

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TRUJILLO,
VALLE DEL CAUCA
J01pmtrujillo@cendoj.ramajudicial.gov.co

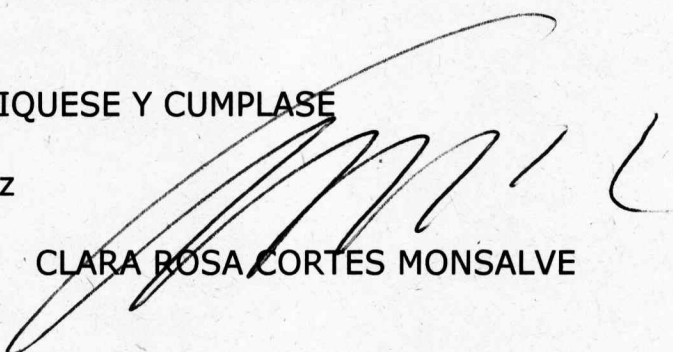
**AUTO DE SUSTANCIACION CIVIL N° 316
EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICACION 2020-00138-00**

Trujillo valle, Noviembre veintitrés (23) del dos mil
veintidós (2022).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 444
numeral 2 del Código General del Proceso, del dictamen pericial
aportado por el apoderado de la parte demandante en este asunto,
el cual fue elaborado por un profesional especializado adscrito a la
Lonja de Propiedad Raiz de la ciudad de Tuluá Valle del Cauca,
glosado a los folios del 83 al 91 del cuaderno único, se le corre
traslado a las partes por el término de diez (10) días, para que los
interesados presenten sus observaciones.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez


CLARA ROSA CORTES MONSALVE

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No.106	
Hoy, noviembre 25 del 2022 se notifica a las partes el Auto No. 316 de noviembre 23 de 2022.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

EJECUTORIA: Noviembre 28, 29 y 30 de 2022

83/

ANEXOS

CERTIFICADO

Oscar Hernando Pelaez Parra es Afilido La Lonja de Propiedad Raíz de Tuluá, certifica que el presente avalúo versa sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial del bien inmueble que se esta avaluando y que ha sido realizado de acuerdo a las leyes y normas que regulan el ejercicio valuatorio de bienes raíces en la República de Colombia.

El suscrito se hace responsable del contenido y resultados del avalúo efectuado; pero no se responsabiliza por las irregularidades que puedan tener los títulos de la edificación.

Este avalúo fue consultado y es valido solo para el inmueble cuya matrícula inmobiliaria se anuncia y para el objeto especificado. Si fuere utilizado en fines diferentes a los que se mencionan en él, la Lonja no se hace responsable de este acto.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y al articulo 19 del decreto 1420 de 1998, la validez del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de la visita del evaluador, pero se recomienda que se hagan revisiones en periodos inferiores ya que los cambios en la economía y en el mercado inmobiliario son constantes.

El suscrito no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

El suscrito sera responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el titulo legal de la misma.

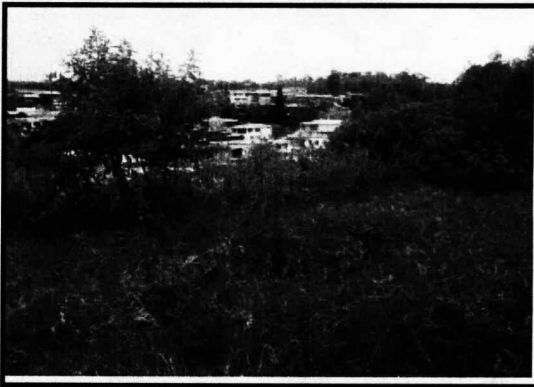
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Propietario: Gustavo Gonzalez Puertas.
Nit/CC: 94"255.070
Dirección: Carrera 21 Esquina Calle 24
Barrio: Centro
Ciudad: Municipio de Trujillo
Escritura: 1985 del 02 /08 /18
No Catastral: 76828 01- 00- 0095-0028-000
M. Inmobiliaria: 384-129963
Fecha Visita: 06-oct-22
Fecha de informe: 10-oct-22

AREAS DEL INMUEBLE

Área Lote: 439,97
Área Construcción:
Área Construcción Privada:

PANORAMICA DEL PREDIO



VALOR DEL AVALÚO

Valor: 207.665.840

En letras: **DOCIENTOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA**

Perito Responsable: **Oscar Hernando Pelaez Parra**

REGISTRO

**AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE TULUA**

Atentamente,

Oscar Hernando Pelaez Parra
[Signature]
C.C. 16 343 166 Tuluá
RNA 1976

AVALÚO URBANO

A-U- 1 -10-2022

1. - IDENTIFICACION DEL CLIENTE

SOLICITANTE : OLMEDO ALFARO JIMENEZ GONZALEZ.
NIT/ .C.C : 13'443.798

2. - IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

OBJETO DE LA VALUACION : Determinar el valor comercial de un lote de terreno con destino a evaluarlo.
DESTINATARIO :

3. - IDENTIFICACION DE LA FECHA DEL INFORME

FECHA VISITA AL INMUEBLE : 06 de Octubre 2022
FECHA DE INFORME : 10 de octubre de 2022

4. - BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

BASES DE LA VALUACION

Para el presente estudio utilizamos el **Método de comparación o de mercado** que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del lote de terreno, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente a la construcción.

DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Es el método por medio del cual se determina el valor probable de un bien tangible o intangible, mediante una investigación de mercado y/ o cálculo económico. Entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador (típico) y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado, respectivamente, por una propiedad de acuerdo a sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

5. - IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El bien cumple las tres condiciones de apropiación: es un bien útil; el bien existe en cantidad limitada, y es susceptible de ocupación.

6. - IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

UBICACIÓN : Colombia, Departamento Valle del Cauca, municipio de Trujillo.
DIRECCION DEL INMUEBI : carrera 21 Esquina con calle 24
NOMBRE DEL BARRIO : centro
CONJUNTO O EDIFICIO : N/A
COMUNA : N/A

INFORMACION DEL SECTOR

LOCALIZACION : Ficha normativa de Planificación No. (1 a 10)
SERVICIOS PUBLICOS : Alcantarillado, Acueducto, Energía, Alumbrado, Aseo, Telefonía y gas domiciliario.
USOS PREDOMINANTES : Residencial, Urbano Integral.
NORMA URBANISTICA : POT ACUERDO No 17 DE 18/12/2015

TRATAMIENTOS URBANOS : **RENOVACION URBANA** (Ver color en plano y tratamiento en "Leyenda")

Tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: Deterioro ambiental, físico, o social, conflicto funcional interno o con el sector inmediato; potencial estratégico de desarrollo, de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

USOS URBANOS : **SERVICIOS** (Ver color en plano anexo)
a. Residencial.

**EDIFICABILIDAD****SERVICIOS** (Ver título en "CARTOGRAFIA CON NORMAS")

ART. 143 - 1. índice de ocupación: En índice de ocupación máximo será del 0.70. 2. Índice de edificabilidad: Este varía en relación del índice de ocupación y la altura máxima, por ello es necesario indagar los índices mencionados para poder definir el máximo de edificabilidad. 3. Alturas: La altura máxima será de dos (2) pisos o de ocho (8) metros.

Tipología edificatoria: La tipología podrá ser continua o aislada, depende de la configuración de los predios vecinos. Los nuevos proyectos deberán responder de manera adecuada al entorno inmediato con el fin de no desmejorar las condiciones de habitabilidad de sus vecinos.

4.5 Normas volumétricas, a. Tipología edificatoria. La tipología podrá ser continua o aislada, depende de la configuración de los predios vecinos. Los nuevos proyectos deberán responder de manera adecuada al entorno inmediato con el fin de no desmejorar las condiciones, de habitabilidad de sus vecinos. b. Aislamientos laterales. Son exigibles cuando los predios vecinos tengan retrocesos laterales mínima podrán ser de 1, 5 metros lineales.

VÍAS DE ACCESO	: Principal carrera 21.
ELEMENTOS	: Pavimento, Andenes y otro.
ESTADO DE CONSERVACION	: Aceptable.
AMOBILIAMIENTO URBANO	: Parqueadero, Señalización.
ESTRATO SOCIOECONOMICO	: dos
LEGALIDAD DE LA URBANIZACION	: Legalizada.
TOPOGRAFIA	: Plano, Inclinado, Accidentado en parte
SERVICIO DE TRANSPORTE PUB.	: Taxis, Busetas, Informal.
CUBRIMIENTO	: Toda el área urbana.
FRECUENCIA	: Cada 30 Minutos.
EDIF. IMPORTANTES DEL SECTOR	: Iglesia- Alcaldía.

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO DE BIEN INMUEBLE	: Lote de terreno para una edificación como vivienda.
UBICACIÓN	: Centro del municipio.
USO ACTUAL	: Residencial, Urbano Integral.

TERRENO

LINDEROS	:			
Norte	m	Con	predio de Claudia Patricia Gonzalez.	Pr
Sur	m	Con	Carrera 21 vía pavimentada.	
Oriente	m	Con	predio Ana Clara Santa Osorio	
Occidente	m	Con	linda con la calle 24.	
Cenit	m	Con		
Nadir	m	Con		

TOPOGRAFIA	:	PLANA	X	PENDIENTE	ACCIDENTADA	ESCARPADA	OTRO
CERRAMIENTOS	:						
FORMA	:	Ortogonal	X	Trapezoidal		Irregular	Otro
SUPERFICIE	:						
REGLAMENTACION USO SUELO	:	Vivienda					

CONSTRUCCION

NUMERO PISOS y SOTANOS	:	N/A			
AREA CONSTRUIDA	:	N/A	m ²	m ²	m ²
VETUSTEZ	:	8	Años		
ESTADO CONSTRUCCION	:				%
ESTADO CONSERVACION	:	(Fitto y Corvini)			
ESTRUCTURA	:				
FACHADA	:				
CUBIERTA	:				
DEPENDENCIAS	:	Sala	Comedor	Cocina	Alcoba
	:	Baño	Baño S.	Garaje	Local
VENTILACION	:	ILUMINACION			

86

ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION N/A

PISOS : _____
 MUROS : _____
 TECHOS : _____
 BAÑOS : _____
 COCINA : _____
 CARPINTERIA : _____
 SERVICIOS PUBLICOS : _____

CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION O CONJUNTO SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL.

NUMERO DE EDIFICIOS : N/A
 NUMERO DE UNIDADES : N/A
 UBICACIÓN FACHADA INM. : N/A
 DOTACION COMUNAL : N/A

7. - IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

MATRICULA INMOBILIARIA : 384-129963
 ESCRITURA DE PROPIEDAD : 1985 del 02 08 2018
 CEDULA CATASTRAL : 76828 01-00-0095-0028-000
 LICENCIA DE CONSTRUCCION : N/A
 PROPIEDAD HORIZONTAL : N/A
 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD : N/A
IDENTIFICACION DEL LOTE DE TERRENO.
 BIENES INMUEBLES : _____
 BIENES MUEBLES : _____

8. - DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El propietario requiere la valuación del inmueble con el fin de Valoracion comercial.

9. - DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO**

Ninguna por basuras, contaminacion auditiva, aguas residuales, aguas lluvias, Falla geológica, Deslizamiento.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Ninguna por basuras, contaminacion auditiva, aguas residuales, aguas lluvias, Falla geológica, Deslizamiento.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Ninguna

SEGURIDAD

Ninguna observable

PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS

Ninguna observable

DESCRIPCION DE HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Ninguna observable (Invasión)

10. - DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS DEL MERCADO, METODOS Y ARGUMENTACION SOPORTE DE ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)**

Método de comparación o de mercado, del valor del terreno urbanizado.

JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

Se utilizo el metodo de mercado de lotes vecinos.

67

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento del mercado es equilibrado.

PERSPECTIVA DE VALORIZACION

Se observa buenas perspectivas de valorizacion del sector.

CONCEPTO DE GARANTIA (requerida) : Favorable

11. - VALLUACION**11.1 METODO REPOSICION**

DESCRIPCION	UNID	CANT	VR. UNITARIO	VALOR
				-
				-
				-
	%			-
VALOR DEL INMUEBLE - METODO DE REPOSICIÓN				-

11.2 METODO COMPARATIVO

DESCRIPCION	UNID	CANT	VR. UNITARIO	VALOR
TERRENO	m ²	439,97	472.000	207.665.840
				-
VALOR DEL INMUEBLE - METODO DE MERCADO				207.665.840

11.3 METODO DE RENTA

DESCRIPCION	UNID	VR UNITARIO	RENTABILIDAD	VR INMUEBLE
	mes			
VALOR DEL INMUEBLE - METODO DE RENTA				-

HOMOGENIZACION METODOS

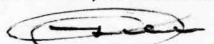
DESCRIPCION	UNID	CANT	VALOR PARCIAL	VALOR
			-	
			-	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				207.665.840

EN LETRAS:

DOCIENTOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE

CONCLUSIONES

La nomenclatura real del predio es sobre la carrera 21 esquina con calle 24 - lote de terreno en buena topografia, Facil comercialización por su ubicación y condiciones generales del mismo.

Oscar Hernando Peláez Parra

 C.C. 16 343 166 Tuluá
 RNA 1976

OSCAR HERNANDO PELAEZ PARRA
 16.343.166
 PERITO AVALUADOR

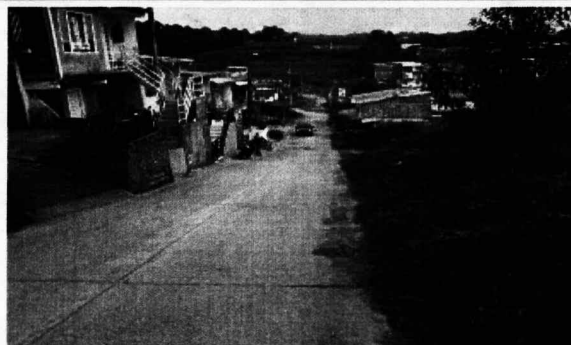
Oscar Hernando Peláez P.
 Lotes de Propiedad
 Raiz de Tuluá

88/

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



SECTOR - CARRERA



SECTOR - CARRERA



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE

*Oscar Hernando Páez P.
Lonjas de Propiedad
Raíz de Tulua*

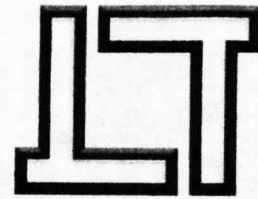
PLANO DEL MUNICIPIO



Oscar Hernando Paláez P.
Lonjas de Propiedad
Real de Tulua

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE TULUA
ASOCIACION GREMIAL
El Gremio Inmobiliario del Centro Y Norte del Valle del Cauca!

Nit. 821.001.459-1



C E R T I F I C A

Que el Ingeniero Agrónomo, **OSCAR HERNANDO PELAEZ PARRA**, identificado con cédula de ciudadanía número **16.343.166** de Tuluá, es miembro activo, afiliado y registrado en la Lonja de Propiedad Raíz de Tuluá desde el 02 de febrero de 2000, como persona natural, en calidad de Avaluador Rural y miembro del comité Avaluador con R.A.A. AVAL-16343166 en las categorías de Avalúos Rurales, Recursos Naturales, Suelos de Protección, Semovientes y Animales. Desde la fecha de su afiliación presta sus servicios al gremio en la realización de avalúos rurales, suelos de protección, ambientales, entre otros.

Esta constancia es expedida en Tuluá – Valle, a los seis (06) días del mes de julio de 2022. (Validez dos meses)

Atentamente,


LONJA DE PROPIEDAD RAIZ TULUA
www.lonjatulua.com
Nit. 821.001.459-1
Cra. 2 No. 29-17
Tel: 225 1523 Cel: 316 8342011
DIANA MILET IDARRAGA CHAVEZ
Directora Ejecutiva



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

OSCAR HERNANDO PELÁEZ PARRA

C.C. 16.343.166

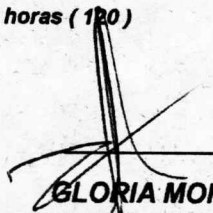
**ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALÚOS URBANOS**

**Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en
FUNDAMENTACION GENERAL
MÉTODO DE MERCADO
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN
TÉCNICA RESIDUAL
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DERECHO INMOBILIARIO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9285 - LIBRO 670
DICIEMBRE 20 DE 2021
BOGOTÁ - COLOMBIA


**MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL**


**GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA**