

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA - VALLE

RAD. No. 765204003007-2018-00328-00.  
EJECUTIVO CON MEDIDAS PREVIAS

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle, 07 DIC. 2020

Teniendo en cuenta que, de la liquidación del Crédito efectuada por la parte actora, se corrió traslado a las partes, de conformidad con el precepto normativo contenido en el artículo 446 numeral 3 del Código General del Proceso, y las mismas no hicieron pronunciamiento alguno al respecto, se aprobara la misma.

En virtud a la solicitud del Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Palmira, sobre el embargo y secuestro preventivo de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar o del remanente del producto de los bienes embargados, que le pudieran corresponder al demandado **CARLOS EDUARDO AGUDELO** decretados dentro del proceso ejecutivo radicado bajo la partida No. 2018-00328 que en este despacho judicial adelanta **BANCOOMEVA** en contra del citado demandado; por considerarse procedente y ser la primera solicitud en ese sentido, se accederá a ello.

Teniendo en cuenta el escrito presentado por la apoderada judicial de la entidad demandante, mediante el cual solicita se decrete medida cautelar en contra del demandado **CARLOS EDUARDO AGUDELO** y como quiera que es procedente su petición, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira -Valle,

Igualmente, se tiene el memorial aportado por la apoderada judicial de la parte actora, con el que aporta el avalúo comercial del inmueble afectado en el presente proceso; Conforme a lo anterior, el Despacho,

**DISPONE:**

**PRIMERO:** APROBAR la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO efectuada por la parte actora, por encontrarse ajustada a derecho (Artículo 446 numeral 3 del Código General del Proceso).

**SEGUNDO:** ACCEDER al embargo de remanentes solicitados por el del Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Palmira, decretado dentro del proceso ejecutivo, radicado bajo la partida No. 2018-00599 que en ese despacho adelanta **BANCOLOMBIA S.A.** en contra del demandado **CARLOS EDUARDO AGUDELO**, por ser la primera solicitud en tal sentido.

**TERCERO:** LÍBRESE la correspondiente comunicación al Juzgado anteriormente citado, informándole de la decisión tomada.

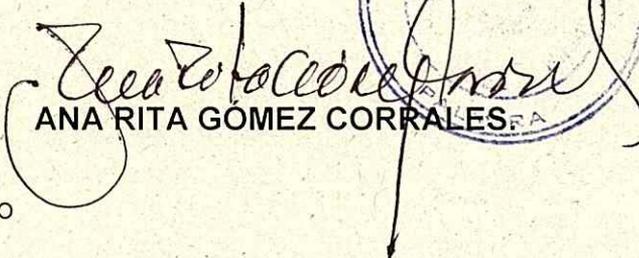
**CUARTO: DECRETAR** el **EMBARGO Y RETENCIÓN** preventivo de la quinta parte que exceda al salario mínimo mensual legal vigente y de los dineros que devengue por concepto de salarios u honorarios y demás emolumentos a que tiene derecho el demandado **CARLOS EDUARDO AGUDELO** quien labora en el **CENTRO DE CAPACITACIÓN CENCAC**.

**QUINTO: LIBRESE** el oficio respectivo al **PAGADOR Y/O TESORERO** de dicha entidad, informándole la decisión tomada, a fin de que proceda de conformidad limitando el **EMBARGO Y RETENCIÓN** a la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$69.365.586)** conforme lo establece nuestra normatividad procedimental Civil.

**SEXTO: CÓRRASE TRASLADO** del avalúo comercial allegado por la mandataria judicial del extremo actor, por el término de **TRES (03) DÍAS** a la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

LA JUEZA,

  
**ANA RITA GOMEZ CORRALES**



Dte. BANCOOMEVA  
Ddo. CARLOS EDUARDO AGUDELO  
KAP

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA – VALLE  
SECRETARÍA**

Palmira (Valle) \_\_\_\_\_

Notificado por anotación en **ESTADO No.**  
\_\_\_\_\_ de la misma fecha.

**ARBHEY CALDAS DOMÍNGUEZ  
SECRETARIO.**

*Matilde Castro Omez*

Abogada

**Especialista en Derecho Comercial y Administrativo**

Carrera 29 No. 31 - 41 Of. 201 Edificio La Maris- Palmira(V) Tels. 2732090 - 321 6091882  
Celular 320 6989451 Correo Electrónico: [matcastro39@hotmail.com](mailto:matcastro39@hotmail.com)

Señora:

**JUEZ SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**

E. S. D.

17 9 NOV 2020

Referencia: PROCESO EJECUTIVO  
DEMANDANTE: BANCOOMEVA. Nit. 900.406.150 – 5  
DEMANDADO: CARLOS EDUARDO AGUDELO  
RADICACIÓN No. 2018- 0328

**MATILDE CASTRO OMEZ**, mayor de edad, domiciliada en Cali (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira, Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de BANCOOMEVA, me dirijo a usted respetuosamente en el proceso de la referencia, para allegar el AVALUO del Inmueble lote de terreno urbano, inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 321 – 33456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro (Santander), dictamen pericial practicado por la empresa TINSA, que determinó que tiene un valor comercial de **VEINTI CUATRO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL CUARENTA PESOS (\$ 24.901.040) Mcte.**

Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 444 del C. G del P. y en razón a que la diligencia de secuestro se practicó el pasado 29 de octubre de 2020 en cumplimiento del DESPACHO COMISORIO 035 DEL 29 DE JULIO DE 2019, el cual ya debió ser devuelto por la autoridad comisionada.

Adjunto el dictamen pericial y copia de la diligencia de secuestro.

Atentamente:

*Matilde Castro Omez*

**MATILDE CASTRO OMEZ**

C. C. No. 29.660.696 de Palmira  
T. P. 37.050 del C. S. de la J.



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

**INFORMACIÓN BÁSICA**

N. SOLICITANTE: CARLOS EDUARDO AGUDELO D. IDENTIFICACIÓN: 81454423 BANCO: Bancolombia CCNIS: 201081647 FECHA AVALÚO: 06/11/2020

OBJETO AVALÚO: [ ] Origenación DIR. INMUEBLE: PREDIO URBANO LOTE BARRIO: CENTRO NOM. CONJ. O.E.D.: No aplica

CIUDAD: OBA COD DANE: 68500 OPTO.: SANTANDER SECTOR UBIC. INMUEBLE: Urbano METODOLOGÍA VALUATORIA: Comparación de Mercado

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA: 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 transac...

**INFORMACIÓN DEL BARRIO**

SERVICIOS PÚBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO	VIAS DE ACCESO	AMOBILIAMIENTO URBANO	ESTRATO 3	LEGAL BARRIO	APROBADO	TOPOGRAF.	INCLINADA	TRANSP.	BUENO
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> Sector <input type="checkbox"/> Predio <input type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> TELEFONÍA <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIA <input type="checkbox"/> MKTO <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>	ESTADO: Bueno PAVIMENTADA: Si ANDENES: Bueno SARDINELES: Bueno	PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> ARBORIZACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> PARADERO <input type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>							

**PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN**

La incertidumbre y parón económico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desconcentrado una volatilidad del mercado, dejando a países como Colombia sin servicios precedentes, enfrentándonos de esta manera a un futuro incierto en términos de valoración de las propiedades.

**INFORMACIÓN DEL INMUEBLE**

TIPO: Lote urbano Descripción otros: M. INVOS. OTRO: 321-33456

USO: Vivienda unifamiliar

CLASE: Otro

**INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

NUMERO DE PISOS: 0 ESTADO CONSTRUCCIÓN:  NUEVA  TERMINADA  USADA  SIN TERMINAR

ESTADO CONSERVACIÓN:  Óptimo  Bueno  Regular  Malo  Demolición

NUMERO SOTANOS: 0 ESTRUCTURA: Muros FACHADA: OTROS: CUBIERTA: OTROS:

VEJUSTEZ (AÑOS): 2020  EN OBRA AVANCE  TERMINADO  REMODELADO

**DEPENDENCIAS**

SALA:  BAÑO SOCIAL  BAÑO PRIVADO  BAÑO SERVIDO  JARDIN  GARAJES (TOTAL UNIDADES): 0

COCINA:  ESTAR HAMB.  COCINA  PANO INTERIOR  BALCON  CUBIERTO  USO EXCLUSIVO  BARR. COMUNAL  BOQUE  DEPÓSITO  LOCAL

ESTUDIO:  HABITACIONES  CUARTO SERV.  TERRAZA  ZUERDENLADO  DESCUBIERTO  PRIVADO  SEMI-ILLO  SERVIDUMERE  OTROS:  OFICINA

**ACABADOS**

ESTADO	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METÁLICA	CALIDAD	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METÁLICA
	SIN ACABADOS		SIN ACABADOS								

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

SOM. A PROP. HORIZONTAL: No PROPIO SUBDIV. FISICA: NO

CONJ. O AGRUP. CERRADA: NUM UNIDADES: ERECTOR: CLUBHOUSE

UBICACIÓN INMUEBLE: Medianero SERV. PÚBLICOS INDEPEND.:

**DOTACIÓN COMUNAL**

ROMA ELEVATOR: Z. VERDES: SALON COMUNAL: PLANTA ELÉCTRICA: OTROS:

JUEGOS NIÑOS: ANON. CENTRAL: GRABADO: TRUJILLO BARRAS: ASCENSOR:

CANCHA EQUISH: GOLFITO: EL TREN CONEY: INDICER ASCENSORES:

**ACTUALIDAD EDIFICADORA**

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia una actividad edificadora. se trata de un sector consolidado donde la mayoría de las obras se refieren a la renovación y reforma de las edificaciones ya existentes.

**COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es medía, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

**TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACIÓN** | 12 |

**LIQUIDACIÓN AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M²)	VALOR UNITARIO (M²)	VALOR TOTAL
Lote	58,18	\$ 428.906,09	\$ 24.901.040,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 24.901.040,00</b>

VALOR UVR DEL DÍA: \$ 279,71 VALOR AVALÚO EN UVR: \$ 39.314,52 CALIFICACIÓN GARANTÍA: Destacado INMUEBLE VIS: SI

**OBSERVACIONES**

DIRECCIÓN ANEXOS: OTRAS DIRECCIONES:

El inmueble valorado en el presente informe corresponde a un lote de terreno, ubicado en el barrio Centro, del municipio de Oba, Santander. El lote es medianero, regular con un área de 58,18 m2, sin construcciones. El predio objeto de avalúo corresponde a un lote de terreno urbanizable, sin parqueaderos, ni depósitos. Es de anotar que el Inmueble se encuentra sobre la carrera 8 y entre las calles 11 12. Cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural domiciliario. NOTA: En catastro registra un área de lote de 71 m2, difiniendo en 12,82m2 con lo registrado en títulos. Para efectos del presente se liquidará el área de lote debidamente registrado en títulos. Documentos suministrados: certificado de tradición con folio relacionado en el presente informe, se encuentra impreso el 15 de Octubre de 2020 a las 10:49:19 AM. La tradición jurídica corresponde a la fecha de expedición del certificado de tradición anotado, Escritura pública 184 del 24-06-1999 NOTARIA ÚNICA de OBA e INSPECCIÓN DE POLICÍA OBA (SDER).

**NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR**

Perito Actuante:

JAVIER EDUARDO DUARTE VÁSQUEZ

C. C. / NIT: 1100948609

RAA: AVAL-1100948609

**VISTO BUENO**

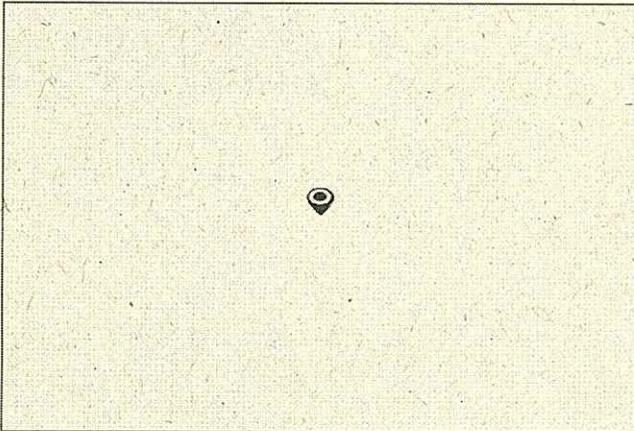
Juan Camilo Castano Montoya  
Representante Legal  
RAA No AVAL: 75003600

■ FOTO PRINCIPAL



Latitud 6.26634

Longitud -73.29934



■ NORMA

Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	Si No suministrada
Decreto / Acuerdo	S.A. Decreto 052 del 26 de noviembre de 2003
Uso principal	S.A. Residencial
Altura permitida	S.A. 2.00 Pisos
Aislamiento posterior	S.A. No especifica
Aislamiento lateral	S.A. No especifica
Antejardín	S.A. No especifica
Índice de ocupación	S.A. 0,60
Índice de construcción	S.A. Resultante

■ CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	0.00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	0.00 m <sup>2</sup>
Área permitida por norma	0.00 m <sup>2</sup>
Área catastral	0.00 m <sup>2</sup>
Área licencia de construcción	0.00 m <sup>2</sup>

<b>ÁREA VALORADA</b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
----------------------	---------------------------

■ OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

■ OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Es un lote de terreno sin construcciones, con la disponibilidad de tener los servicios públicos de gas, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. El predio es medianero y se encuentra sobre una vía vehicular pavimentada y en buen estado de conservación.

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	FORMA	ÁREA LOTE M <sup>2</sup>	VALOR COMERCIAL	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	KR 9 # - OIBA, SANTANDER	Medianero	Regular	220.00	\$95.000.000,00	3213782311
2	CL 8 # - OIBA, SANTANDER	Medianero	Irregular	103.00	\$35.000.000,00	3103441988
3	# - SECTOR PESCADERITO OIBA, SANTANDER	Medianero	Regular	96.00	\$40.320.000,00	3124161535
4	# - SECTOR PESCADERITO OIBA, SANTANDER	Medianero	Regular	86.00	\$38.000.000,00	3124161534

SUJETO	ÁREA LOTE M <sup>2</sup>
	58.18

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FUB	FFO	FTO	FNE	FSU	FRE	VALOR AJUSTADO
1	\$431.818,18	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$418.863,64
2	\$339.805,83	P	S	S	1.00	1.00	1.10	\$373.786,41
3	\$420.000,00	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$407.400,00
4	\$441.860,47	S	S	S	0.97	1.00	0.97	\$428.604,65

Resultado de valores

	VALOR UNITARIO	VALOR AJUSTADO
MÍNIMO	\$339.805,83	\$373.786,41
MEDIA	\$408.371,12	\$407.163,68
MÁXIMO	\$441.860,47	\$428.604,65
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$40.335,26	\$20.680,32
DISPERSIÓN	11.41 %	5.86 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	9.88 %	5.08 %

■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se 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. Por su extensión y localización se opta por un valor m2 de \$428.000.



■ CROQUIS

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

Consulta Catastral

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 68 - SANTANDER  
 Municipio: 500 - OIBA  
 Código Predial Nacional: 68500010000000015003300000000000  
 Código Predial: 6850001000001500330000  
 Destino económico: R - LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO  
 Dirección: K 8 11 IMP  
 Área de terreno: 71 m2  
 Área construida: 0 m2

Buscar por nombre de ubi

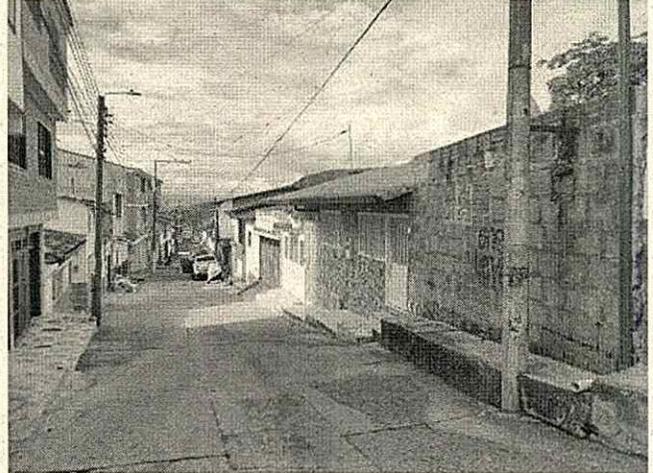
0004

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

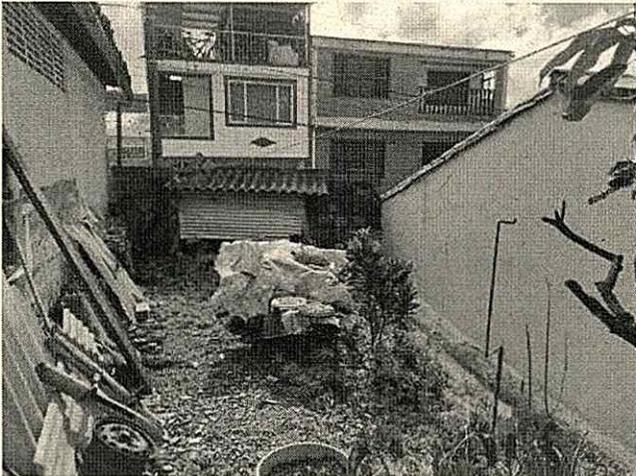
ENTORNO



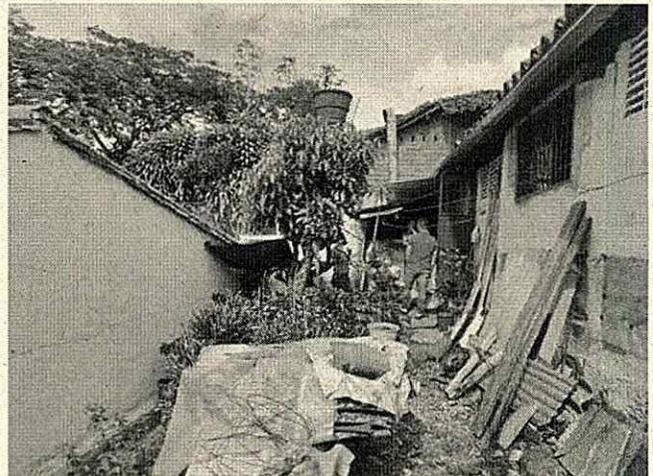
ENTORNO



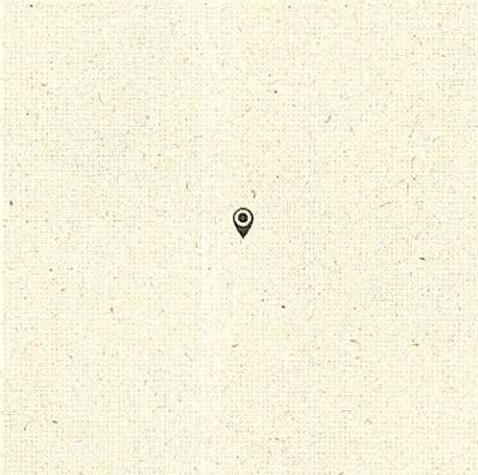
VISTA INTERNA DEL LOTE



VISTA INTERNA DEL LOTE



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

NOMENCLATURA

FACHADA.

NO HAY  
NOMENCLATURA



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

IGAC

**Consulta Catastral**

Exportar Shape file (zip)

Departamento: 68 - SANTANDER  
Municipio: 500 - CIBA  
Código Predial Nacional: 6850001000000015003300000000  
Código Predial: 68500010000150033000  
Destino económico: R - LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO.  
Dirección: K 8 11 IMP  
Área de terreno: 71 m2  
Área construida: 0 m2

Buscar por nombre de ubicación

Escala: 1:1.000    Coordenadas: Lat. 04° 15' 53,75" Lng. -074° 18' 41,48"    CRS: WGS 84

USO

LEYENDA		
SIMBOLO	DESCRIPCION	AREA EN. Km2
	AREA DE VIVIENDA.	0.23
	AREA LIBRE MANZANAS.	0.22
	SERVICIOS	0.05
	COMERCIO	0.04
	EMPLEO.	0.01



■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

EDIFICABILIDAD

**2. ÍNDICES DE OCUPACIÓN (MÍNIMOS Y MÁXIMOS).**

El índice de ocupación es la relación que existe entre el área construida cubierta a nivel de un primer piso de un predio.

Los siguientes son los rangos establecidos en los índices de ocupación:

Altura de la Construcción	Índice de ocupación Mínima	Índice de ocupación Máxima
1 piso	0.60	0.70

**3. ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN (MÍNIMOS Y MÁXIMOS).**

Es el factor por el que se multiplica el área del lote para obtener el área total construida que se permite en un predio.

Los siguientes son los rangos establecidos para los índices de construcción:

Altura de la Construcción	Índice de Construcción Mínima	Índice de Construcción Máxima
1 piso	0.60	0.70
2 pisos	1.20	1.40
3 pisos	1.80	2.10

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

## ■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## ■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

## ■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la Ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

## ■ METODOLOGÍA VALUATORIA

**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de un nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: af300a2c



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1100948609, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1100948609.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 04 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 15 Ago 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 15 Ago 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 15 Ago 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: af300a2c



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



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
15 Ago 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
15 Ago 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
15 Ago 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

**Fecha**  
15 Ago 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 23 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: af300a2c

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

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

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

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER  
Dirección: CALLE 13 NO 9-52 / 56  
Teléfono: 3153660581  
Correo Electrónico: duarte1javier@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1100948609.**

**El(la) señor(a) JAVIER EDUARDO DUARTE VASQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af300a2c**

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE OIBA</b> <small>NIT. 890.210.948-7</small>			
	<b>ACTA DILIGENCIA SECUESTRE BIEN INMUEBLE</b>			
	Código: M-AC-DC	S. DOC: 152-1-7	Versión: 4 Fecha: 04-	

**Referencia:** Proceso EJECUTIVO Radicado # 2018-000328-00  
**DEMANDANTE:** BANCOOMEVA NIT. 900406150-5  
**CONTRA:** CARLOS EDUARDO AGUDELO C.C. 94.454.423

En Oiba a los veintinueve (29) días del mes de octubre del dos mil veinte (2020), estando dentro de la hora y fecha señalada para realizar la diligencia de secuestro del inmueble con matrícula inmobiliaria 321-33456 de la O.R.I.P. de Socorro, identificado como PREDIO URBANO LOTE del Municipio de Oiba, lo anterior de conformidad con el despacho comisorio 035 del Juzgado Septimo Civil Municipal Palmira, Valle y Despacho comisorio NO. 009-2020 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Oiba, dentro del proceso de la referencia. La suscrita Inspectora Municipal de Policía se constituyó en audiencia pública en el recinto de la Inspección de Policía para el fin antes indicado, a la diligencia se hizo presente la Dra. Elizabeth Rodriguez Rodriguez identificada con cedula de ciudadanía No.60.397.640 y T.P. #132.655 del C. S. de la J., quien presta los medios necesarios para la realización de la diligencia. El Despacho procede a posesionar al secuestre ANDRES DARIO DURAN SAMANIEGO identificado con C.C.#1098.635.146 con domicilio en la carrera 10 No. 9-31 Of. 203 Ed. Imperium de San Gil, para cuyo efecto y previo las formalidades de ley se le recibió el juramento de rigor y bajo esta gravedad prometió cumplir con la imparcialidad y buena fe de los deberes a su cargo. Seguidamente nos trasladamos al lugar objeto de la diligencia, una vez allí se procede a identificar el inmueble por sus linderos, los que se encuentran consignados en la escritura Publica No. 184 de fecha 24 de junio de 1999 de la Notaria Unica del Circulo de Oiba, los cuales son corroborados y corresponden al inmueble objeto de la presente, y se anexan fotocopias. Encontrándonos en el

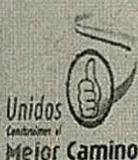
lugar  
 Nos atiende la diligencia la señora Amelia Suarez Agudelo a quien se le explica el procedimiento a realizar, ella no se opone a la diligencia, nos deja ingresar al inmueble, en seguida se le da la palabra al Señor Secuestre, quien explica lo que se va a realizar. Ingresamos al inmueble.

Acto seguido se procede a describir el inmueble:  
 - Se trata de un lote de terreno que en su fachada por

**UNIDOS CONSTRUIAMOS EL MEJOR CAMINO**

Calle 10 No. 6-36 Código Postal: 683021 TELEFONO: 7173285 FAX 7173741

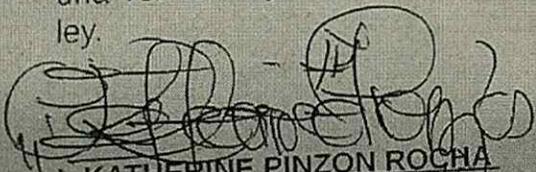
Correo electrónico: [contactenos@oiba-santander.gov.co](mailto:contactenos@oiba-santander.gov.co); página web: [www.oiba-santander.gov.co](http://www.oiba-santander.gov.co)

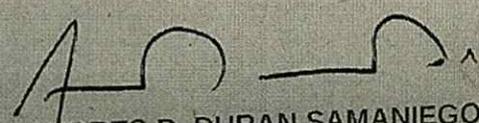
	<b>ALCALDIA MUNICIPAL DE OIBA</b> <small>Nit. 890.210.948-7</small>		
	<b>ACTA DILIGENCIA SECUESTRE BIEN INMUEBLE</b>		
	Código: M-AC-DC	S. DOC. 152-1-7	

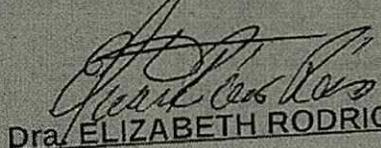
la Cra 8 posee un muro que limita y alindera por el oriente, sin acceso independiente, ya que su ingreso se realiza por el predio vecino con nomenclatura: Calle 12-#8-05, que cuenta con una puerta metálica que comunica al lavadero de dicho predio que colinda con el lote de terreno que comprende un espacio sin construcción alguna, con piso en tierra, parte en cemento, un árbol de Mango de 2.5 mts de altura. Se corrigió, respecto al lavadero del predio vecino, pues se observó estufa de leña que no hace parte del lote objeto del secuestre. Medidas Descriptas en la E.P. anexa

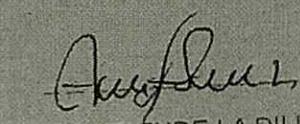
Una vez identificado el inmueble y toda vez que no se presentó oposición legal alguna que resolver a la presente, SE PROCEDE A DECLARAR LEGALMENTE SECUESTRADO EL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO, y del mismo se le hace entrega real y material al secuestre quien lo recibe de conformidad y de acuerdo a la ley, manifestando: "El mismo predio es improductivo y actualmente sirve como patio solar al predio vecino por donde se accede, por lo tanto lo dejo en calidad de depósito a la Señora María Luisa Aguado Saenz (vecina)

Acto seguido se le fijan como honorarios provisionales al secuestre la suma de DIEZ (10) S.M.D.L.V. equivalentes a \$292.601,00 m/c de conformidad con el acuerdo PSAA15-10448 del 2015 - C. S. de la J., y teniendo en cuenta la complejidad de la misma se le fijan viáticos por valor de CIENTO VEINTE MIL pesos (\$120.000) en concordancia con el numeral 3 del art. 364 del C.G.P., rubros los cuáles son cancelados por el interesado, en el acto. No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se da por finalizada una vez leída y firmada por los que en ella intervinieron. Se observó lo de ley.

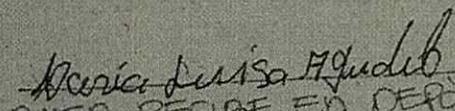
  
**L. KATHERINE PINZON ROCHA**  
 INSPECTORA MUNICIPAL DE POLICIA

  
**ANDRES D. DURAN SAMANIEGO**  
 SECUESTRE

  
**Dra. ELIZABETH RODRIGUEZ R.**  
 APODERADA PARTE DEMANDANTE

  
 QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA  
 83477005  
 3114425689

**UNIDOS CONSTRUIMOS EL MEJOR CAMINO**  
 Calle 10 No. 6-36 Código Postal: 683021 TELEFONO: 7173285 FAX 7173741  
 Correo electrónico: [contactenos@oiba-santander.gov.co](mailto:contactenos@oiba-santander.gov.co); página web: [www.oiba-santander.gov.co](http://www.oiba-santander.gov.co)

  
 QUIEN RECIBE EN DEPÓSITO  
 EL PREDIO SECUESTRADO  
 28265908