

**NOTA A DESPACHO:** Guachené, Cauca. Enero 21 de 2019. En la fecha pasa a la mesa del señor Juez el presente asunto, informando que el apoderado de la parte ejecutante solicita medidas cautelares de embargo y secuestro. Sírvase Proveer.

El Secretario,

  
**LEYDER ORDOÑEZ GOMEZ**

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



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
GUACHENÉ- CAUCA  
19 300 40 89 001**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 085**

Proceso : Ejecutivo Singular  
Radicación : 2018-00173-00  
Dte : CAROLINA CORDOBA SANDOVAL  
Ddo : LEISI MIRA ZAPATA

Guachené, Cauca, veintiuno (21) de enero de dos mil diecinueve (2019)

En virtud de lo dispuesto en el artículo 593 num. 1, 10 y 599 del Código General del Proceso el despacho considera que la petición allegada al proceso por el apoderado de la parte ejecutante, tendiente a decretar medidas cautelares resulta procedente, como quiera que se cumple con las formalidades legales en consecuencia, éste Juzgado,

**DISPONE:**

**PRIMERO: DECRETAR EL EMBARGO Y SECUESTRO** del bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N° 124-27129 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Caloto Cauca, de propiedad de la demandada LEISI MIRA ZAPATA, identificada con cédula de ciudadanía No, 25.365.357.

**SEGUNDO: COMUNÍQUESE** la anterior medida cautelar al Director de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Caloto Cauca, para que se sirva anotar en el folio respectivo del bien la inscripción de embargo y expedir a costa de la parte interesada el correspondiente certificado con la respectiva anotación y remitirlo a éste Despacho para los fines pertinentes.

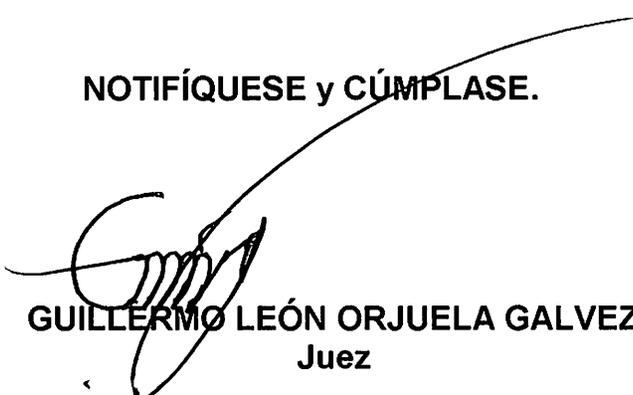
**TERCERO: DECRETAR EL EMBARGO Y RETENCIÓN** preventivo de los dineros que tengan depositados la demandada LEISI MIRA ZAPATA, identificada con cédula de ciudadanía No, 25.365.357, en la cuenta de ahorros No. 0601094550-8 de BANCOLOMBIA S.A. limitando el embargo hasta en un 50% de lo se encuentre depositado.

1  
23

Para llevar a cabo la mencionada medida, LÍBRENSE las respectivas comunicaciones, al Director del BANCO BANCOLOMBIA S.A. entidad bancaria ubicada en la calle 11 entre carreras 5 y 6 de la ciudad de Cali Valle, siendo el tope a embargar hasta un 50% de lo se encuentre depositado y haciéndole las prevenciones del numeral 10 del art. 593, en especial que se deberá constituir un certificado de depósito y ponerlo a disposición del despacho dentro de los tres (03) días siguientes al recibo de la comunicación en la cuenta No. 193002042001 que registra el Juzgado en el Banco Agrario de Puerto Tejada Cauca.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

El Juez,



**GUILLERMO LEÓN ORJUELA GALVEZ**  
Juez

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**GUACHENÉ, CAUCA**  
En estado No. **8** notifico a las partes el auto que antecede (Art. 295 CGP).  
Guachené cauca, 22 enero de 2019  
El Secretario.  
**LEYDER ORDÓÑEZ GÓMEZ**

**Nro Matrícula: 124-27129**

Impreso el 1 de Febrero de 2019 a las 04:06:20 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

---

USUARIO: 57712 impreso por: 60977

TURNO: 2019-124-1-639 FECHA:31/1/2019

NIS: cF3Uorvjw3AK7IR+9Bdl3RJQLSpFCihApSvpenPfeLE=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CALOTO

---

*Carola Cuenca Cuéllar*

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL CAROLA CUENCA CUELLAR

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CALOTO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Nro Matrícula: 124-27129

Handwritten marks: 27, 33, 34

Impreso el 1 de Febrero de 2019 a las 04:06:20 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 124 CALOTO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: CALOTO VEREDA: CALOTO  
FECHA APERTURA: 25/2/2016 RADICACIÓN: 2016-124-6-179 CON: ESCRITURA DE 12/10/2011  
COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE CON AREA DE 84MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1072, 2011/10/12, NOTARIA UNICA PUERTO TEJADA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON PROPIEDAD DE YIMER GONZALEZ, ORIENTE, CON LA CARRERA 5.- SUR, CON CALLE PUBLICA O CALLE 2.- OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE YORBERNA ZAPATA GONZALEZ.

**COMPLEMENTACIÓN:**

PRIMERO REGISTRO DEL 26/5/1987.-SENTENCIA S/N DEL 19/9/1986 JUZGADO 1 CIVIL CTO DE PUERTOTEJADA .-  
JUDICACION EN SUCESION DE: EMILIANO ZAPATA CAMPO , A: ULDER O UDER MINA ZAPATA , A: MARIA NURY MINA ZAPATA , A: LILIANA VIVEROS ZAPATA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 124-8108 .--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.Tipo de predio: URBANO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)  
124-8108

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 19/2/2016 Radicación 2016-124-6-179  
DOC: ESCRITURA 1072 DEL: 12/10/2011 NOTARIA UNICA DE PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$ 5.600.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - AREA-84MTS2  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MINA ZAPATA ULDER CC# 4665114  
DE: MINA ZAPATA MARIA NURY CC# 39622321  
DE: VIVEROS ZAPATA LILIANA CC# 34371459  
A: ZAPATA LEISI MIRA CC# 25365357 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 31/1/2019 Radicación 2019-124-6-94  
DOC: OFICIO J.P.M.C-76 DEL: 23/1/2019 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUACHENE VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CAROLINA CORDOBA VIVAS  
A: ZAPATA LEISI MIRA CC# 25365357 ✓

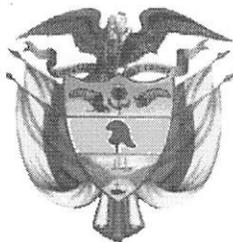
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2016-124-3-127 Fecha: 15/10/2016  
SE CORRIGE POR ERROR EN EL NOMBRE DEL ADQUIRIENTE. VALE. ART.59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Proceso : EJECUTIVO  
Radicado : 2018-00173-00  
Dte. : CAROLINA CÓRDOBA VIVAS  
Ddo. : LEISI MIRA ZAPATA



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

**AUTO SUSTANCIACIÓN No. 44**

Guachené, Cauca, veintiocho (28) de febrero de dos mil diecinueve (2019).

En atención al Certificado expedido por la Cámara de Comercio del Cauca (Fl. 9), y al Certificado de Tradición emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cauca (Fl. 27), respecto a las inscripciones de los embargos del Establecimiento de Comercio identificado con el NIT No. 900830928-5 y del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 124-27129. Consecuente con lo anterior, es menester dar aplicación a lo estipulado en el artículo 595 del Código General del Proceso, por lo cual, el Juzgado.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: PERFECCIONAR EL EMBARGO MEDIANTE EL SECUESTRO del ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**, denominado “**DROGUERÍA LEANDRO S.A.S**”, distinguido con Matrícula Mercantil No. 900830928-5 del 17 de marzo de 2015, de la CÁMARA DE COMERCIO DEL CAUCA, bien ubicado en la Calle 4 No. 6 - 34 de esta municipalidad, 900830928-5, o en la dirección que se indique al momento de la diligencia, bien de propiedad de la parte demandada LEISI MIRA ZAPATA, identificada con C.C. No. 25.365.357.

**FIJAR** como fecha y hora para llevará cabo la diligencia de secuestro el día miércoles diez (10) de abril de 2018, a las nueve de la mañana (9:00 AM).

**SEGUNDO: PERFECCIONAR EL EMBARGO MEDIANTE EL SECUESTRO** del bien inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria No. **124-27129**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto - Cauca, cuyos linderos, datos y características los suministrará la parte actora en el momento de la diligencia, bien de propiedad de la parte demandada LEISI MIRA ZAPATA, identificada con C.C. No. 25.365.357.

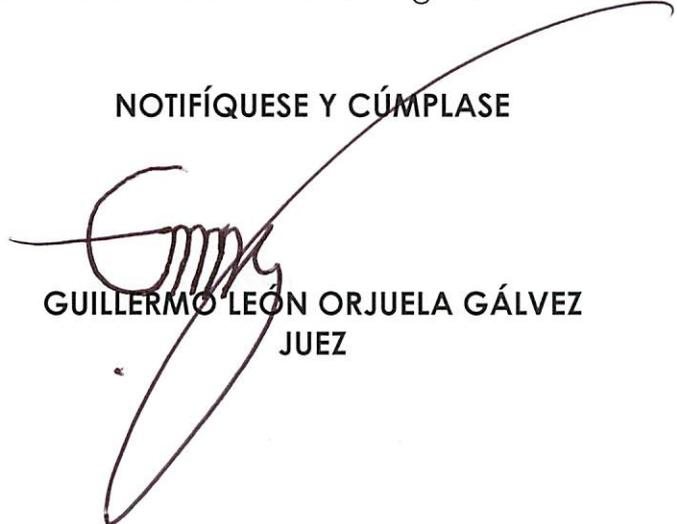
30  
36  
37

**FIJAR** como fecha y hora para llevará cabo la diligencia de secuestro el día miércoles diez (10) de abril de 2018, a las diez de la mañana (10:00 AM).

**TERCERO: DESIGNAR** como secuestre a la Auxiliar de Justicia **ADRIANA GRIJALBA HURTADO**, residente en la carrera 5 No. 9 - 72, teléfono: 3147200443, quien aparece registrada en la Lista Oficial de Auxiliares y Colaboradores de la Justicia - Grupo de Secuestres, y a quien en turno le correspondió el nombramiento. Cítese, si acepta, posesiónesele del cargo en la forma indicada en el artículo 49 del Código General del Proceso.

31  
30  
28

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GUILLERMO LEÓN ORJUELA GÁLVEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
GUACHENÉ CAUCA  
NOTIFICACION POR ESTADO  
ESTADO No. 30  
Guachene (Cauca), 01 MAR 2019  
SECRETARIO (A)



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
GUACHENÉ - CAUCA  
19 300 40 89 001**

**DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE**

En Guachené - Cauca, a los once (11) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021), siendo las diez y tres (10:03) de la mañana, el suscrito **JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUACHENÉ- CAUCA**, en asocio de su secretario, se constituyeron en audiencia pública virtual, a travez del aplicativo LIFESIZE para practicar diligencia de secuestro dentro del proceso **EJECUTIVO No. 2018-00173-00**, adelantado por la señora **CAROLINA CORDOBA VIVAS**, por intermedio de apoderada judicial Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**, en contra de la señora **LEISI MIRA ZAPATA**.

Continuando con el mismo acto , se contó con la presencia de la Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**, apoderada judicial de la parte demandante, ya plenamente identificada y quien suministró los medios necesarios para el traslado del personal del Juzgado al sitio donde se encuentra el bien inmueble objeto del secuestro; Igualmente se contó con la presencia del secuestre designado señor OSCAR JOSE RAMOS PERAFAN, igualmente ya plenamente identificado y, a quien ya con anterioridad, dentro del establecimiento de comercio denominado "DROGUERIA LEANDRO S.A.S." de esta municipalidad de Guachene- Cauca, el juzgado ya le había tomado posesión del cargo de secuestre designado dentro de este asunto para ambas diligencias, conforme a la Ley.

101  
402

Acto seguido nos trasladamos hasta el predio, ubicado en la zona urbana del municipio de Guachené – Cauca, e indicado por la parte demandante; identificado con la dirección Calle 4 No. 1 – 29, barrio Jorge Eliecer Gaitán, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 124-27129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cauca. Al predio se accedió de manera voluntaria toda vez que se trata de un lote de terreno sin construcción y con facilidad de acceso que lo impidiera.

**JUEZ:** le concede la palabra a la Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**, apoderada judicial de la parte demandante, para que manifieste lo concerniente a la materialización de la presente diligencia de secuestro.

Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES:** manifiesta que, el predio en el cual se debe realizar la diligencia de secuestro es el indicado y señalado en el presente acto, y en el espacio o predio donde nos encontramos actualmente físicamente, dicho bien que se identifica con la matrícula inmobiliaria Nro. 124-27129.

**Nota:** aporta al proceso certificado del inmueble 124-27129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cauca, con expedición de fecha 10 de febrero d 2021, así mismo, copia de la Escritura Publica No. 1072 del 12 de octubre de 2011 de la Notaria Única de Puerto Tejada - Cauca.

**JUEZ:** atendiendo la anterior documentación aportada, el Juzgado los tiene por incorporados al proceso para los fines legales pertinentes.

Acto seguido se procedió a identificar e individualizar el bien inmueble a secuestrar, por parte del Juzgado y del señor secuestre, el cual manifestó que; el predio está comprendido con el siguiente metraje y dentro de los siguientes linderos, los cuales se tomaron como base en el certificado de tradición No. 124-27129, de la Escritura Publica No. 1072 del 12 de octubre de 2011 de la Notaria Única de Puerto Tejada, y de la

1072  
~~103~~

colindante-vecina de nombre YIRI HERNANDEZ, esposa del colindante YIMER GONZALEZ, así:

**NORTE:** Colinda con propiedad de YIMER GONZALEZ en 14 metros.

**ORIENTE:** Colinda con la Carera 5 en 6 metros

**SUR:** Colinda con la señora YORBERNA ZAPATA GONZALEZ en 6 metros

**OCCIDENTE:** Colinda con predio de YORBERNA ZAPATA GONZALEZ en 6 metros.

Medidas que fueron determinadas con un decámetro en la misma diligencia, arrojando un área total de 84 metros cuadrados.

El secuestre hace la siguiente aclaración: en el lindero SUR según el certificado de tradición No. 124-27129 y la Escritura Publica No. 1072 del 12 de octubre de 2011 de la Notaria Única de Puerto Tejada, por ese lado el lote materia del secuestro colinda con la calle publica y que de acuerdo a la diligencia es con propiedad de la señora YORBERNA ZAPATA GONZALEZ, donde existe una vivienda demarcada con la nomenclatura 5 - 12 de la Calle 2, según recibo de acueducto mostrado por los allí arrendatarios

**CARACTERÍSTICAS y CONFORMACIÓN DEL INMUEBLE:** El predio tiene pisos en cemento rustico, con cimientos iniciados con flejes en varilla de hierro de 0,40 centímetros de altura y tubos en PVC para desagües y acometidas de acueducto. En el lote se encuentra amontonado material de ladrillo farol. No existe levantamiento de construcción alguna. Es un lote plano de forma rectangular.

Nota: se aporta registro fotográfico del inmueble secuestrado.

Acto seguido, y como quiera que el lote o predio a secuestrar fue debidamente identificado por su ubicación,

103  
~~104~~

nomenclatura y sus linderos, se procede a **DECLARAR LEGALMENTE SECUESTRADO EL BIEN INMUEBLE DETALLADO** y del mismo se hace entrega real y material a la secuestre posesionado, quien manifiesta recibirlo a satisfacción y en el estado que se encuentra, comprometiéndose a cumplir con sus obligaciones, tales como, a velar por su conservación, mantenimiento, encerramiento si a ello hubiere lugar y, hacer entrega del mismo a la persona o personas que el Juez del conocimiento ordene, y sobre el presente acto deberá comunicar a la Estación de Policía de la municipalidad, para los efectos legales a que haya lugar en razón a sus funciones.

Igualmente se deja constancia que no se hizo presente la demandada en el curso de la diligencia, ni tampoco concurrieron terceras personas a oponerse a la misma diligencia.

Se fijan honorarios al secuestre por su actuación en la presente diligencia en la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000)**, teniendo en cuenta para tal efecto su desplazamiento desde la ciudad de Santander de Quilichao – Cauca, hasta esta población, honorarios que le son cancelados en el acto por la apoderada judicial de la parte demandante (se aporta recibo).

No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se termina y firma, una vez leída y aprobada en todas sus partes. Se termina siendo las 10:20 am.

El Juez,

**GUILLERMO LEÓN ORJUELA GÁLVEZ**

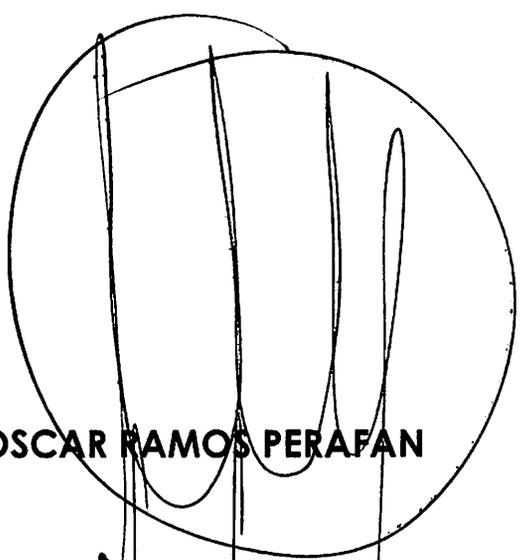
Apoderada judicial de la parte demandante,



**Dra. GLORIA AMPARO CERON GRISALES**

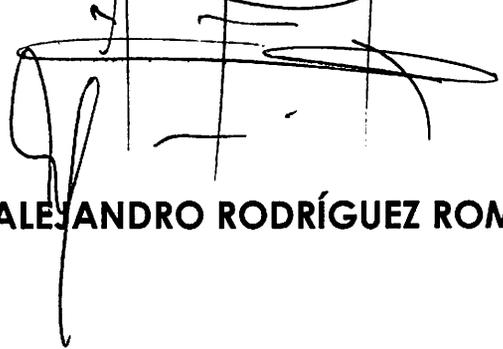
105  
104

El secuestre,



**OSCAR RAMOS PERAFAN**

El secretario,



**MARIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ ROMERO**

Firmado Por:

**GUILLERMO LEON ORJUELA GALVEZ  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 1 PROMISCO 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:

**74b4a1fe7a0efcaf68068147c28d9c1461b504404484f4fc11213765222bb65f**

Documento generado en 11/02/2021 03:43:38 PM

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

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  
Avaluator  
RAA. AVAL 1144052213**

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

119



**AVALUO COMERCIAL**

---

**CONTENIDO**

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

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 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de terreno, y no cuenta con construcciones, solo presenta alguna cimentación y una placa de concreto primaria.

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.

3.1.5 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 avaluada.
- 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

129



**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        |
| <b>ANALISIS ESTADISTICO</b>   |                     |                      |                   |
| 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      |                     |                      |                   |
| <b>VALOR ESTIMADO M2</b>      |                     |                      | <b>\$ 370.000</b> |

- 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**

125



**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                |                 |             |                      |
| <b>TOTAL</b>          |                 |             | <b>\$ 31.080.000</b> |
| <b>TOTAL AJUSTADO</b> |                 |             | <b>\$ 31.080.000</b> |

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.

**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**

126

**AVALUO COMERCIAL**

---

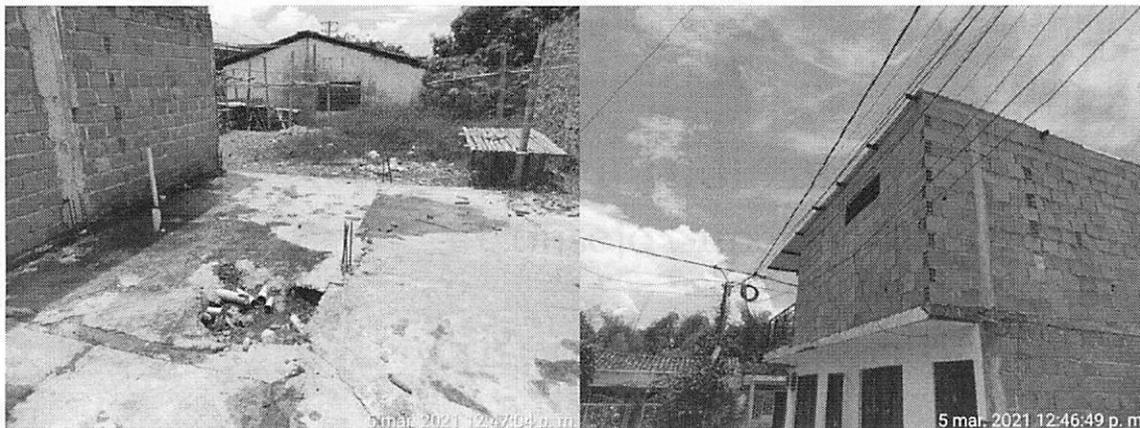
---

**REGISTRO FOTOGRAFICO:**



127

**AVALUO COMERCIAL**



**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**



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

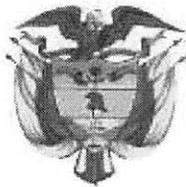
| DESCRIPCION DE RUBROS  | VIG. ANTER. | VIG. ACTUAL | TOTAL TRIM. | TOTAL AÑO |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| CRC                    | 40,728      | 5,796       | 46,524      | 46,524    |
| REC. CRC               | 46,073      | 0           | 46,073      | 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  
Radicación: 2018-173  
Demandante: CAROLINA CORDOBA VIVAS  
Demandado: LEISI MIRA ZAPATA



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

**AUTO SUSTANCIACION No. 248**

Guachené, Cauca, veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Atendiendo el anterior escrito incoado por la Dra. **GLORIA AMPARO CERON GRISALES**, apoderada judicial de la parte demandante, respecto a que se fije fecha de venta de subasta pública del bien inmueble trabado con ocasión del presente proceso, y por cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 448 del Código General del Proceso, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** **FIJAR** fecha para llevar a cabo la diligencia de **REMATE** dentro del Ejecutivo, propuesto por la señora **CAROLINA CORDOBA VIVAS**, por medio de la profesional del derecho dra. **GLORIA AMPARO CERON VIVAS** en contra de la señora **LEISI IRA ZAPATA**, para lo cual se **SEÑALA el día viernes veinte (20) de agosto del dos mil veintiuno (2021) a las nueve de la mañana (09:00 A:M)**, se trata de un bien inmueble bien identificado con el número de **matrícula inmobiliaria No. 124-27129 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cauca**, bien identificado y alinderado conforme se enuncia a continuación: **LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CARERRA 5 con CALLE 2 DE LA MUNICIPALIDAD DE GUACHENE – CAUCA, PREDIAL No. 19-300-0-00-0022-0007-000 (mayor extensión)**, con un área total de 84 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos: **NORTE:** Colinda con propiedad de YIMER GONZALEZ en 14 metros. **ORIENTE:** Colinda con la Carera 5 en 6 metros. **SUR:** Colinda con la señora YORBERNA ZAPATA GONZALEZ en 6 metros y **OCCIDENTE:** Colinda con predio de YORBERNA ZAPATA GONZALEZ en 6 metros. No obstante, la cabida y linderos correspondientes, se trata de cuerpo cierto e incluye las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos y costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

Respecto a las características y conformación del inmueble se describe así: el predio tiene pisos en cemento rustico, con cimientos iniciados con flejes en varilla de hierro de 0,40 centímetros de altura y tubos en PVC para desagües y acometidas de acueducto. En el lote se encuentra amontonado material de ladrillo farol. No existe levantamiento de construcción alguna. Es un lote plano de forma rectangular.

**SEGUNDO:** Téngase para todos los efectos que el auxiliar de la justicia que actúa dentro del presente proceso como secuestre al señor **OSCAR RAMOS PERAFAN**, identificado con cédula de ciudadanía número 10.477.490, residente en la carrera 10 No. 14 A – 20 de Santander de Quilichao – Cauca, Teléfono 3117043146.

**TERCERO: ADVERTIR** a quienes actúan, intervienen y se interesen en intervenir en este asunto:

1.- Que, la mencionada diligencia se llevará a cabo a través de una audiencia virtual, para lo cual se les enviará un correo electrónico, o mensaje de datos, con la información pertinente que permitirá la conexión – sea esta un código o link propiamente dicho- a quienes lo soliciten previamente enviando la respectiva petición dirigida al correo institucional: j01prmguchene@cendoj.ramajudicial.gov.co - La plataforma de conexión será la denominada; **LIFESIZE**, en consecuencia, deberán descargar tal aplicativo y utilizar su versión online. Con la información de código o ID de la reunión, el Despacho les remitirá a los correos electrónicos de los interesados el instructivo que contiene el paso a paso para el ingreso y uso de la plataforma.

Que, toda la información relacionada con el protocolo y aviso de remate, se publicará en el micrositio del Juzgado – avisos de remate, cuyo enlace para acceder es: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-guachene>.

2.- Si de aquí a la fecha señalada el Gobierno Nacional y/o el Consejo Superior de la Judicatura, determinan la presencialidad de los usuarios a las instalaciones judiciales, el remate se podrá realizar con los interesados, de conformidad con lo establecido en el artículo 452 del Código General del Proceso, es decir con la comparecencia física de los postores a las instalaciones del este Juzgado.

**CUARTO: INDICAR** que la licitación iniciará a las **NUEVE LA MAÑANA (9:00 A.M.)** y no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora, siendo postura admisible de esta licitación, la que cubra el **SETENTA POR CIENTO (70%)** del monto del avalúo, asignado en la suma **VEITIUN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.756.000.00)**, previa consignación del cuarenta por ciento (40%) de ese mismo avalúo **(\$12.432.000)**, para ser postor. No obstante, se podrá hacer postura dentro de los cinco días anteriores al remate.

Además, se debe acreditar la constancia de haber consignado el porcentaje necesario para hacer postura, será necesario que la propuesta se envíe al correo institucional del Juzgado mediante documento en formato PDF protegido con una contraseña, en la forma como lo enseña el protocolo. (Decreto 806 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional)

Si bien no es necesaria la presencia del proponente, éste deberá al momento del cierre de la subasta, esto es, después de haber transcurrido una hora desde el inicio de la audiencia, suministrar a quien la esté dirigiendo, la clave bajo la cual remitió su propuesta en PDF, so pena de no tenerla en cuenta; en lo demás conforme al artículo 452 del C. G. P.

**QUINTO: ANÚNCIESE** el remate con el lleno de las formalidades de que trata el art. 448 y 450 del CGP, haciéndose las publicaciones del mismo, con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate, en el periódico **EL PAÍS** un día domingo, para lo cual se hará entrega de sendas copias al interesado.

**SEXO: ADVETIR** que este auto se notificará por el Estado Electrónico del Juzgado, que se encuentra en la página web de la Rama Judicial en la dirección electrónica <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-guachene> y en los estados electrónicos que se deberá consultar a través de la misma página de la Rama, en: «consultas frecuentes, Juzgados Civiles del Circuito o Civiles Municipales o Familia del Circuito, escoger los Promiscuos Municipales y concretamente el del Juzgado de Guachené – Cauca, y, la opción Estados electrónicos».

### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**GUILLERMO LEÓN ORJUELA GALVEZ**  
**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:

**b266b987df08281e62ee6f5e7bb8fa91e82d4d551da1d642201e06bd16523026**

Documento generado en 23/06/2021 04:15:32 p. m.

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