante su DESPACHO, con mi acostumbrado respeto, a fin de pronunciarnos en relación a lo planteado en el ASUNTO, en los siguiente aspectos:

1.- Que dentro del término de traslado, dado en el Auto de fecha Palmira Valle. Cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023), objetamos el avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, mediante perito evaluador, por cuanto no reúne los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso y su Despacho, Dispuso, REQUERIRNOS, para que informemos o aclaremos en qué puntos/valores y demás, pretendemos objetar y no competimos el mismo.

Dicho Avalúo Objetado, no obedece en sus cifras y valores al valor real y comercial del Inmueble, de mi poderdante; es más, el perito evaluador, se basó en una Escritura Pública del Inmueble y no en la descripción real de lo construido en dicho Inmueble, en su Interior, sus metros construidos, los materiales y las construcciones existentes, situación que denota en un total desconocimiento real del Inmueble. No lo realizo físicamente ni ha tenido contacto con el Inmueble.

Reiteramos y nos ratificamos en la Objeción, presentada inicialmente, por cuanto no reúne los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso numeral 4, afectando a mi poderdante.

FUNDAMENTOS DE LA OBJECION

Nuestra objeción se fundamenta en que determinar el valor del inmueble en razón al artículo 444 numeral 4, no es idóneo para establecer su precio real. Así mismo, que el dictamen pericial presentado por la parte actora también presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, el cual se objeta.

Por lo anterior, nos permitimos ratificarnos en el avalúo presentado por nosotros y que fue realizado en el Inmueble directamente y que es el real y objetivo, donde reposa el valor comercial real y actual del inmueble de marras, el cual es realizado por un perito idóneo, por ser una persona con la capacidad académica y la experiencia, el Evaluador de inmuebles -Miembro lonja propiedad raíz de Cali REYNALDO G. CEDEÑO PERDOMO, Registro Abierto de Evaluadores R.A.A. No. AVAL- 94521153.

Ese dictamen pericial objetado y presentado por la parte actora, tiene una gran diferencia en relación al presentado por nosotros, y se hizo en forma física obedece a la verdad del Inmueble, aceptar el de parte actora, va en contra de la Ley y en contra de mi poderdante, y no la aceptamos.

Solicitamos a Ustedes, se resuelva sobre el nuevo avalúo aportado por nosotros.

Aspiramos que no se vaya a cometer un error al respecto, como el cometido con el Secuestro, del Inmueble, que se realizó con un Vigilante de Cuadra y por un Inspector de Policía, que en nuestro sentir es completamente ilegal, lo cual se debe tener en cuenta, al momento del Remate, insistimos dicho Inmueble, no está secuestrado realmente, requisito fundamental para proceder al Remate, situación que será objeto de discusión cuando se llegue a esa etapa procesal, por cuanto, afecta el debido proceso.

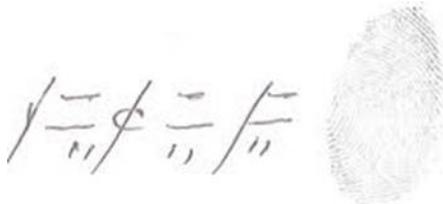
Para finalizar, insistimos que la parte actora, cumpla con los requerimientos realizado en Autos, en el sentido que todo escrito que se envié al Despacho, debe hacerlo llegar a la parte contraria, quien aporó en su momento el nuevo correo asomecos2@gmail.com y su dirección.

NOTIFICACIONES

Para efecto de las notificaciones, téngase las aportadas en el Proceso, aquí, Referenciado.

Agradezco atención a la presente y ruego proceder de conformidad

De Ustedes, atentamente,

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "JAMES CAICEDO LOZANO". To the right of the signature is a circular fingerprint impression, also in blue ink.

JAMES CAICEDO LOZANO
C.C No. 6.398.949 de Palmira
T.P'. No.52440 de C.S.J.

Memorial de informe o aclaración del escrito de Objeción al AVALO COMERCIAL, del bien Inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 378-75634, realizado por el Señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA....

james caicedo <asomecos2@gmail.com>

Jue 10/08/2023 2:40 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira

<j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>; francisco.hinestroza@yahoo.com

<francisco.hinestroza@yahoo.com>; francisco.hinestroza@gmail.com

<francisco.hinestroza@gmail.com>; asomecos1@hotmail.com <asomecos1@hotmail.com>; james caicedo

<asomecos2@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (88 KB)

Memorial de informe o aclaración del escrito de Objeción al AVALO COMERCIAL, del bien Inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 378-75634, realizado por el Señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA.....doc;

Cordial Saludo:

Envío por este medio Memorial de informe o aclaración del escrito de Objeción al AVALÚO COMERCIAL, del bien Inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 378-75634, realizado por el Señor PEDRO ANTONIO CASTRO VALENCIA.

Por favor confirme lo recibido.

Agradezco la atención al presente.

Atentamente,

JAMES CAICEDO LOZANO

C.C. No. 6.398.949 de Palmira

T.P. No. 52440 del C.S.J.

Bogotá, D. C., julio 18 de 2023

Señores:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira
j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valle del Cauca-Republica de Colombia
E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Efectividad Garantía Real

Demandante: Marleny Rodríguez Hincapié

Demandado: Francisco Hinestroza Lizalda

Radicado: 765204003004-2019-00079-00

Asunto: Memorial Aportando de Avalúo Comercial y Realizando Otras Consideraciones.

Cordial Saludo:

JAMES CAICEDO LOZANO, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.398.949 de Palmira, portador de la tarjeta profesional No. 52440 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, con domicilio y residencia actual en la Calle 19 No. 4-56 Apartamento 1711 del Edificio Residencial Sabana de la ciudad de Bogotá, D.C., teléfono celular 3188221972, correo electrónico: asomecos1@hotmail.com, obrando como Apoderado Judicial del señor FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.268.511 de Palmira (Valle), domiciliado y residente en la Carrera 29 No. 35-09 de la ciudad de Palmira, teléfono celular 3188605501, correo electrónico: francisco.hinestroza@yahoo.com, quien obra en su propio nombre, en uso de sus derechos ciudadanos y constitucionales y en su calidad de DEMANDADO, dentro del proceso Referenciado, muy comedidamente, mediante el presente escrito, acudo ante su DESPACHO, con mi acostumbrado respeto, a fin de pronunciarnos en relación a los siguiente aspectos:

1.- Que no compartimos la liquidación del crédito presentada por el apoderado judicial de la parte actora, la cual se realiza teniendo en cuenta cada capital de las cinco (05) letras, por las cuales se libró mandamiento de pago y que mediante Auto de fecha Veintiuno (21) de abril del año dos mil Veintitrés (2023), el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira, Valle, IMPARTE SU APROBACION.

2.- Que dentro del término de traslado, dado en el Auto de fecha Palmira Valle. Cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023), objetamos el avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, mediante perito evaluador, por cuanto no reúne los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso.

Igualmente consideramos que el apoderado judicial de la parte demandante, NO ha dado cumplimiento al AUTO N° 1126, del día 15 de mayo de 2023, toda vez que el suscrito, aporato su nuevo correo es correo electrónico: asomecos2@gmail.com, la nueva dirección de su oficina, ubicada en la Calle 21 No. 6-27, Oficina 204, Centro de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono celular 3188221972, los cuales se agregaron al expediente y se colocó en conocimiento de la parte contraria.

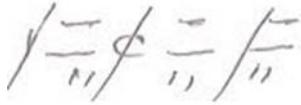
3.-Consecuentemente a todo lo anterior, presentamos nuestro Avalúo Comercial, el cual adjuntamos a este escrito, de tal suerte, que solicitamos al Despacho, muy respetuosamente, se apruebe el mismo, puesto, que se ajusta a la Ley, y refleja el real precio del Inmueble de mi Apoderado.

NOTIFICACIONES

Para efecto de las notificaciones, téngase las aportadas en el Proceso, aquí, Referenciado.

Agradezco atención a la presente y ruego proceder de conformidad

De Ustedes, atentamente,



JAMES CAICEDO LOZANO
C.C No. 6.398.949 de Palmira
T.P'. No.52440 de C.S.J.

AVALÚO COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN CALLE 37B # 44 – 81 BARRIO SANTA ANA - PALMIRA



Perito Avaluador Reynaldo
Cedeño Perdomo RAA
94521153

E-mail:
avaluosdeoccidente@gmail.com
m - Teléfono: 320-7571725

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA VALORIZACIÓN
3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4. DESCRIPCIÓN SATELITAL DEL SECTOR
5. CABIDAS Y LINDEROS
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
8. ACTUALIDAD EDIFICADORA
9. INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN
10. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL INMUEBLE
11. MÉTODOS DE AVALÚOS
12. ASPECTOS TENIDOS PARA EL AVALÚO
13. RESULTADO DEL AVALÚO
14. VIGENCIA DEL AVALÚO
15. POLÍTICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO
16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y NO VINCULACIÓN.

Santiago de Cali, junio 20 del 2023

Señor

FRANCISCO HINESTROZA LIZALDA

La Ciudad.

Apreciado señor:

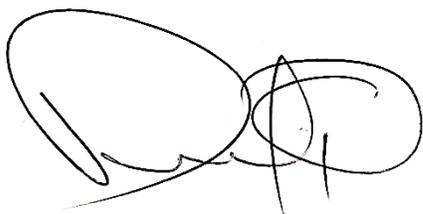
De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial del Predio, tipo urbano casa ubicado en la Calle 37B # 44-81 Barrio Santa Ana en el Municipio de Palmira Valle del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo

Cordialmente



Avaluador de inmuebles -Miembro lonja propiedad raíz de Cali
REYNALDO G. CEDEÑO PERDOMO
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL- 94521153.
URBANOS – RURALES

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

Fecha de solicitud	7 de junio de 2023
Propietarios Predio	Francisco Hinestroza Lizalda
Tipo de Avalúo	Urbano
Tipo de Inmueble	Casa
Uso	Vivienda
Dirección	Calle 37B # 44-81 Barrio Santa Ana
Motivo valoración	Venta
Fecha en que se realizó la visita	8 de junio de 2023
Encargado de la visita	Adolfo Camacho
Nombre de quien atendió la visita	Propietario

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

I

- Certificado de tradición
- Predial

NOTA: La valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. En certificado de tradición el área de lote (103.58.4 m²)

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

Casa Barrio Santa Ana - Palmira

Normatividad de la zona	Área de actividad Residencial Neto
Número Predial Nacional	765200102000007170002000000000
Comuna	07

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación, comparación de mercado y método del costo de reposición para la construcción, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

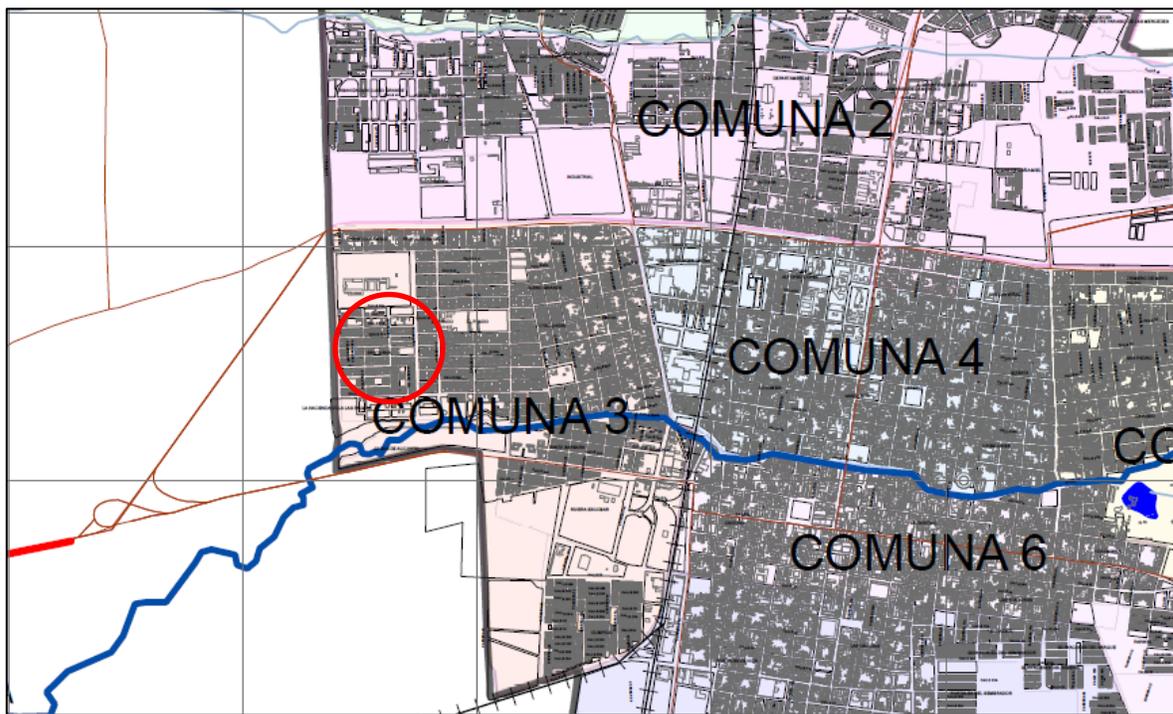
VIAS DE ACCESO: Sus principales vías de acceso son: Calle 42, Carrera 44.

LEGALIDAD COMUNA 3

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

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

Barrios de la comuna 3: Fray Luis Amigó, El Prado, Urb. **Santa Ana**, Emilia, La Concordia, Llanogrande, Acacias, Pomona y Brisas del Bolo, Santa Bárbara, Rivera Escobar, Olímpico, Urb. Villa de las Palmas, Urb. Bosques de Santa Bárbara, Casas de Alicanto.



DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS

Contenidos	<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de tradición matricula inmobiliaria No.378- 75634
Área lote	<ul style="list-style-type: none"> • 103.58.4 m²
Descripción Cabida y Linderos	<ul style="list-style-type: none"> • DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1407 DE 20-05-92, NOTARIA 3 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984) ÁREA LOTE: 103.58.4 M2.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Localización del Inmueble Casa ocupada actualmente. - queda ubicada en la Calle 37B # 44 – 81, Barrio Santa Ana, a 29 metros del Parque Portal del Santa Ana y 900 metros del Centro Comercial Unicentro Palmira.

Transporte El sector cuenta con Buen servicio de transporte Público. Taxis de servicio público y busetas de servicios urbano.

7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se encuentra ubicado en sector de estable valorización como un sector Comercial-residencial, consolidado en su mayoría por locales comerciales, casas unifamiliares y bifamiliares, se pronostica perspectivas de valorización favorables. Tratamiento urbanístico de Consolidación.

8. ACTUALIDAD EDIFICADORA

Cuenta con una Estable Actualidad Edificadora, ampliación y remodelación de casa unifamiliares y bifamiliares.

9. INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

NORMA URBANÍSTICA.	
EDIFICABILIDAD.	
Altura Máx. Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 2 PISOS Y TERRAZA.	Altura Máx. Otros usos: 2 PISOS.
I. Ocupación . Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 100%	I. Ocupación. Otros Usos: 100%
CESIONES.	VOLADIZOS.
E. P. Ver Consideraciones Especiales	1,0 metro a una altura mínima de 2,30 metros.
E.Q. Ver Consideraciones Especiales	
RETIROS.	ANTEJARDÍN.
LATERAL: N.A.	Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1,80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0,40 metros.
POSTERIOR: Norma de Patios.	
AREA MINIMA.	FRENTE MINIMO.
Viv. Unifamiliar : 120 m ²	Viv. Unifamiliar: 6 metros.
Viv. Bifamiliar: 120 m ²	Viv. Bifamiliar: 6 metros.
Otros Usos: 120 m ²	Otros Usos: 6 metros.
PARQUEADEROS.	
Viv. Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar: 1x cada vivienda. Otros Usos: Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue.	

9.1 POT 2014 MUNICIPIO DE PALMIRA

NORMA URBANÍSTICA

Artículo 64. Clases de suelo. El presente Acuerdo clasifica el suelo Municipal de Palmira acorde con lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la Ley 388/97 de la siguiente:

Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuente con infraestructura Vial y redes primarias de energía, Acueducto y Alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas

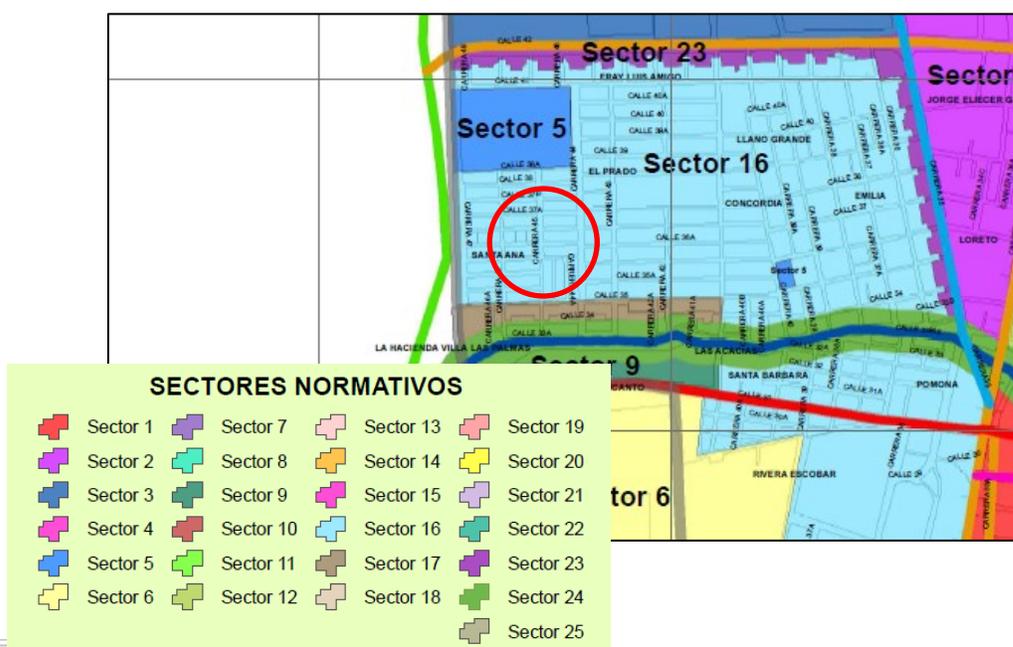
de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos, o sanitario.

Artículo 298 E. (Adicionado artículo 132 del Acuerdo N° 028 de 2014) . **Los sectores normativos. Definición.** Los sectores normativos son zonas que están definidas por normas específicas en cuanto a usos del suelo permitidos, condiciones especiales para la edificabilidad, áreas mínimas, frentes mínimos, voladizos, retiros, entre otros elementos que se definen detalladamente en el sector normativo correspondiente.

La intención de los sectores normativos es la de simplificar la consulta de la norma urbanística a través de la consolidación de los principales elementos en una única ficha.

Artículo 298 F. (Adicionado artículo 133 del Acuerdo N° 028 de 2014) . **Sectores normativos para el suelo urbano y de expansión urbana en el Municipio de Palmira.** Los sectores normativos definidos para el Municipio de Palmira se encuentran en el Plano N° A42 sectores normativos y las características de los sectores normativos, así como la normatividad para cada una de las zonas se encuentran definidos en los 25 Sectores Normativos para el suelo Urbano y de Expansión urbana del Municipio de Palmira, los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

SECTOR NORMATIVO 16



USOS PRINCIPALES		USOS COMPATIBLES		USOS CONDICIONADOS.		CONDICIÓN E INTENSIDAD.	
VIVIENDA.		COMERCIO.		COMERCIO.			
V1	VIVIENDA UNIFAMILIAR.	C1	COMERCIO GRUPO 1.	C4	COMERCIO DE ALTO IMPACTO.	*Plan de Implantación.	
V2	VIVIENDA BIFAMILIAR.	C2	COMERCIO GRUPO 2.	*Supermercados.		*Podrá localizarse solamente sobre los ejes viales estructurantes (Vías arterias Principales, secundarias) que se encuentren en el presente sector normativo.	
V5	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y VIP. Unifamiliar y Bifamiliar.	INDUSTRIA.		SERVICIOS.			
EQUIPAMIENTOS.		I1	INDUSTRIA ARTESANAL.	S1	SERVICIOS GRUPO 1.		
E.R.	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS.	S2	SERVICIOS GRUPO 2.	S4	SERVICIOS GRUPO 4.	*Plan de Implantación.	
E.E.	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.			*Comercio al por menor de Combustibles para automotores.		*Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo a una distancia de 1 km entre estaciones.	
*Educación Nivel 1. *Educación Nivel 2. *Educación Nivel 4.				*Actividades de Juegos de Azar y Apuestas.		*Solo se podrán localizar apuestas en línea o chance.	
E.S.	EQUIPAMIENTOS DE SALUD.			*Servicios Religiosos.		*Solamente sobre ejes viales principales, con una intensidad de 1 por manzana, no enfrentados.	
*Actividades de Hospitales sin Internación.							
E.C.	EQUIPAMIENTOS CULTURALES.						
E.A.	EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA Y PROTECCIÓN SOCIAL.						

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 225. (Modificado artículo 54 del Acuerdo N° 028 de 2014). **Definición.** Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos por medio de los cuales se da la orientación a las actuaciones urbanísticas públicas y privadas para cada una de las zonas del suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se darán en porciones del territorio, según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan.

La finalidad de los tratamientos urbanísticos es la de determinar la forma en que deben intervenir dichas zonas, según lo que se espera que se desarrolle en cada sector, dando respuestas a tendencias existentes y a la identificación de potencialidades para nuevos desarrollos.

Artículo 226. (Modificado artículo 55 del Acuerdo N° 028 de 2014) . **Clases de tratamientos urbanísticos.** Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se delimitan en el plano N° A33 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS el cual hace parte integral del presente Acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Renovación Urbana:
 - Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.
 - Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.
3. **Tratamiento de Consolidación.**
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 237. (Modificado artículo 65 del Acuerdo N° 028 de 2014) . **Tratamiento de Consolidación. Definición.** Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento se aplica a zonas de la ciudad urbanizadas, en donde se pretende mejorar los patrones urbanísticos, la forma de ocupación, generar cambio en la edificabilidad, propendiendo por el equilibrio entre derechos y obligaciones del sector público y privado y garantizando para los nuevos desarrollos la capacidad de las infraestructuras públicas.

CONSOLIDACIÓN



Artículo 240-A. (Adicionado artículo 69 del Acuerdo N° 028 de 2014) . **Norma de edificabilidad en tratamiento de Consolidación.** Las normas generales sobre edificabilidad para las zonas definidas en tratamiento de Consolidación, se encuentran contenidos en los 24 sectores normativos, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 240-B. (Adicionado artículo 70 del Acuerdo N° 028 de 2014). **Lineamientos generales para intervenciones en tratamiento de Consolidación.**

1. Se deben mantener las características Tipológicas y edificatorias en las zonas residenciales en las que se tenga alguna Tipología predominante, como lo es la vivienda unifamiliar y bifamiliar, las cuales han sido concebidas teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras existentes en el entorno inmediato.

2. Desarrollar las potencialidades evidenciadas en ciertas zonas de la ciudad en donde se propende por generar mayor edificabilidad, teniendo en cuenta la capacidad de la infraestructura vial y de espacios públicos necesarios para dar calidad de vida a los habitantes de dichas zonas.

3. Generar procesos de cambio en zonas con deterioro ya sea de Tipo social o de estado de las edificaciones, combinado con una renovación de los usos del suelo en donde se generen dinámicas de convivencia y desarrollo integral.

ÁREAS DE ACTIVIDAD

Artículo 285. *(Modificado artículo 112 del Acuerdo N° 028 de 2014)* . **Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión urbana.** La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio.

Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

- a. Área de Actividad Residencial Neta.
- b. Área de Actividad Residencial Mixta.
- c. Área de Actividad Múltiple.
- d. Área de Actividad Industrial.
- e. Área de Actividad Dotacional.
- f. Área de Actividad Suelos de protección ambiental.
- g. Área de actividad Parque, Cultura y Recreación.

Parágrafo. Las áreas de actividad están señaladas en el plano N° A37 ÁREAS DE ACTIVIDAD del SUELO URBANO, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 289. *(Modificado artículo 117 del Acuerdo N° 028 de 2014)* . **Área de actividad Residencial Neta. Definición y delimitación.** Estas zonas se caracterizan por la consolidación de la actividad residencial como uso del suelo principal, dentro del cual se conserva la tipología y direcciona la localización de las actividades comerciales y de servicios en pro de proteger la actividad principal. La delimitación del área de actividad residencial neta para el suelo urbano del Municipio de Palmira se encuentra delimitada en el Plano No A37 ÁREAS DE ACTIVIDAD URBANA, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 290. (Modificado artículo 118 del Acuerdo N° 028 de 2014). **Régimen de usos.** El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad residencial neta, se encuentran definidos en los Sectores Normativos No S4-S8- S9-S10-S10A-S11-S15-S16-S17-S17A-S17B-S18-S19-S20-S21 y S22, las cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

RESIDENCIAL NETO



10. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL LOCAL.

10.1 Descripción General

El predio se encuentra Ubicado en la Calle 37B # 44 – 81 el barrio Santa Ana, frente a vía vehicular, cuenta con dos pisos de altura. Buen estado de conservación presenta remodelaciones en acabados, lote topografía plana, forma rectangular, ubicación medianera.

10.2 Área construida

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA M2
ÁREA CONSTRUIDA	167.74 m ²

Fuente: medición directa con láser interno.

10.3 Número de Pisos

Dos (2) pisos.

10.4 Vetustez

Aproximadamente quince (15) años.

10.5 Estado de Conservación

La edificación presenta un buen estado de conservación.

10.6 Dependencias

Primer piso: antejardín, garaje, sala, comedor, estar de TV, cocina, baño social, patio y zona de oficinas.

Segundo piso: hall de alcobas, cuatro habitaciones, un balcón, tres baños privados.

10.7 Características Constructivas y Acabados Interiores

10.7.1 Cimentación

Zapatas sobre cimiento en concreto.

10.7.2 Estructura

Muros estructurales.

10.7.3 Cubierta

Teja de eternit.

10.7.4 Mampostería

Mampostería confinada.

10.7.5 Fachada

Ladrillo a la vista, en parte pañete y pintura.

10.7.6 Ventanería

Perfiles metálicos y vidrio plano.

10.7.7 Cielo Raso

En parte superboard y PVC.

10.7.8 Puertas

Marcos y puertas exteriores metálicas e interiores en madera.

10.7.9 Pisos

Cerámica.

10.7.10 Muros

Estuco y pintura.

10.8.2 Baños

Sanitario, pisos y muros enchapados en cerámica. En segundo piso baño con división en ducha en vidrio templado.

10.8.3 Cocina

Mesón en concreto marmoleado, lavaplatos en acero inoxidable, con gabinetes en madera.

10.8.4 Condiciones de iluminación

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación natural y artificial.

11. MÉTODOS DE AVALÚOS

Método Comparativo de Mercado.

MERCADO - OFERTAS EN VENTA													
N°	FECHA	UBICACIÓN	TIPO	AREA TERRENO M²	AREA CONSTR M²	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 LOTE	DATO FOTOGRAFICO	FUENTE
1	Jul-23	SANTA ANA	CASA	100,0	240,0	\$ 429.000.000	3%	\$ 416.130.000	3044425392	\$ 1.201.000	\$ 1.278.900		https://casas.milva.com.co/advertir/24301-256-35-9-409-09090765-4346-3106-1686-8324?pages=15pos+3&1_sec=1&1_or=2&1_pval=4893003-884-4835-8324-834409c-b81&req_sgmt=REVTS1-RPLDXTBUB7UJVSUDe%3D
2	Jun-21	SANTA ANA	CASA	100,0	200,0	\$ 420.000.000	5%	\$ 399.000.000		\$ 1.273.000	\$ 1.444.000		https://casas.milva.com.co/advertir/24301-256-35-9-409-09090765-9098-33271130-1686-8324?pages=15pos+3&1_sec=1&1_or=2&1_pval=207720c-1aa08-4384-aa60-7fa5d09287aa&req_sgmt=REVTS1-RPLDXTBUB7UJVSUDe%3D
3	Jun-23	SANTA ANA	CASA	100,0	182,0	\$ 450.000.000	7%	\$ 418.500.000		\$ 1.458.000	\$ 1.531.440		https://casas.milva.com.co/advertir/24301-256-35-9-409-09090765-9187-4090412-e1a87pages=15pos+3&1_sec=1&1_or=2&1_pval=207720c-1aa08-4384-aa60-7fa5d09287aa&req_sgmt=REVTS1-RPLDXTBUB7UJVSUDe%3D
				\$ 1.418.113	PROMEDIO M2								
				104.711,36	DESVIACION								
				7,38%	COEFICIENTE DE VARIACION <= 7,5%								
				4	NÚMERO DE DATOS								
				2,000	RAIZ								
				1,833	t(N)								
				\$ 1.514.081	LIMITE SUPERIOR								
				\$ 1.322.145	LIMITE INFERIOR								

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método Costo de Reposición –

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA m²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD (% DE VIDA)	ESTADO / CONSERV. AC.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	V/M² DEPRECIADO	V/M² LA CONSTRUCCION ACTUAL	V/M² LA CONSTRUCCION ACTUAL (REDONDEADO)
CONSTRUCCION	167,0	10	70	14,29%	2,0	10,48%	\$ 1.980.000	\$ 207.603	\$ 1.772.397	\$ 1.772.000 /m²

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

Método de Fito y Corvini ya que toma la depreciación por edad y el estado de conservación del inmueble.

Artículo 3. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de la construcción hasta la fecha actual en que se realiza el avalúo.

Vida Técnica: es el periodo que dura una edificación hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera reparaciones sustanciales o reconstrucción de este

Estado de Conservación: se califica a criterio del evaluador con una categoría de 1-5 así:

- 1.- Clase 1: Nuevo
- 2.- Clase 2: Bueno
- 3.- Clase 3: Regular
- 4.- Clase 4: Malo
- 5.- Clase 5: sin valor

NOTA: Se estima que el inmueble avaluado **ESTA EN UN ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CLASE 2**

12. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

- 1) Se realizó una verificación de precios con inmuebles con las mismas características y tamaño en el sector residencial, para analizar precios metro cuadrado lote y precio metro cuadrado construido.
- 2) La ubicación comercial del inmueble y su estado de conservación indispensable en el valor neto del predio.
- 3) Conocimiento y experiencia sobre avalúos realizados anteriormente y datos y estadísticas de **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI**

13. RESULTADO DEL AVALÚO.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble.

AVALÚO COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN CALLE 37B # 44 – 81 BARRIO SANTA ANA - PALMIRA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO	103,58	\$ 1.418.000,00	\$ 146.876.440,00
CONSTRUCCION	167,74	\$ 1.772.000,00	\$ 297.235.280,00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 444.111.720,00

VALOR LETRAS: CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO ONCE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE

14. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

15. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

Políticas

El precio que asignado al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, en el municipio de Santiago de Cali, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento. **ACLARACIÓN EL INFORME NO ES VALIDO SIN LA FIRMA DEL AVALUADOR.**

15.1 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

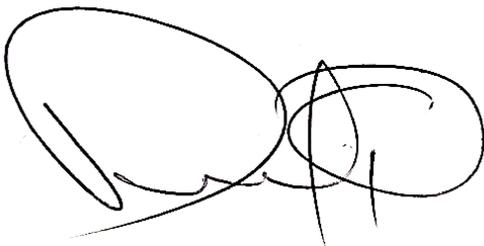
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Reynaldo Cedeño Perdomo no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,



Avaluador de inmuebles -Miembro lonja propiedad raíz de Cali
REYNALDO G. CEDEÑO PERDOMO
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL- 94521153.
URBANOS – RURALES



AVALUOS DE OCCIDENTE

Valoramos su inmueble de manera precisa



PIN de Validación: a17d09e0



http://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) REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94521153, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-94521153.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO 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 01 Jun 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 27 Ene 2022	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 20 Nov 2020	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 20 Nov 2020	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 desde el 09 de Marzo de 2018 hasta el 08 de Marzo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.





AVALUOS DE OCCIDENTE

Valoramos su inmueble de manera precisa



***EL SUSCRITO GERENTE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAZ
DE
CALI Y VALLE DEL CAUCA CERTIFICA:***

QUE

El Sr. REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO, es miembro activo de la Corporación como persona natural desde el 06 de junio de 2022.

El Sr. REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO, es reconocida en nuestro Gremio como empresa seria y solvente, ya que guarda en sus actuaciones comerciales los preceptos de la moral, la lealtad y el derecho.

Para constancia se firma la anterior, en Santiago de Cali, a los 06 (Seis) días del mes de Junio del año 2022.

Cordialmente,

OSCAR JULIO GOMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NE. 890.511.142-1



ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
<p>VÍAS DE ACCESO</p>	<p>VÍAS DE ACCESO</p>
	
<p>FACHADA</p>	<p>ANTEJARDIN</p>
	
<p>GARAJE</p>	



SALA



COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



ZONA DE OFICIOS



PATIO



ACCESO SEGUNDO PISO



HALL



ALCOBA - BAÑO



ALCOBA - BAÑO



ALCOBA - BAÑO



SERVICIOS

Memorial Aportando de Avalúo Comercial y Realizando Otras Consideraciones.

james caicedo <asomecos2@gmail.com>

Mar 18/07/2023 4:38 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira

<j04cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>; francisco.hinestroza@yahoo.com

<francisco.hinestroza@yahoo.com>; francisco.hinestroza@gmail.com

<francisco.hinestroza@gmail.com>; asomecos1@hotmail.com <asomecos1@hotmail.com>; james caicedo

<asomecos2@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

Memorial Aportando de Avalúo Comercial y Realizando Otras Consideraciones.pdf;

Cordial Saludo:

Envío por este medio Memorial Aportando de Avalúo Comercial y Realizando Otras Consideraciones.

Por favor confirmar recibido.

Agradezco la atención al presente y ruego proceder de conformidad.

Atentamente,

JAMES CAICEDO LOZANO

C.C. No. 6.398.949 de Palmira

T.P. No. 52440 del C.S.J.

Teléfono Celular: 3188221972 Cordial Saludo:

INFORME SECRETARIAL: Palmira V. Hoy (09) de octubre del año 2023, a despacho del señor JUEZ el anterior escrito presentado por la parte demandante solicitando se requiera a la entidad ADRES. Sírvase proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	EJECUTIVO CON MEDIDAS PREVIAS
DEMANDANTE	COOPERATIVA INVERCOOP
DEMANDADO	JHOAN MANUEL MORENO MINAY/O
RADICADO	765204003004-2020-00224-00
PROVIDENCIA	AUTO N° 2393
CUANTIA	MINIMA
TEMAS Y SUBTEMAS	SOLICITUD DE REQUERIR ENTIDAD
DECISIÓN	NIEGA REQUERIR ENTIDAD.

Palmira (V). Nueve (09) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Revisada la constancia de secretaria y el escrito que antecede presentada por la apoderada judicial de la parte actora, por medio del cual solicita se oficie a la entidad ADRES - Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud ADRES, para que informe todo lo referente a la ubicación del demandado señor JHOAN MANUEL MORENO MINA, con el fin de dar información sobre datos de localización y contacto, teniendo en cuenta que la Ley 1581 de 2012 Protección de Datos Personales.

Considera el Despacho que lo pretendido no es procedente, toda vez que para lo cual corolario resulta expresar que el ordenamiento procesal ha establecido que existen mecanismos idóneos para que las partes obtengan los documentos y/o pruebas que deseen aportar al proceso, por lo tanto, deberá entonces la memorialista atenerse a lo dispuesto en el numeral 10 del Art. 78 del Código General del Proceso, salvo que se demuestre sumariamente que la solicitud no fue atendida por la entidad.

Por lo expuesto el Juzgado,

D I S P O N E

NO ACCEDER a requerir la entidad ADRES - Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud ADRES, por lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **d9ca0f9af8f98e6318f55b3e9856e4e98255a93f830a08080599e17c0372f823**

Documento generado en 09/10/2023 07:47:45 AM

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

INFORME SECRETARIAL: Palmira V. (09) de octubre de 2023. Al Despacho del señor Juez, la apoderada judicial parte actora solicita una medida. Sírvese proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	EJECUTIVO CON MEDIDAS PREVIAS
DEMANDANTE	FINANDINA S.A.
DEMANDADO	JUAN FERNANDO CEBALLOS CHARRY
RADICADO	765204003004-2022-00154-00
PROVIDENCIA	AUTO N° 2394
TEMAS Y SUBTEMAS	SOLICITUD DE MEDIDA.
DECISIÓN	ORDENA MEDIDA TRANSITO

Palmira V. Hoy (09) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Revisada la constancia de secretaria y el escrito presentado por el apoderado judicial de la parte actora, mediante el cual solicita medida de embargo retención y posterior secuestro del vehículo de PLACA ZZH59E, en propiedad del demandado JUAN FERNANDO CEBALLOS CHARRY mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.1.113.631.830, registrado ante la Secretaria de Tránsito y Transporte del Municipio de FLORIDA., por lo tanto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira V.

DISPONE

DECRETASE el embargo y posterior secuestro del vehículo identificado con la placa No. PLACA ZZH59E, en propiedad del demandado JUAN FERNANDO CEBALLOS CHARRY mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.1.113.631.830, registrado ante la Secretaria de Tránsito y Transporte del Municipio de FLORIDA., informando la medida decretada y solicitándole se sirva inscribir el referido embargo y comunicar el resultado del mismo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **7227dc2a538e66fd6986818c598e4586d0801f115a8cee666dd334b1cb383e23**

Documento generado en 09/10/2023 07:48:35 AM

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

INFORME SECRETARIAL: Palmira V, nueve (09) de octubre de dos mil veintitrés (2023). Al despacho del señor JUEZ, escrito de poder. Sírvase proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	EJECUTIVO PARA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
DEMANDADO	AIDA MYRIAM MEJIA YONDA y ALFONSO PAVA
RADICADO	765204003004-2022-00362-00
PROVIDENCIA	AUTO N° 2344
TEMAS Y SUBTEMAS	PODER
DECISIÓN	SE RECONOCE PERSONERIA, SE ORDENA REMITIR EXPEDIENTE DIGITAL Y SE REQUIERE NOTIFICAR

Palmira V., nueve (09) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

En atención al escrito que antecede, y revisado el escrito mediante el cual le confieren poder especial amplio y suficiente a la abogada PAULA ANDREA ZAMBRANO SUSATAMA identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.026.292.154 y T.P. No. 315.046, para que represente al FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO conforme a la ley 2213 del 2022.

Por otra parte, revisado el expediente en asunto el despacho evidencia que carece del envío de notificación conforme al art. 292 del C.G. del P. a los demandados los señores AIDA MYRIAM MEJIA YONDA y ALFONSO PAVA, razón por la cual se hace necesario requerir a la parte actora para su envío, en consecuencia, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira Valle,

D I S P O N E

PRIMERO: RECONOCER personería amplia y suficiente, y Remitir el link del expediente a la Abogada PAULA ANDREA ZAMBRANO SUSATAMA identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.026.292.154 y T.P. No. 315.046 del C. S, de la J, el apoderado actuará conforme con las facultades y limitaciones contenidas en el art. 77 del Código General del Proceso y la ley 2213 del 2022

SEGUNDO: Remitir por secretaria el link de acceso al expediente digital del proceso de la referencia a la memorialista.

TERCERO: REQUERIR a la parte actora a fin de que realice la notificación conforme al art. 292 C.G. DEL P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **41a694245c9813df96cdb15b3c37305a2886538a4a24fcc2ff29120ba6b88fed**

Documento generado en 09/10/2023 07:49:24 AM

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

SECRETARIA: Hoy 9 de octubre de 2023, paso a despacho del señor juez, el presente proceso, informándole que la parte demandada dentro del término legal concedido no canceló la obligación demandada, no propuso ninguna clase de excepción, estando pendiente para auto de seguir adelante.- Sírvase proveer.

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

PROCESO	EJECUTIVO con M.P.
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	HECTOR FABIO GRANADA MURILLO
RADICADO	765204003004-2023-00115-00
INSTANCIA	MENOR
PROVIDENCIA	AUTO N° 2381
TEMAS Y SUBTEMAS	EJECUTORIADO AUTO PRUEBAS
DECISIÓN	SEGUIR ADELANTE EJECUCION

Palmira V., nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

En virtud al anterior informe secretarial, y como la parte demandada **HECTOR FABIO GRANADA MURILLO** fue notificado conforme a la Ley 2213 de 2022, venciéndose los termino de traslado y en ese tiempo no allegó constancia de haber cancelado la obligación, como tampoco propuso excepciones dentro del término, no habiendo pruebas pendientes para practicar y en cumplimiento a lo establecido por el inciso segundo del artículo 440 del Código General del Proceso. En consecuencia el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira Valle

DISPONE:

PRIMERO.- ORDENASE seguir adelante con la ejecución e igualmente la demanda para proceso ejecutivo, conforme al mandamiento de pago librado dentro del presente proceso.

SEGUNDO: ORDENASE el avalúo y el posterior remate de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen dentro del presente proceso.

TERCERO: PRACTIQUESE la liquidación del crédito por las partes, conforme al artículo 446 numeral 1° del Código General del Proceso, Una vez ejecutoriado el presente auto, de conformidad con lo establecido en la citada norma, REQUIERASE a las partes a fin de que presenten la misma con la especificación del capital y los intereses

CUARTO: CONDÉNESE en costas al ejecutado las cuales se liquidaran posteriormente por secretaría, conforme a lo establecido por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
JUEZ

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **58dffdc70289670229693b4b94780a59f9e10af500c12b692c25510e30b0f218**

Documento generado en 09/10/2023 07:49:47 AM

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

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

PROCESO	RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA
DEMANDADO	PAOLA ANDREA ESPINOSA
RADICADO	765204003004-2023-00291-00
INSTANCIA	MINIMA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 152
TEMAS Y SUBTEMAS	RESOLVER SOBRE EL FALLO
DECISIÓN	SE PROFIERE SENTENCIA

Palmira V., nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de PAOLA ANDREA ESPINOSA -. Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho.

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA, instaura demanda contra la PAOLA ANDREA ESPINOSA, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declarare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, del inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 17 - 44 de Palmira - Valle, celebrado el día 26 de Julio de 2022 y con vigencia a partir 01 de agosto de 2022, por la causal de mora en el pago de renta mensual.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario, condenándose en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Por último se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de su poderdante, comisionando al funcionario correspondiente.

Las pretensiones fueron sustentas en los siguientes hechos:

1° Mediante contrato suscrito el 26 de Julio de 2022 , la parte demandante entregó al demandado un inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 17 - 44 de Palmira - Valle , cuyos linderos son: NORTE: CL 24 A # 17 SUR: CL 24 A # 17-46, ORIENTE: CL 24 A # 17 y OCCIDENTE: CL 25 # 17.

2° El término de duración pactado fue de doce (12) meses, suscrito el día 26 de julio de 2022, con vigencia a partir del 01 de agosto de 2022, sin haber desocupado el mismo al momento de instaurar la demanda, el canon de arrendamiento se pactó en la suma de \$500.000 pesos mensuales, pagadero los cinco (5) primeros días de cada mes, con un incremento anual conforme al IPC.

3° A la presentación de la demanda, el arrendatario tiene en mora la cancelación de los cánones de arrendamiento, de los periodos comprendidos entre 1 de octubre de 2022 hasta la fecha que haga entrega del inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

A través de providencia auto No. 1948 del 16 de agosto de 2023 el despacho admitió la demanda, la demandada PAOLA ANDREA ESPINOSA fue notificada conforme lo dispone la ley 2213 de 2022 al correo electrónico paulaandreaespinosa934@gmail.com, comunicación que fue enviada por la empresa de mensajería SERVIENTREGA guardando silencio durante el termino de traslado y no habiendo oposición, por lo cual el despacho procede a dar aplicación a lo normado por artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso, pasando el proceso a despacho para dar el correspondiente fallo y a ello procede previas las siguientes y breves.

CONSIDERACIONES.

En este asunto los requisitos necesarios para la válida constitución de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos; pues las partes tienen capacidad para serlo, capacidad para comparecer al proceso, este despacho es competente para conocer del juicio y la demanda reúne los requisitos de Ley, por lo tanto procede el análisis del asunto en materia de la Litis.

Regula el artículo 384 del Código General del Proceso, el trámite del proceso abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado; y en el numeral 1°, establece "A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato suscrito por el arrendatario, o en confesión de este previstas en el artículo 184, o prueba testimonial siquiera sumaria",

Partiendo de este precepto legal es obvio que el análisis debe dirigirse al cuestionamiento del contrato de arrendamiento de índole documental para el caso suscrito entre las partes involucradas.

Ello origina lógicamente las bases legales donde debe enmarcarse el acuerdo así suscrito.

Surge entonces el imperio del artículo 1973 del Código Civil, la figura contrato de arrendamiento, que es el acuerdo en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente; la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o a prestar un servicio, y otra a pagar por este goce, obra o servicio a un precio determinado.

Ciertamente este tipo de contrato, no requiere solemnidad alguna debido al carácter eminentemente consensual que lo rige; ello sin embargo no implica la ausencia de requisitos que hacen relación a su esencia, a su naturaleza y si es necesarios a algunos que le son accidentales; revistiendo las dos primeras clases tal importancia,

que en caso de inobservancia, pueda degenerar en otro tipo de convenio o negocio jurídico.

Así las cosas, se precisa que debe estar plasmado claramente el objeto del mismo, objeto este que además de ser lícito, debe tener una causa también lícita, y acompañar las partes una capacidad tanto de goce como de ejercicio que les permita contratar sin vicios que lo nuliten.

Acorde con lo anterior, debe igualmente determinarse la esencia del convenio, como que se trata de establecer sin lugar a dudas la cosa materia de arriendo y el precio que por ello se ha de pagar.

Si estos aspectos pueden ser verificados en el texto contractual, se dirá entonces que el mismo existe y que en consecuencia, en su caso de incumplimiento, cualquiera de las partes está legitimando para iniciar la acción.

Analizando el caso sub-examine, se observa que en el archivo 03 folio 3 a 9 de la demanda digital del presente proceso contiene el contrato de arrendamiento celebrado entre los representantes legales de FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA , y la señora PAOLA ANDREA ESPINOSA, con plena capacidad para contratar y obligarse.

El objeto del contrato fue un inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 17 - 44 de Palmira - Valle, documento que comprende los linderos del inmueble, el valor del canon de arrendamiento y termino de duración pactado.

Basta entonces el presente análisis para concluir que en materia de contrato que es objeto de este acto, no existen vicios que afecten su validez y existencia y en tal sentido tanto el demandante, es titular por activo en el caso sub-análisis, como PAOLA ANDREA ESPINOSA sobre la cual ha de caer la presente acción.

Clasificados estos puntos, sigue lógicamente el estudio de la mora que endilga a los demandados.

Acorde con lo anterior, el artículo 1608 del Código Civil, define la mora expresando que:

"El deudor está en mora:

1°.- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la Ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora:

2°.- Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3°.- En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor"

En el presente evento el arrendatario no ha efectuado los pagos de que da cuenta la parte demandante, dentro del término contractualmente estipulado, ni de acuerdo a las reglas que gobiernan la validez del mismo, pues de no ser así, aquel habría hecho acertado uso del traslado concedido para oponerse a las pretensiones de la demanda.

Así las cosas sobradas razones encuentra este despacho para que la acción propuesta por la parte actora, sea llamada a prosperar, pero quiere también significarse que las pruebas aportadas han cumplido con el rigor legal, pues con relación a las documentales, las cuales han sido la base de este proceso, es de anotar, que a pesar de ser del orden privado, fueron aportadas conforme a la regla del artículo 244, y como lo señala la norma citada, aquellos no fueron tachados oportunamente por la parte contraria.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palmira Valle, Administrando Justicia en nombre del Pueblo y por mandato de la Constitución;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE INCUMPLIDO el contrato de arrendamiento existente entre el arrendador FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA y la señora PAOLA ANDREA ESPINOSA , en calidad de arrendatarios, sobre inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 17 - 44 de Palmira - Valle .

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECLÁRESE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado por los antes mencionados.

TERCERO: ORDENASE a la señora PAOLA ANDREA ESPINOSA, la restitución del inmueble materia del proceso a la parte demandante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y en el mismo estado en que fue recibido al inicio del contrato, inmueble que se encuentra plenamente identificado en la demanda.

CUARTO: Si la demandada señora PAOLA ANDREA ESPINOSA, no cumplen con lo anterior dentro del término señalado, la entrega se hará a través del Alcaldía Municipal de esta ciudad, para que lleve a cabo la mencionada diligencia para lo cual se comisiona y se libraré el correspondiente despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: CONDENASE en costa a la demandada. TÁSENSE por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
EL JUEZ

MDP

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004

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: **6f6e4278f95e9cf7276f8953e4cd2018debeac756b495e5d3827712848b11be2**

Documento generado en 09/10/2023 07:50:42 AM

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

INFORME SECRETARIAL: Palmira V. Hoy 9 de octubre de 2023, paso a Despacho el anterior escrito junto con el asunto a que se contrae, informándole que la parte demandante en el término dispuesto para subsanar señala que el demandado falleció. Sírvase proveer

JIMENA ROJAS HURTADO
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE

PROCESO	VERBAL PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
DEMANDANTE	RUBIELA CELEITA
DEMANDADO	DAVID CELEITA DELGADO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICADO	765204003004-2023-00323-00
INSTANCIA	MENOR
PROVIDENCIA	AUTO N° 2380
TEMAS Y SUBTEMAS	DECIDIR SOBRE LA ADMISION
DECISIÓN	RECHAZAR NO SUBSANARON EN DEBIDA FORMA.

Palmira V., nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

De la revisión de la presente demanda VERBAL declarativo de PERTENENCIA por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, formulada por **RUBIELA CELEITA**, quien actúa mediante apoderado judicial, contra **DAVID CELEITA DELGADO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS** se le inadmitió inicialmente mediante auto 2090 del 6 de septiembre de 2023, en el punto 5 se le señaló:

“En el contenido de notificaciones solicita el emplazamiento del demandado, por cuanto desconoce la dirección del mismo, sin embargo, se observa que el demandado es familiar de la ejecutante, por lo cual se le solicita sírvase aclarar, en este sentido, la cual se entenderá prestada bajo gravedad de juramento”

En la subsanación manifestó que la “señora RUBIELA CELEITA entró en posesión del bien objeto de la demanda, desde el mismo día de la muerte de su señor padre DAVID CELEITA DELGADO, ocurrida el día 27 de abril de 1954”, finalizando su escrito solicitando *“emplazar a herederos inciertos e indeterminados que se crean con derecho sobre el inmueble usuacapir”*.

Seguidamente el Despacho inadmite nuevamente la demanda por cuanto, si bien es cierto, expresa que el demandado falleció, omitió adjuntar el certificado de defunción, aportando dentro del término partida eclesiástica y registro de defunción, documentos con los que se constata que efectivamente la parte pasiva DAVID CELEITA falleció, sin embargo el apoderado no adecuo su demanda.

En consecuencia, el Juzgado Cuarto Civil Municipal, de Palmira, Valle del Cauca, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por no haber sido subsanada debidamente.

SEGUNDO: No se ordena devolución de documentos por cuanto el presente proceso fue enviado en forma digital.

TERCERO: ORDENASE el archivo del presente asunto, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE

VICTOR MANUEL HERNANDEZ CRUZ
Juez

MDP

Firmado Por:
Victor Manuel Hernandez Cruz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **2cc50ee311b0e391ee26ea1a41718fe008e2952e3faa817b15a194b375703118**

Documento generado en 09/10/2023 07:53:23 AM

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