

Radicado 2018-00173 Presentación de Avalúo de predio

Gloria Ceron <gloriacg30@hotmail.com>

Mar 16/03/2021 6:43 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cauca - Guachene <j01prmgachene@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (6 MB)

MEMORIAL AL JUZGADO Y ANEXOS.pdf;

115

Señores:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUACHENE CAUCA

A través de la presente, me permito remitir en formato "PDF" documento para ser radicado en el expediente identificado bajo el radicado No.2018-00173, ejecutivo de Carolina Córdoba Vivas en contra de Leisi Mira Zapata.

Agradezco de ante mano su valiosa atención a la presente

Favor acusar recibo.

Cordialmente,

Gloria Amparo Cerón Grisales**Abogada - Contratista**

gloriacg30@gmail.com

Celular 322 569 18 68

(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarlo de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje. cuidemos el medio ambiente.

16 de Agosto 2021
Gloria B.

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUACHENE CAUCA.

E. S. D.

116

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: CAROLINA CORDOBA VIVAS
DEMANDADO: LEISI MIRA ZAPATA
RADICADO: 193004089001-2018-00173-00

ASUNTO: PRESENTACION DE AVALUO

GLORIA AMPARO CERON GRISALES, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía 29.360.683 de Cali, tarjeta profesional número 197257 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada de la señora CAROLINA CORDOBA VIVAS, por medio del presente escrito, de conformidad con el numeral 4 y en concordancia con el numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso, respetuosamente, me permito presentar ante su Despacho, AVALÚO COMERCIAL del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No.124-27129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, expedido por el profesional Juan Camilo Rojas Villada, Ingeniero Topógrafo, con TPN 76335-344022 VLL, RAA: Aval 1144052213, miembro de la Lonja del Cauca, con el fin, de que se proceda de conformidad, se corra traslado del mismo, y sea tenido en cuenta en el proceso de la referencia.

Lo anterior, toda vez que el Avalúo Catastral del bien inmueble objeto de la presente, que se evidencia en el recibo de predial expedido por la Alcaldía Municipal de Guachene, el cual adjunta como anexo, identificado con numero de recibo 779042, liquida el valor catastral del lote de mayor extensión del cual hacía parte el mismo, razón por la cual, no se logra determinar realmente el precio de dicho predio a la fecha, y este a su vez, ya se encuentra desegregado ya que cuenta con su correspondiente número de identificación de matrícula inmobiliaria 124-27129, tal y como consta en el certificado de tradición el cual obra en el expediente.

Anexos:

Original del informe de Avalúo Comercial por Juan Camilo Rojas Villada, Ingeniero Topógrafo, con TPN 76335-344022 VLL, RAA: Aval 1144052213, miembro de la Lonja del Cauca, contentivo en 10 folios.

Original del recibo de predial identificado con numero 779042 por la Alcaldía Municipal de Guachene. (1 folio)

117

Así las cosas, sólo me resta quedar en espera del curso que se imprima a este escrito y agradecer con antelación la atención prestada a la presente.

Del señor Juez,

Gloria A. Cerón G.

GLORIA AMPARO CERON GRISALES

C.C.29.360.683 expedida en Cali

T.P. 197257 C.S.J.

113



AVALUO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL

**LOTE UBICADO EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO GUACHENE-
CAUCA**

**AREA DE ZONA URBANA
MUNICIPIO DE GUACHENE CAUCA**

SOLICITADO POR: GLORIA CERON

TIPO DE INMUEBLE: Un (1) lote de terreno localizado en el área urbana del municipio de Guachene.

**AVALUADOR: JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
T.P.N .76335-344022 VLL
RAA: AVAL 1144052213
MIEMBRO DE LONJA DEL CAUCA**

FECHA DEL INFORME: 08 Marzo del 2021

**JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213**

**PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O
CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR
311 3963632 O AL CORREO
ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com**

119



AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO

ITEM	Pág.
I. INFORMACIÓN BASICA	3
II. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACIÓN	4
III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	6
IV. METODOLOGIA	6
V. CONDICIONES DETERMINANTES	7
VI. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	7
VII. RESULTADO DEL AVALUO	7

120



AVALUO COMERCIAL

I. INFORMACIÓN BASICA

SOLICITANTES DEL AVALUO: GLORIA CERON.

1.1 **MARCO JURIDICO:**

- 🔑 Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.
- 🔑 Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.
- 🔑 Decreto 1504 del 04 de Agosto de 1998.
- 🔑 Decreto 2320 del 09 de noviembre de 2000.
- 🔑 Decreto 1788 del 03 de junio de 2004.
- 🔑 Decreto 422 del 08 de Marzo de 2000. Reglamentario de las Leyes 546 y 550 de 1999.

1.2 **TIPO DE AVALUO:** Avalúo Comercial

1.3 **TIPO DE INMUEBLE:** Un (1) lote de terreno, localizado en el perímetro de la zona urbana del municipio de Guachene-Cauca.

1.4 **DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE** lote de terreno, destinado para uso residencial.

1.5 **MUNICIPIO:** Guachene.

1.6 **DEPARTAMENTO:** Cauca

1.7 **DIRECCION:** Carrera 5 con Calle 2

1.8 **MATRICULA INMOBILIARIA:** 124-27129

1.9 **NUMERO PREDIAL:** 19-300-01-00-0022-0007-000 (Mayor extensión).

1.10 **COMUNA:**

1.11 **ESTRATO:** Urbano

1.12 **FECHA DEL INFORME:** Marzo 08 de 2021.

II. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION

2.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector específico de localización, presenta un uso de zona de vivienda con las redes de servicio eléctrico, especial para este uso, con predios edificados con 1 y 2 pisos, con usos principalmente residencial, aunque se presenta usos mixtos, tales como comerciales y alquiler de locales y casas, se presenta dentro del sector instituciones destacadas como la inspección de policía, la galería del municipio, y el edificio donde funciona la administración municipal conocida como el CAM.

2.2 TIPOS DE EDIFICACIONES: De tipo construcciones de una (1) y (2) plantas de regulares especificaciones constructivas y arquitectónicas para el uso de vivienda, construidas principalmente con ferroconcreto y ladrillo con aproximadamente 20 años de construida.

2.3 VIAS DE ACCESO Y DE INFLUENCIA AL SECTOR: al sector del predio accede por la calzada de la Calle 2 que es una vía arteria del municipio que comunica los diferentes barrios del municipio que lo direcciona donde se encuentra ubicado el inmueble, cada una construida en placa huella en su mayor extensión de 8 metros de anchura media incluido el separador central en buen estado de conservación en su conjunto, el resto de la malla vial que conforma su entorno.

2.4 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO: En la zona urbana se presenta el servicio de transporte público de busetas, taxi y mototaxi.

2.5 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS (SECTOR):

- ✓ Red de Acueducto y alcantarillado.
- ✓ Red de energía eléctrica, dependiente de la cual cuenta con red de baja tensión tendida en postes de concreto sobre la vía de acceso a la propiedad evaluada.
- ✓ Gas Domiciliario.

Además, cuenta con la prestación de servicios de alumbrado público.

172



AVALUO COMERCIAL

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

TERRENO

3.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto del avalúo se encuentran ubicado en la carrera 5 con Calle 2

3.1.1 CABIDA SUPERFICIARIA:

Según información obtenida del certificado de tradición No.124-27129, cuenta con un área de ochenta y cuatro (84 m²) metros cuadrados de terreno, y no cuenta con construcciones, solo presenta alguna cimentación y una placa de concreto primeria.

3.1.2 TOPOGRAFIA: El predio presenta una topografía plana.

3.1.3 FORMA: Polígono regular.

3.1.4 LINDEROS: Se encuentra contenidos dentro de la escritura publica 1072 del 12-10-2011 de la notaria única de puerto tejada.

3.15 CONSTRUCCION: sin Unidades de Construcción, solo presenta una cimentación y una placa de concreto primaria.

123



AVALUO COMERCIAL

IV. METODOLOGIA

El método utilizado para el avalúo del terreno es el Método de comparación o de Mercado el cual, según el artículo 1° de dicha resolución “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”.

El método utilizado para el avalúo de la construcción presente en el predio en cuestión es el **Método de Costo de Reposición** que se basa en el artículo 3° de la resolución 620 de 2008, el cual lo define como “Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir 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 la utilidad”.

V CONDICIONES DETERMINANTES

- El predio se encuentra localizado en la zona rural del Municipio de Guachene.
- La configuración regular y proporcionada de la propiedad evaluada.
- La disponibilidad de las vías que dan acceso a los municipios cercanos pudiendo facilitar el ingreso de estas personas al predio.

VI. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para el avalúo de la Construcción por el Método de Costo de Reposición se tuvo en cuenta el Resumen de Precios Unitarios que presenta la Oficina de Planeación Municipal y la investigación en el mercado de Guachene.

El método de depreciación utilizado es aquel que tiene en cuenta además de la edad, el estado de conservación del inmueble, conocido como el Método de Fitto y

174



AVALUO COMERCIAL

Corvini, de acuerdo a la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Capítulo V, fórmulas estadísticas.

Para el avalúo del terreno por el método de comparación o de Mercado se tuvo en cuenta información obtenida de peritos evaluadores suscritos al IGAC y a la Lonja de propiedad raíz del Cauca, oficinas de finca raíz del Municipio, transacciones en entidades bancarias; además de las ofertas de venta y arriendo de bienes inmuebles del sector

Valor del Terreno:

No.	Fuente		VALOR M2
	NOMBRE	ACTIVIDAD	TERRENO
1	Oscar Ramos	Perito Lonjanap	\$ 370.000
2	Ing Daniel Gallego	Perito Banco Agrario	\$ 370.000
3	Hugo Molina Vitonas	Perito Lonja Cauca	\$ 368.000
4	Jesus Montenegro	Perito Banagrario	\$ 370.000
5	Avaluador	Perito Lonja Cauca	\$ 371.000
ANALISIS ESTADISTICO			
SUMA			\$ 1.849.000
MEDIA ARITMETICA			\$ 369.800
DESVIACION ESTANDAR			\$ 1.095
COEFICIENTE DE VARIACION <7,5			0,29622637
MEDIANA			\$ 370.000
MODA			\$ 370.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			
VALOR ESTIMADO M2			\$ 370.000

- El coeficiente de variación se encuentra en un rango inferior a $r < 7.5\%$, luego se considera la muestra aceptable.
- El coeficiente de Asimetría positivo indica que el valor asignable es igual o superior al de la Media Aritmética y negativo que el valor asignable es igual o inferior al de la Media Aritmética.

Yo JUAN CAMILO ROJAS VILLADA, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avaluo no se encontraron suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O
CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR
311 3963632 O AL CORREO
ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

AVALUO COMERCIAL

VIII. RESULTADO DEL AVALUO

Avalúo comercial a 2021:

DESCRIPCION	AREA (Hectarea)	VR. POR Hct	VR. TOTAL
LOTE TERRENO	84	\$ 370.000	\$ 31.080.000
DESCRIPCION	AREA (M2)	VR POR M2	VR. TOTAL
1 piso			
2 piso			
TOTAL			\$ 31.080.000
TOTAL AJUSTADO			\$ 31.080.000

Las construcciones se avalúan según sus especificaciones técnicas soportes y estado del bien y es solo un dictamen que puede ser solicitado su estudio o apelación.

VALOR COMERCIAL AÑO 2021: El valor ponderado del predio es treinta y un millones ochenta mil pesos

(\$31.080.000)

Cordialmente,



JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
AVALUADOR
CC. 1.144.052.213 DE Cali-Valle del Cauca

RAA. AVAL 1144052213: La vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, permanezcan constantes. Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 Marzo de 2000 y Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998.

126

AVALUO COMERCIAL

REGISTRO FOTOGRAFICO:



JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluator
RAA. AVAL 1144052213

**PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O
CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR
311 3963632 O AL CORREO
ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com**

127

AVALUO COMERCIAL





MUNICIPIO DE GUACHENE (CAUCA) NIT. 900.127.183-0
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Paguese antes de: 2021-02-28

Recibo: 779042

Periodo Facturado: Desde 2013-1 Hasta 2021-12

Numero Predio

Nombre / Razon Social

Cedula / NIT

01-000000-0022-0007-0-00000000

MINA ZAPATA ULDER

0

Direccion / Vereda

K 5 2 05 15 C 2 5 12

C.P.

Areas: Terreno 311(m2), Construida 0(m2)

Avaluo

3,867,000

DESCRIPCION DE RUBROS	VIG. ANTER.	VIG. ACTUAL	TOTAL TRIM.	TOTAL AÑO
CRC	40,728	5,796	46,524	46,524
REC. CRC	46,073	0	46,073	46,073
FACTURACION	0	1,500	1,500	1,500
PREDIAL	325,764	46,404	372,168	372,168
REC. PREDIAL	368,462	0	368,462	368,462
ALUMBRADO PUBLICO	7,404	3,864	11,268	11,268
REC. ALUMBRADO PUBLICO	2,114	0	2,114	2,114
DESCUENTOS			0	0
TOTALES	790,545	57,564	848,109	848,109

PAGADO POR:

DOCUMENTO:

128

Proceso : EJECUTIVO
Radicado : 2018-173
Dte. : CAROLINA CORDOBA VIVAS
Ddo. : LEISI MIRA ZAPATA



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
GUACHENÉ – CAUCA
19 300 40 89 001

AUTO SUSTANCIACION No. 119

Guachené, Cauca, doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021).

En atención al anterior dictamen pericial realizado por el perito **JUAN CAMILO ROJAS VILLADA**, y presentado mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2021 por la Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**, mandataria judicial de la parte demandante (Fls. 115 al 128), se procederá a dar aplicación a lo normado en el Numeral 2 del Art. Art. 444 del Código General del proceso, por lo cual, el Juzgado.

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER TRASLADO del AVALUÓ respecto del bien inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 124-27129 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cauca, realizado por el perito **JUAN CAMILO ROJAS VILLADA** y presentado por la apoderada judicial de la parte demandante, abogada **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**; por el término de **TRES (03) DÍAS**, para que las partes interesadas presenten sus observaciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN ORJUELA GÁLVEZ
JUEZ

Firmado Por:

GUILLERMO LEON ORJUELA GALVEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 1 PROMISCOO MUNICIPAL GUACHENÉ

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:

3353b02ff8d65994b55c393e832a94acfac1a3c4219e542d2b4c57577485acb2

Documento generado en 12/04/2021 03:55:06 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**