

REMISIÓN AVALUO COMERCIAL RAD: 2022-00032

Aura Maria Bastidas Suarez <abastidas@gcainternationalgroup.global>

Mar 21/11/2023 8:18 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cauca - Argelia <j01prmpalargelia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (992 KB)

AVALUO.pdf; APORTO AVALUO DE INMUEBLE.pdf;

SEÑOR**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL ÚNICO DE ARGELIA CAUCA****E.****S.****D.****REFERENCIA:****PROCESO EJECUTIVO SINGULAR****DEMANDANTE:****BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.****DEMANDADO:****FANY HOYOS GOMEZ****RADICADO:****2022-00032**

AURA MARÍA BASTIDAS SUAREZ, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía N°1.144.167.665 de Cali, portadora de la Tarjeta Profesional N°267.907 del C.S. de la J., apoderada de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito realizar requerimiento para trámite de traslado, y autorización por avalúo comercial del inmueble hipotecado en proceso de la referencia, conforme al artículo 444 del CGP.

Departamento Jurídico**GCA International Group Ltda.****Email:** abastidas@gcainternationalgroup.global**Cel:** +57 316 379 4313www.gcainternationalgroup.global

Nuestros sitios web:

www.gcainternationalgroup.globalwww.gcainmobiliaria.comwww.clubshalomcali.com

"Ley Habeas Data: Recuerde que en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1377 de 2013, **GCA International Group Ltda.** en los términos dispuestos por el artículo 10 del Decreto 1377 de 2013 queda autorizada de manera expresa e inequívoca para mantener y manejar toda su información, a no ser que usted manifieste lo contrario de manera directa, expresa y por escrito, dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción de la presente comunicación a la cuenta de correo electrónico dispuesta para tal efecto: *costumer@gcainternationalgroup.global* de lo contrario, **GCA International Group Ltda.** entenderá que podrá continuar realizando el tratamiento de los datos personales contenidos en sus bases de datos."

SEÑOR
PROMISCUO MUNICIPAL UNICO ARGELIA CAUCA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: FANY HOYOS GOMEZ
RADICADO: 2022-00032-00

AURA MARÍA BASTIDAS SUAREZ, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía N°1.144.167.665 de Cali, portadora de la Tarjeta Profesional N°267.907 del C.S. de la J., apoderada de la parte demandante, por medio del presente escrito me permito:

1. Aportar a usted **avaluó comercial** del inmueble hipotecado, identificado con matrícula inmobiliaria N°128-14894 de la ORIP del Bordo Cauca, el cual fue debidamente practicado por el Dr. Luis Herman Ordoñez Mosquera, lo anterior con el fin de que se proceda al traslado contemplado en el artículo 444 del CGP.

Del Señor Juez,

Atentamente,



AURA MARIA BASTIDAS SUAREZ
C.C. N° 1.144.167.665 DE CALI
T.P. N° 267.907 del C.S.J.

FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

1. INFORMACION BASICA					
DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: OCCIDENTE		OFICINA: ARGELIA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
FANY		HOYOS	GOMEZ	48.603.636	3216087690
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO:		BARRIO:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:	
CASALOTE CALLE 2 #4-22		LAS PALMERAS	ARGELIA	CAUCA	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:		TIPO DE INMUEBLE:		ESTRATO SOCIOECONOMICO:	
RESIDENCIAL		CASA		SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
FANY		HOYOS	GOMEZ	48.603.636	3216087690
JAIME		RUIZ	BOLANOS	10.660.605	
REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
190500100000001200160000000000	128-14894	427	21/07/1998	UNICA	EL BORDO PATIA
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?
LATITUD	LONGITUD	DESCRIPCION			
02° 15' 23.05"	77° 14' 58.59	COORD. TOMADAS EN LA FACHADA DEL PREDIO			NO
FECHA VISITA:	FECHA INFORME:		FECHA APLICACION:		
1/09/2023	3/09/2023		3/09/2023		
2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:					
TIPO DE BIEN		SOLUCION HABITACIONAL		TIPO DE CONSTRUCCION	
Casa		NO VIS		UNIFAMILIAR	
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR					
3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:			FUENTE:		
Urbano	CASA LOTE CON CONSTRUCCION DE DOS PISOS: PRIMER PISO: SALA, COMEDOR, COCINA, GARAJE HOY ALCOBA PERO DESTINADO A LOCAL, CUATRO ALCOBAS Y GRADAS AL SEGUNDO PISO. SEGUNDO PISO: AREA DE SERVICIO SANITARIO, EL RESTO SIN CONSTRUCCION ACTUALMENTE EN OBRA NEGRA.		PLAN DE ACCION PARA LA TRANSFORMACION REGIONAL: ALTO PATIA CONCEJO MUNICIPAL DE ARGELIA CAUCA.		
VIAS DE ACCESO		MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO	ESTADO DE CONSERVACION		
VIA PRINCIPAL DE LA CABECERA MUNICIPAL, CALLE 4.		Concreto	Bueno		
SERVICIOS DE TRANSPORTE			PERSPECTIVAS DE VALORIZACION		
VEHICULOS AUTOMOTORES PARTICULARES, BUSES Y BUSETAS INTERMUNICIPALES, TAXIS, MOTOTAXIS.			PERMANENTES AL ESTAR UBICADO EN LA CALLE COMERCIAL PRINCIPAL DE LA CABECERA MUNICIPAL DE ARGELIA, SECTOR DE ALTA ACTIVIDAD COMERCIAL.		
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO					
CABIDAD SUPERFICIARIA	FUENTE	FRENTE (m)	FONDO (m)	FORMA GEOMETRICA	
159,8 MTS2	Certificado de Tradicion y Libertad	8,4	19	Rectangular	
LINDEROS					
NORTE: CON PREDIO DE MARZAN DAZA (EXTINTO) Y PROPIEDAD DE L IGLESIA PENTECOSTAL DE COLOMBIA. SUR: CON VIA PUBLICA CALLE 2. ORIENTE: CON PROPIEDAD DE RUBEN ERAZO. OCCIDENTE: CON LOTE DE MARZAN DAZA.					
UBICACION	PENDIENTE		TOPOGRAFIA		
Medianero	0 - 3		Plana		
5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION					
ESTRUCTURA		FACHADA	CUBIERTA		
Sistema de Vigas Columna Concreto		MUROS EN LADRILLO COMUN Y COLUMNAS EN CONCRETO, CON REPELLO, ESTUCO Y PINTURA, PORTON METALICO QUE DA ACCESO A GARAJE HOY UTILIZADO COMO SALA - COMEDOR, DOS PUERTAS Y VENTANA EN METALICA.	Teja de fibrocemento en partes	Parte en teja fibrocemento y parte en plancha de concreto fundida.	
CONDICIONES DE ILUMINACION		CONDICIONES DE VENTILACION	NUMERO DE PISOS		NUMERO DE SOTANOS
Natural		Natural	2		
AREA CONSTRUIDA		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA	EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS		
135 MTS2		Medicion	13 años		
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS		ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACION
GARAJE (HOY ALCOBA)	1	LADRILLO, CEMENTO, CON REPELLO SIN PINTURA, PISOS EN BALDOSA CERAMICA EN EL PRIMER PISO.		Obra Blanca o Terminada	Bueno
ALCOBAS	4	LADRILLO, CEMENTO, CON REPELLO SIN PINTURA, PISOS EN BALDOSA CERAMICA.		Obra Blanca o Terminada	Bueno
SERVICIO SANITARIO	1	CON PAREDES ENCHAPADAS Y TASA Y LAVAMANOS EN PORCELANA.		Obra Blanca o Terminada	Bueno
COCINA	1	PAREDES Y MESON CON ENCHAPE, PISOS EN BALDOSA CERAMICA.		Obra Blanca o Terminada	Bueno
PATIO DE ROPAS	1	PISO EN PRIMARIO		Obra Gris	Regular
PLANCHA PARA SEGUNDO PISO	1	PLANCHA FUNDIDA CON PISO EN CONCRETO Y EN PARTES CON CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y ALGUNAS PAREDES EN LADRILLO.		Obra Negra	Regular

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS			
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			
Justificación de la Metodología:		SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
POR ENCUESTAS PARA EL TERRENO AL NO EXISTIR EN EL SECTOR REGISTROS DE OFERTAS NI TRANSACCIONES RECIENTES AL SER SECTOR CONSOLIDADO Y COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN AL SER EL METODO DE MAYOR USO EN ESTOS CASOS.			COSTO DE REPOSICION RESIDUAL
			CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS
		OTRO	ENCUESTAS
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Encuesta	PABLO DAZA	3147728675	\$200.000
Encuesta	JORGE FRANCO	3108359168	\$250.000
Encuesta	EIDER BOLANOS	3174237934	\$200.000
Encuesta	RUBIEL GUISAO	3148330671	\$250.000

Media Aritmética:	$X = x / N$		\$225.000
Desviación estándar:	$S = \text{Raiz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		28.868
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$		12,83

VALOR TERRENO		
Área	Valor por \$ m2	Valor Total
159,8 MTS2	\$225.000	\$ 35.955.000

VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA MT2	VALOR m2	VALOR TOTAL
PRIMER PISO	159,8	\$665.000	\$106.267.000
SEGUNDO PISO (PLANCHA)	45	\$385.000	\$17.325.000

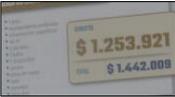
POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	POR SU UBICACIÓN, Y SER UN SECTOR CONSOLIDADO CON ALTA ACTIVIDAD COMERCIAL, SU DEMANDA ES ALTA Y BAJA OFERTA.

TOTAL AVALUO	\$ 159.547.000
---------------------	-----------------------

VALOR EN LETRAS	CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE.
------------------------	---

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: LUIS H. ORDOÑEZ M.
 NRO DE IDENTIFICACION: 10.530.354
 NRO RAA:10530354

OBSERVACIONES ESPECIALES												
1. CERTIFICO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE AL HACER RECORRIDO EN EL SECTOR NO SE ENCUENTRAN OFERTAS NI REGISTRO DE TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES POR LO CUAL SE RECURRE A ENCUESTAS CON VECINOS DEL SECTOR CONOCEDORES DEL MERCADO PARA LO CORRESPONDIENTE AL VALOR DEL TERRENO.												
2. EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SE REALIZA POR EL MÉTODO DE REPOSICION CON VALOR DE REFERENCIA POR REVISTA CONSTRUDDATA VIS AL SER PREDIO RURAL Y CASTIGANDO EL VALOR ADOPTADO POR FITTO Y CORVINI EN 30% AL SER CONSTRUCCIÓN QUE NO CAUSÓ GASTOS PARAFISCALES POR SER CONSTRUIDA POR CUADRILLAS NO ESPECIALIZADAS.												
3. EN EL SECTOR DE UBICACION DEL PREDIO SE ENCUENTRAN OTRAS CONSTRUCCIONES DE TRES Y CUATRO PISOS, PERO NO SE HA EXIGIDO HASTA AHORA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR PARTE DE LA ALCALDÍA.												
4. CALCULO DE LA CONSTRUCCION POR FITTO Y CORVINI CON REFERENCIA POR REVISTA CONSTRUDDATA VIS.												
V/R REF. REVISTA CONSTRUDDATA												
	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA CONST RUIDA M²	VALOR CONSTRUCCIÓN
	CASA DE HABITACION PRIMER PISO	13	100	13,00%	3	24,12%	\$ 1.253.921	\$302.403	\$951.518	\$ 950.000	159,8	\$ 151.810.000
	SEGUNDO PISO OBRA NEGRA	13	100	13,00%	4	56,04%	\$ 1.253.921	\$702.648	\$551.273	\$ 550.000	45	\$ 24.750.000

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO



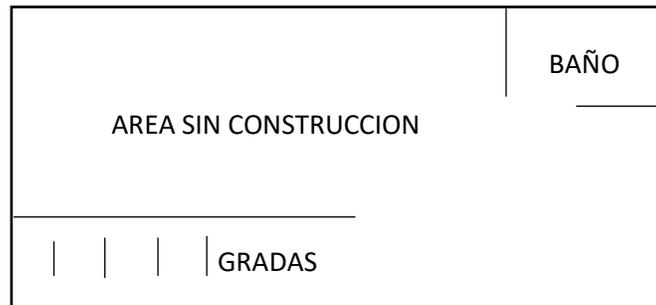
Número predial: 190500100000000120016000000000
 Número predial (anterior): 19050010000120016000
 Municipio: Argelia, Cauca
 Dirección: C 2 4 22
 Área del terreno: 171 m²
 Área de construcción: 108 m²
 Destino económico: HABITACIONAL
 Número de construcciones: 2

Construcciones:

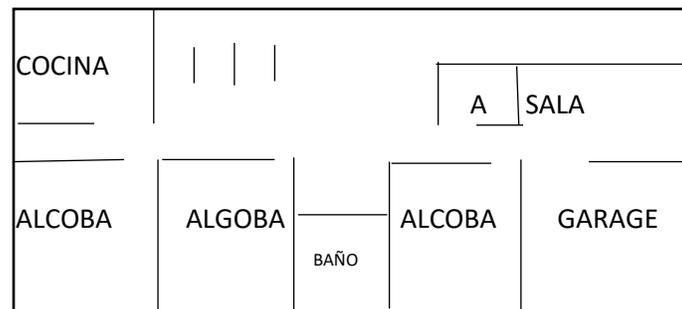
Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



SEGUNDO PISO



PRIMER PISO

REGISTRO FOTOGRAFICO



CALLE DE UBICACIÓN Y FACHADA DEL PREDIO



FACHADA DEL PREDIO



GARAGE HOY ALCOBA

REGISTRO FOTOGRAFICO



BATERIA SANITARIA EN EL PREDIO



COCINA DEL PREDIO



LAVADERO EN EL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ALCOBA EN 1ER PISO



PLANCHA Y TECHO EN SEGUNDO PISO



ESTADO ACTUAL DEL SEGUNDO PISO

REGISTRO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRAFICO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230902640381895438

Nro Matrícula: 128-14894

Pagina 1 TURNO: 2023-128-1-4544

Impreso el 2 de Septiembre de 2023 a las 09:47:35 AM

"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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 128 - PATIA EL BORDO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: ARGELIA VEREDA: ARGELIA

FECHA APERTURA: 22-08-1998 RADICACIÓN: 752/98 CON: ESCRITURA DE: 21-07-1998

CODIGO CATASTRAL: 190500100000000120016000000000 COD CATASTRAL ANT: 010 000 120 016 000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

01.-ESCRITURA # 427 DE 21 DE JUNIO DE 1.998 NOTARIA EL BORDO. EXTENSION DE 159,8 M2.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 159 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

TRADICION PRIMERO.- REGISTRO DE FECHA 02-09-81. ESCRITURA # 305 DE 29-08-81. NOTARIA EL BORDO. DONACION. MODO DE ADQUISICION. DE: ADRADA NARVAEZ. NORBERTINO. A: MUNICIPIO DE ARGELIO.- EN FOLIO 123-0004288.- SEGUNDO.- REGISTRO DE FECHA 21-09-66.- RESOLUCION # 145 DE 28-04-64. GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA. POPAYAN. ADJUDICACION BALDIO.- MODO DE ADQUISICION.- DE: GOBERNACION DEPARTAMENTO DEL CAUCA .- A: ADRADA N.- NORBERTINO. LIBRO 1- TOMO 19 -FOLIO 12- PTDA. 6-1.966.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CS LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

128 - 4288

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1998 Radicación: 752

Doc: ESCRITURA 427 DEL 21-07-1998 NOTARIA DE PATIA EL BORDO

VALOR ACTO: \$111,160

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE ARGELIA CAUCA

A: HOYOS GOMEZ FANY

CC# 48603636 X

A: RUIZ BOLAÑOS JAIME

CC# 10660605 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-02-2001 Radicación: 190

Doc: ESCRITURA 0189 DEL 14-02-2001 NOTARIA 3 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO VALOR: INDETERMINADO GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230902640381895438

Nro Matrícula: 128-14894

Pagina 2 TURNO: 2023-128-1-4544

Impreso el 2 de Septiembre de 2023 a las 09:47:35 AM

"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 ultima página

DE: HOYOS GOMEZ FANY

CC# 48603636

DE: RUIZ BOLAÑOS JAIME

CC# 10660605

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2022 Radicación: 2022-128-6-603

Doc: OFICIO 174 DEL 28-06-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARGELIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 190504089001-2022-00032-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: HOYOS GOMEZ FANY

CC# 48603636 X

A: RUIZ BOLAÑOS JAIME

CC# 10660605 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-128-1-4544

FECHA: 02-09-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Elva Jimenez M

El Registrador: ELVA JIMENEZ MAMIAN