

Valledupar, 15 de marzo de 2023

Señor

JUEZ 1 CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

E. S. D.

Radicado: 20001400300120200030900

**REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA GARANTÍA DE LA EFECTIVIDAD REAL
PARTES: VICTOR ENRIQUE LOPEZ PEDROZA CONTRA FREDDY ANTONIO CABRERA
JIMENEZ y YOLANDA DEL CARMEN LOPEZ MATOS.**

DIANA YAKELIN ORTEGA ALARZA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de APODERADO de **VICTOR ENRIQUE LOPEZ PEDROZA**, en el proceso de la referencia respetuosamente me dirijo a su Despacho, con el objeto de darle a conocer:

1. Respetuosamente me permito aportar nuevo avalúo del inmueble embargado dentro del proceso y secuestrada propiedad de los demandados los señores **FREDDY ANTONIO CABRERA JIMENEZ y YOLANDA DEL CARMEN LOPEZ MATOS**, el cual identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-142063 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, ubicado en la Manzana 14, Lote No. 13 de la Urbanización La Sabana ubicada en la Diagonal 11C No. 47-80 de Valledupar.

PETICION

De acuerdo a lo anterior solicito:

1. Sírvase ordenar el traslado del avalúo presentado, con el fin de darle cumplimiento a lo establecido en el artículo 444 del Código General del Proceso.

ANEXOS

- Avaluo del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 190-142063 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, ubicado en la Manzana 14, Lote No. 13 de la Urbanización La Sabana ubicada en la Diagonal 11C No. 47-80 de Valledupar.

De usted, Comedidamente;



DIANA YAKELIN ORTEGA ALARZA

C.C. No. 1.065.589.073 de Valledupar-Cesar
T.P. No. 246331 del Consejo Superior de la Judicatura



JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS

Arquitecto – Tasador profesional

Calle 13A #14-53 Barrio Obrero - Valledupar (CESAR)

E-mail: jaimenruizramos@gmail.com

Cel: 321-8068784

R.A.A. No. Aval-77182317



Latitud:
10°28'20.28"N
Longitud:
73°17'12.32"O

Radicación	20230227-3
Fecha de solicitud	27/02/2023
Fecha de inspección	27/02/2023
Fecha de expedición	06/03/2023
Fecha de Vencimiento	06/03/2024

Avalúo de Inmueble

Solicitante	VICTOR ENRIQUE LOPEZ PEDROZA
Propietario	FREDDY ANTONIO CABRERA JIMENEZ c.c. #77.011.230 YOLANDA DEL CARMEN LOPEZ MATTOS c.c. #49.743.404
Atendió la inspección	-
Valuador	Arquitecto JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS M. P. #A08022000-77182317 Atlántico Miembro Lonja Propiedad Raíz del Cesar R.A.A. #Aval-77182317
Objeto del avalúo	Calcular el valor comercial de la propiedad.
Inmueble que se valúa	Vivienda residencial unifamiliar sobre predio medianero, resuelta en una (1) planta arquitectónica.
Ubicación	Manzana 14 Casa 13 (Nomenclatura física). Diagonal 11C #47-80 (S/IGAC). Urbanización La Sabana. Municipio de Valledupar. Departamento del Cesar.
No. cuenta catastral	20001010604200020000
No. de matrícula inmobiliaria	190-142063
Documentos suministrados	-Copia digital Certificado de tradición #190-142063, impreso el 28/08/2020 y generado con el PIN 200828645533304820 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar. -Copia Escritura Publica #2434, 09/08/2019 Notaria Primera de Valledupar.

Versión 1.1/2019 - Inmuebles Urbanos



MIEMBRO

U
R
B
A
N
O

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado abierto de inmuebles usados.

Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Responsabilidad del Avaluador

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El avaluador confirma que: 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 avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.



Características Generales del Sector

Clasificación de la zona	Consolidación con recuperación del espacio público, Residencial 2.		
Índice de saturación en la zona	90%	Población	Normal
Tipo de Construcción	Sobre el sector donde se encuentra el inmueble a estudiar encontramos urbanizaciones abiertas principalmente con viviendas resueltas en una planta arquitectónicas con buen nivel constructivo y de nivel socioeconómico Bajo. Cerca de la urbanización donde se ubica el inmueble en encontramos sitios de interés como: la Institución Educativa Técnica Ricardo González, Iglesia Nuestro Señor de Los Milagros, Iglesia Nuestra Señora de Fátima, Batallón de Artillería No. 2 La Popa, entre otros.		
Servicios Municipales	Completo. El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, tiene las vías pavimentadas, andenes y bordillos en concreto armado, servicio de transporte público de buen nivel.		
Contaminación ambiental	Baja Producida por tráfico vehicular		
Uso de suelo permitido	Principal: Vivienda	Densidad	Media-alta
Vías principales de acceso	Diagonal 10, Calles 6, 16, Carreras 31 y 46.		
Tendencia de plusvalía en la zona	Media a corto plazo		

Terreno del inmueble

Tipo de Lote	Medianero	Topografía	Plana.
Configuración	Regular	Ubicación	Banda norte de la Diagonal 11C entre carreras 47 y 48.
Características Panorámicas	Ninguna en particular		

Colindancias:	Según Escritura #2434, 09/08/2019 Notaria Primera del Círculo de Valledupar.				
Al	Norte	En	6,00 ml	Con	Lote #5 de la misma manzana.
Al	Sur	En	6,00 ml	Con	Calle en medio con lote #5 de la manzana 21 de la misma urbanización.
Al	Este	En	14,00 ml	Con	Lote #12 de la misma manzana.
Al	Oeste	En	14,00 ml	Con	Lote #14 de la misma manzana.

Área de terreno según:	Mismo documento	102,00	m2
-------------------------------	-----------------	---------------	-----------



Descripción del inmueble

Inmueble urbano tipo medianero en el que se desarrolla unidad de vivienda residencial que hace parte de la urbanización La Sabana, al noroccidente de la ciudad de Valledupar. El inmueble se encuentra resuelta en una (1) planta arquitectónica y compuesto por la siguiente distribución: Terraza de acceso, sala, comedor, cocina, 2 alcobas comparten 1 baño, 1 alcoba con baño interno, patio con zona de labores.

En general la construcción se encuentra en buenas condiciones físicas de conservación con algunas áreas pendiente para mantenimientos menores.

Información Catastral

Referencia Catastral: 01-06-00-00-0420-0020-0-00-00-0000	Referencia Anterior: 01-06-0420-0020-000
Avaluo: \$21,942,000	Propietario: LOPEZ MATOS YOLANDA DEL CARMEN .
Dirección: D 11C 47 80 MZ 14 LO 13	Dirección Notificación: D 11C 47 80 MZ 14 LO 13
Área Terreno: 102	Área Construida: 38
Clase: URBANO	Destino: HABITACIONAL
Estrato: NO DEFINIDO	Uso Suelo: No Definido
Estado: Activo	

Fuente: Pagina Alcaldia Municipal de Valledupar –2023

Características del inmueble

No. de pisos	1	Vida Útil	70 años	Vida Útil Remanente	90 años
Calidad de construcción	BUENO	Calidad del proyecto	FUNCIONAL	Estado de conservación	BUENO
Unidades rentables	1	Edad aproximada	10 años	Aspecto estructural	EXCELENTE
Peligro sobre la estabilidad	NINGUNO	Perspectivas de demanda			MEDIA

TIPOS APRECIADOS (INDICAR DISTRIBUCION Y CALIDAD DE CADA TIPO)

TIPO I	Área Construida: 72,00 m2.
TIPO II	

Nota: La superficie construida a valorar se toma de las mediciones realizadas por el perito al momento de la visita técnica, se considera aproximada al no tratarse de un levantamiento arquitectónico.



Normatividad en el sector según el POT del municipio de Valledupar

La reglamentación urbanística del Municipio de Valledupar, en general se encuentra contenida en el Acuerdo 011 del 05 de junio del 2015, Por el cual se adopta el Segundo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Valledupar.

COMUNA 5 – SECTOR 7



SECTOR	TRATAMIENTO	Consolidación con recuperación del espacio público.
	AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
7	EDIFICABILIDAD	
	FRENTES	Todos los predios
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70
	INDICE CONSTRUC. MAX.	2,00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
	OBSERVACIONES	

LOCALIZACIÓN

ALTIMETRIA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

CLASIFICACION	DIMENSION	VOLADIZOS	
		EN PREDIOS CON ANTEJARDIN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDIN (m)
Vias de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vias de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vias de la red vial local	3,00	1	No se permite
Vias peatonales	-	No se permite.	No se permite

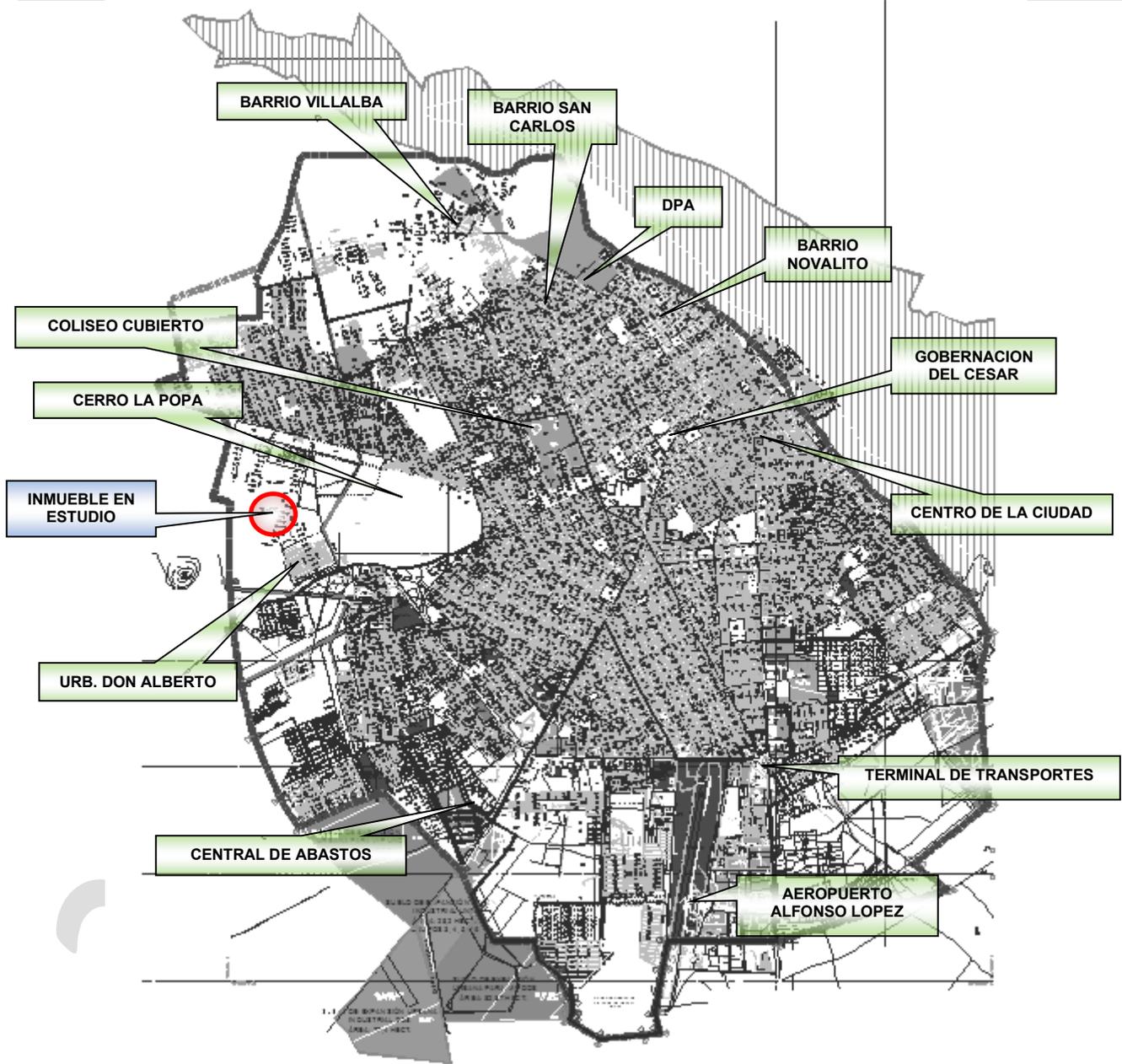
CONTIENE:

**FN-C5
Ficha Normativa
Comuna 5**

ARCHIVO: FN-C5.mxd	FECHA: 5 DE JUNIO DE 2015
ESCALA: 1:7.500	PLANO: 05



Localización dentro de la ciudad



Localización dentro del sector – Google Earth



Fuente: Google Earth 2023

Metodología de Valuación

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad



La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con los siguientes análisis:

1. **Análisis del Valor Comparativo o de Mercado.**
2. **Análisis del Costo de Reposición.**

VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO

DEFINICION Y JUSTIFICACION

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

MEMORIA DE CALCULO

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta entre el 2% y 5%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.



Se localizaron ofertas de predios en el sector dentro del mismo conjunto los cuales presentan características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

INVESTIGACION DEL MERCADO - INMUEBLES SIMILARES

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURA C	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCC.	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONST. M2	TERRENO		VALOR UNITARIO TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICAC.	VALOR TERRENO HOMOG.
									AREA	UN.				
1	URB. LOS COCOS	https://bit.ly/3JhSc9K	\$ 130.000.000	3%	\$ 126.100.000	\$ 85.000.000	\$ 41.100.000	70,00	119,00	M2	\$ 345.378	1,00	1,00	\$ 345.378
2	URB. 450 AÑOS	https://bit.ly/3ZrhvIE	\$ 120.000.000	3%	\$ 116.400.000	\$ 76.500.000	\$ 39.900.000	75,00	117,00	M2	\$ 341.026	1,00	1,00	\$ 341.026
3	URB. POPULANDIA	https://bit.ly/3ZAFwQG	\$ 125.000.000	3%	\$ 121.250.000	\$ 77.000.000	\$ 44.250.000	65,00	118,08	M2	\$ 374.746	1,00	1,00	\$ 374.746

PROMEDIO M2	\$ 353.717
DESVIACION	18.342
COEFICIENTE DE VARIACION	5,19%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 374.853
LIMITE INFERIOR	\$ 332.580

VALOR ADOPTADO TERRENO \$ 350.000

El inmueble de acuerdo a homologación de factores nos arroja un valor de **\$350.000/m2**.



VALOR NETO DE REPOSICION

Para determinar el valor neto de reposición se tomaron en consideración los siguientes componentes:

Valor comercial del terreno que ocupa el inmueble analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.

El método empleado para la obtención del valor de reposición nuevo para las construcciones es el siguiente:

- Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de las construcciones.
- Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
- Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por m² de construcción del inmueble.
- Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
- La estructura del valor de reposición nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos importes se le adicionaron las inversiones y gastos que corresponden a la promoción inmobiliaria, consistente en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.

Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición nuevo de las plantas originales, se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.



COSTO DE REPOSICION		
VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		72,00
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.240.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 310.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.550.000,00	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.550.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 111.600.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 111.600.000,00	\$ 1.550.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)		
VIDA ÚTIL O TI EDAD AÑOS	70	
EDAD APROXII EDAD AÑOS	10	
VIDA REMANEI EDAD AÑOS	60	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	14,29%	
ESTADO DE C/ Rango de 1 a 5	2,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 17.398.285,13	15,59%
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 17.398.285,13	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 111.600.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 17.398.285,13	
SUBTOTAL	\$ 94.201.714,87	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 94.201.714,87	\$ 1.308.357,15
VALOR 1º PISC 100%	\$ 94.201.714,87	\$ 1.308.357,15
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 95.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,0	
VALOR POR M²	\$ 1.308.357,15	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 1.308.400,00	



Consideraciones Especiales

Este avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- La ubicación del inmueble cerca de ejes viales importantes de acceso al sector.
- Acceso y buen transporte sobre calles 6,16, Carreras 42, 46 y Diagonal 10.
- Buenas calidades constructivas en algunos inmuebles que se observan alrededor.
- Cercanía a centros, institucionales, recreativos del sector.
- Sector en crecimiento.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- Ninguna relevante.

CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.



Otras Consideraciones Valuatorias

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, etc.

PARA LA EDIFICACIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente de inmuebles en la zona, internet y mediante recorridos sobre el sector, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, tenencia, facilidad de negociación, etc.

Declaración de Cumplimiento

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.

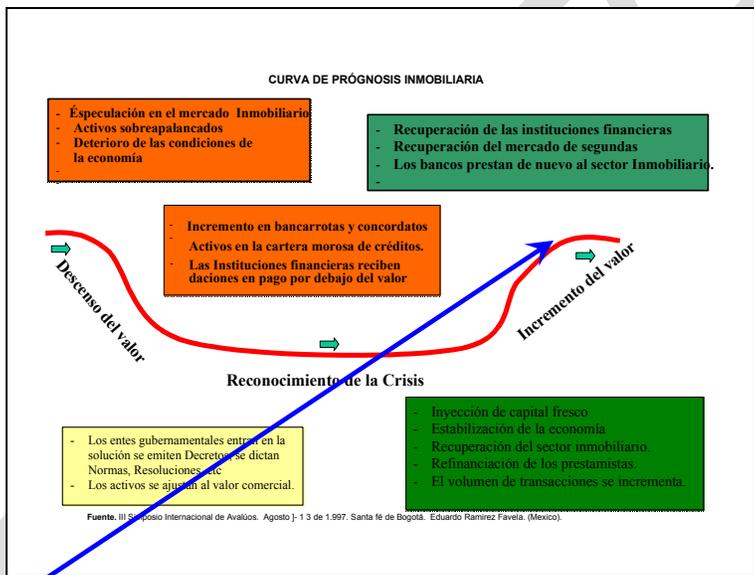


- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.



Prognosis Inmobiliaria

Cuando el mercado es sano, y las condiciones de oferta y demanda están en equilibrio, la labor del avaluador es menos complicada. La labor se complica en situaciones de crisis generalizada de una sociedad, como el que vive Colombia desde finales de los noventa y en general en toda América Latina, en tanto se requiere de una información de coyuntura económica más oportuna y más ágil. El trabajo de nosotros realizamos se ha dinamizado con el uso del gráfico de Prognosis inmobiliaria. En dicho gráfico hemos marcado con un punto azul, el sitio de la curva, en el cual creemos que se encuentra el predio en estudio, en el tiempo que estamos haciendo el avalúo, lo cual significa que es posible que en el corto plazo se presenten aún disminuciones en el valor de la propiedad. Con este dato, una entidad financiera podrá evaluar el riesgo y establecer con qué porcentaje castiga el valor del bien.



Situación del inmueble

Grado de comercialización

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniéndose en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación, señalamos los grados:

- TIPO A:** Fácil comercialización. De cero (0) meses a seis (6) meses.
- TIPO B:** Regular comercialización. De seis (6) meses a doce (12) meses.
- TIPO C:** Difícil comercialización. De doce (12) meses en adelante.

La estructura del mercado en la zona es **Regular (TIPO B)**.



Conclusiones

Ciudad y Fecha: Valledupar, 06 de marzo de 2023

Tipo de Inmueble: Vivienda residencial unifamiliar resuelta en una planta arquitectónica.

Dirección del inmueble:

Manzana 14 Casa 13.

Diagonal 11C #47-80.

Urbanización La Sabana – Valledupar (Cesar)

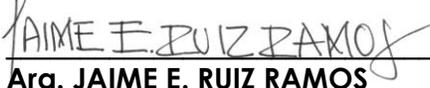
Propiedad: FREDDY ANTONIO CARBRERA JIMENEZ / YOLANDA DEL CARMEN LOPEZ MATTOS

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
Terreno	102,00	350.000,00	35.700.000,00
Construccion	72,00	1.308.400,00	94.204.800,00
Total			129.904.800,00

De acuerdo a las metodologías de valuación empleadas se determina como VALOR COMERCIAL la suma de: \$129´904.800,00 (CIENTO VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS)

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

Atentamente,



Arq. JAIME E. RUIZ RAMOS

MAT. # A08022000-77182317

R.A.A. No. Aval-77182317



Anexo Fotográfico















Documentos del Perito Avaluador

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
77.182.317

NUMERO

RUIZ RAMOS

APELLIDOS

JAIME ENRIQUE

NOMBRES



JAIME E. RUIZ RAMOS

FIRMA



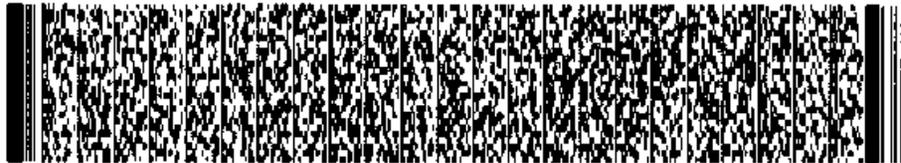
INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1975**
VALLEDUPAR
(CESAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.61 **O+** **M**
ESTATURA G.S RH SEXO

12-JUL-1993 VALLEDUPAR
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-1282500-37 165808-M-0077182317-20080514 0135908135A 01 232672311





CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



Arquitecto
JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS
C.C. 77.182.317 de Valledupar
Universidad Autónoma del Caribe

Matrícula Profesional
A08022000-77182317

Fecha de Expedición
28/02/2000



Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.cpnaa.gov.co

Presidente CPNAA



verifique la autenticidad de este documento
escaneando el Código QR

Carrera 6 No. 26B - 85 Oficina 201
PBX. 3502700 ext. 101 - 124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

A11753





PIN de Validación: c1ba0b6d



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) JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77182317, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-77182317.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 30 Ene 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 15 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción 15 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 4





PIN de Validación: c1ba0b6d



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

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 de inscripción
15 Jul 2019

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 de inscripción
15 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico





PIN de Validación: c1ba0b6d



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: CALLE 13A #14-53
Teléfono: 3218068784
Correo Electrónico: jaimeenriquerramos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - La Universidad Autónoma del Caribe.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Jul 2019

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) JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77182317.

El(la) señor(a) JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS 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

c1ba0b6d

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 seis (06) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.





PIN de Validación: c1ba0b6d



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
77.182.317

NUMERO

RUIZ RAMOS
APELLIDOS

JAIME ENRIQUE
NOMBRES

JAIME ENRIQUE RAMOS
FIRMA




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1975**

VALLEDUPAR
(CESAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.61 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

12-JUL-1993 VALLEDUPAR
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRACION NACIONAL
JULIO DE 2000 VALLEDUPAR



A-1282506-37 185408-M-0077182317-20080514 0135908135A 01 232672311



CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

Arquitecto
JAIME ENRIQUE RUIZ RAMOS
C.C. 77.182.317 de Valledupar
Universidad Autónoma del Caribe

Matrícula Profesional **A08022000-77182317**

Fecha de Expedición **28/02/2000**

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.cpnaa.gov.co

Jaime Enrique Ruiz Ramos
Presidente CPNAA



Verifique la autenticidad de este documento escaneando el Código QR.

Carretera 6 No. 25B - 85 Oficina 201
PBX: 3502700 ext. 101 - 124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

A11753

**RE: SOLICITUD-JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO
20001400300120200030900**

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/03/2023 17:39

Para: Diana Ortega <abolegaldianaortega@gmail.com>

Buen Dia

Su solicitud ha sido registrada en sistema justicia XXI y será enviada a su respectivo juzgado para su tramite

AZapata

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar

Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia

Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Diana Ortega <abolegaldianaortega@gmail.com>

Enviado: jueves, 16 de marzo de 2023 8:00

Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SOLICITUD-JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL - RADICADO 20001400300120200030900

Buenos Días

Mediante la presente me permito enviar memorial aportando NUEVO AVALUO dentro del siguiente proceso:

Radicado: 20001400300120200030900

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA GARANTÍA DE LA EFECTIVIDAD REAL

**PARTES: VICTOR ENRIQUE LOPEZ PEDROZA CONTRA FREDDY ANTONIO CABRERA
JIMENEZ y YOLANDA DEL CARMEN LOPEZ MATOS.**

Cordialmente,

--

Diana Yakelin Ortega Alarza

[ORTEGA ABOGADOS S.A.S.](#)

Abogada

Especialista en Contratación Estatal

Calle 16 No.8-39 Oficina 301

Cel: 312 668 47 76