



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
OFICINA DE EJECUCIÓN DE LOS JUZGADOS CIVILES
MUNICIPALES DE CARTAGENA FIJACION EN LISTA
PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL**

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	JULIO E. RODRIGUEZ MARTINEZ
DEMANDADO	LUIS RAMON ALVEAR MELENDEZ Y OTROS
RADICADO	13001-4003-003-2013-00281-00
JUZ. EJECUCION	PRIMERO DE EJECUCION

TRASLADO RECURSO DE REPOSICION

Por medio de la presente se corre traslado al siguiente Recurso De Reposición por el término de Tres (3) días tal como lo señala el Artículo 110 del CGP:

PRESENTADO POR	LICETH MARIA RODRIGUEZ
FECHA DE PRESENTACIÓN	24 DE FEBRERO DEL 2023
FECHA DEL AUTO RECURRIDO	16 DE FEBRERO DEL 2023
FECHA DE LA PUBLICACIÓN	21 DE FEBRERO DEL 2023

FECHA DE FIJACIÓN: 28 DE FEBRERO DEL 2023, HORA 8:00 A.M

FECHA DE DESFIJACIÓN: 28 DE FEBRERO DEL 2023, HORA 5:00 PM

EL TRASLADO INICIA: 01 DE MARZO DEL 2023, HORA 8:00 A.M

EL TRASLADO VENCE: 03 DE MARZO DEL 2023, HORA 5:00 PM

ANA AYOLA CABRALES
Secretaria

“De conformidad a la Ley 2213 del 13 de Junio de 2022 artículo 9,
NO será necesario firmar los traslados que se surtan por fuera de audiencia”

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN MAS ANEXOS CONTRA AUTO DEL 16 DE FEBRERO DE 2023 QUE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y RESUELVE AVALÚO PROC RAD 13001400300320130028100

Lizeth Rodríguez <rodriguezabogadaco@gmail.com>

Vie 24/02/2023 8:00 AM

Para: Centro Servicio Ejecucion Civil Municipal - Bolívar - Cartagena
<cserejcmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bolivar - Cartagena <j01ejecmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cartagena de Indias, D.T. y C; Febrero 24 de 2023.

SEÑOR(a) JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

E. S. D.

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN MÁS ANEXOS CONTRA AUTO DEL 16 DE FEBRERO DE 2023 QUE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y RESUELVE AVALÚO.

RADICADO: 13001400300320130028100 DEMANDADO: LUIS RAMÓN ALVEAR MELENDEZ Y NERY LUZ ALEAN

DEMANDANTE: JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ

JUZGADO DE ORIGEN: TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Mediante la presente, se realiza el envío conjunto del recurso incoado y sus anexos en un solo PDF de 42 folios, por cuanto en la plataforma TYBA no se visualizan todos los folios adjuntos.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

LIZETH MARÍA RODRÍGUEZ GÓMEZ

C.C. No. 1.143.401.310 de Cartagena

T.P. No. 329682 del C.S. de la J.

Cartagena de Indias, D.T. y C; Febrero 23 de 2023.

SEÑOR(a) JUEZ
JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA
E. S. D.

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA AUTO DEL 16 DE FEBRERO DE 2023 QUE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y RESUELVE AVALÚO.

RADICADO: 13001400300320130028100

DEMANDADO: LUIS RAMON ALVEAR MELENDEZ Y NERY LUZ ALEAN

DEMANDANTE: JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ

JUZGADO DE ORIGEN: TERCERO CIVIL MUNICIPAL

LIZETH MARÍA RODRÍGUEZ GÓMEZ, mayor de edad, identificada con C.C No. **1.143.401.310** de Cartagena y T.P. No. **329682** del C.S. de la J, en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ**, acudo a su despacho por medio del presente memorial, dentro del término legal, con el fin de interponer recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto del 16 de febrero de 2023 que resuelve recurso de reposición y resuelve avalúo, notificado por estado el 21 de febrero de 2023, para que se revoque el numeral Tercero del auto recurrido y se disponga aprobar el avalúo comercial del inmueble con F.M.I 060-98647, presentado ante su despacho el 01 de Agosto de 2022, bajo las siguientes consideraciones:

1. En fecha 01 de Agosto de 2022 se presentó ante su despacho Avalúo Comercial del inmueble con F.M.I 060-98647, elaborado por el Perito Avaluador **ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número **17186611**, de profesión Ingeniero Civil, **DEBIDAMENTE ACREDITADO** como **PERITO AVALUADOR** con el número de evaluador AVAL – **17186611** asignado por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**ANA**), tal como consta en el **Certificado RAA** con fecha de expedición (01) días de Julio de 2022, visible en los folios 30 a 33 del documento PDF que contiene el Avalúo Comercial referido.

2. Su despacho en el Auto recurrido de fecha 16 de febrero de 2023, dispuso no aprobar el avalúo comercial presentado el 01 de Agosto de 2022, aduciendo que no cumplía con los requisitos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso, en tanto que el dictamen rendido no contiene *los documentos idóneos que habilitan al perito para su ejercicio, ni los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística*; a raíz de lo cual considera que al avalúo comercial aportado le falta idoneidad. Ante la anterior consideración, es menester precisar que su despacho ha ignorado la normatividad expresa en la LEY 1673 de 2013, **por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones**, la cual en sus artículos 5, 6 y 22 versa lo siguiente:

“Artículo 5°. Registro Abierto de Avaluadores. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1° del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

Parágrafo 1°. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

Parágrafo 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.

Artículo 22. Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de

Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.”

Entonces, de acuerdo a lo plasmado en la LEY 1673 de 2013, la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**A.N.A**), es una entidad reconocida de autorregulación de la profesión de Avaluador mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de inscribir a los profesionales del Peritazgo Avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**), adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de la profesión de avaluador en todo el territorio nacional. Por estas razones es que los jueces de la república exigen que los avalúos de inmuebles sean realizados por Avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**). Así mismo, acorde con la mencionada ley, para *la inscripción como avaluador se debe acreditar ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)*, la experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos; razón por la cual, el (**RAA**) resulta ser el registro idóneo para acreditar la calidad técnica y profesional del perito inscrito.

Aunado a lo anterior, no está de más, recordar a la señora jueza del **JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**, que el anterior avalúo comercial aprobado en su despacho para el remate del bien inmueble con F.M.I 060-98647, fue elaborado por el Perito Avaluador **ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ**, quien en su momento aportó el **Certificado del RAA** como prenda de garantía para acreditar su idoneidad profesional, dicho avalúo comercial quedó en firme el día 29 de junio de 2021, mediante auto que señalaba fecha de remate. En esa oportunidad la señora jueza del **JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**, no tuvo ningún reparo para la aceptación del avalúo presentado, precisamente porque pudo comprobar que cumplía efectivamente con los requisitos formales del código general del proceso (Artículos 226 y 444 del CGP).

3. Es preciso anotar que en el folio 32 del documento PDF que contiene el Avalúo Comercial presentado el 01 de Agosto de 2022, la **Certificación RAA** aportada por el Ingeniero **ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ** para demostrar el cumplimiento de los requisitos formales exigidos en el artículo 226 del CGP, hace constancia de los datos de contacto del Avaluador y de los títulos académicos y de otros programas de formación que acreditan su idoneidad como **PERITO AVALUADOR**, títulos que reposan en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**ANA**), los cuales se detallan así:

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico Incas
Técnico Laboral Por Competencias en Técnico en Avalúos- Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC
Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás
Magister en Recursos Hidráulicos - Universidad Nacional de Colombia.
Magister en Gestión Ambiental para Desarrollo Sostenible- La Pontificia Universidad Javeriana.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CARRERA 15 NO. 41-05

Teléfono: 3157503735

Correo Electrónico: alfoeche@yahoo.com

4. Se recalca que, no es objeto de cuestionamiento en el auto recurrido, la práctica del dictamen pericial aportado el 01 de Agosto de 2022, y tampoco solicita el despacho de la señora jueza del **JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**, aclaración sobre lo que hace Constar el perito en el folio 24 (Registro Fotográfico) del documento PDF que contiene el Avalúo Comercial, ni adición o ampliación del avalúo comercial, sino que lo que se pretende poner en tela de juicio es el cumplimiento de los requisitos formales exigidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, poniendo en duda la idoneidad profesional del perito Avaluador, el ingeniero **ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ**, la cual está más que demostrada; por tanto, procederé como apoderada a anexar en el presente escrito de recurso, la fotocopia legible de la tarjeta profesional del ingeniero **ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ**, la cual está acreditada ante la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (**ANA**), además, un historial de los procesos en donde el Perito Avaluador ha intervenido como Auxiliar de la Justicia, la certificación RAA actualizada y el avalúo comercial presentado el 01 de Agosto de 2022.

5. A todas luces, se ha demostrado en la argumentación del presente recurso que el avalúo comercial presentado ante esta dependencia judicial el 01 de Agosto de 2022 (el cual permanece vigente), cumple con los requisitos formales exigidos en el Código General del Proceso, por lo tanto, es menester que su despacho proceda a revocar el numeral tercero del auto recurrido y se disponga aprobar el avalúo comercial del inmueble con F.M.I 060-98647, presentado por la parte demandante el 01 de Agosto de 2022.

6. Finalmente, solicito a este despacho del **JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**, que, en caso de no reponer el recurrido auto, conceda el recurso de apelación en efecto suspensivo, para que se suspenda toda actuación procesal desde la ejecutoria del auto que la concede hasta que se notifique el de obediencia a lo resuelto por el superior.

Atentamente, suscribe:



LIZETH MARÍA RODRÍGUEZ GÓMEZ
C.C. No. 1.143.401.310 de Cartagena

T.P. No. 329682 del C.S. de la J.

Cartagena, Febrero de 2023

Señores

JUZGADO PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

Ciudad

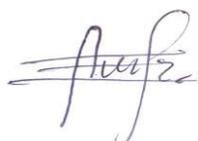
REF: AVALUO COMERCIAL INMUEBLE EN EL BARRIO ESPAÑA-SOLICITUD
CREDENCIALES DEL PERITO AVALUADOR POR PARTE DEL JUZGADO

En atención al oficio del 16 de febrero de 2023 me permito manifestarle lo siguiente:

AVALUO COMERCIAL: El requisito es la presentación del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A) según la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, que es posterior al Código General del Proceso (C-G-P- Ley 1564 de 2012). El R.A.A obtenido después de las capacitaciones y requisitos académicos e inscrito en la Lista de Avaluadores del I.G.A.C (Resolución 630 del 7 de Julio de 2020) e inscripción actualizada, según la Ley me hace idóneo como Avaluador. Anexo Tarjeta profesional y Relación de Avalúos ejecutados últimamente.

ARTICULO 226-C.G. P: Anexo Certificado R.A.A que acredita mi idoneidad profesional.
Anexo: Relación de Procesos como Auxiliar de la Justicia.

Atentamente,



Ing. Civil. ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

Perito Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

ANA-AVAL17186611



PIN de Validación: b1fe0a63



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17186611, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17186611.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ 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
20 Dic 2019

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
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1fe0a63



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

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
20 Dic 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
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1fe0a63



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: CARRERA 15 NO. 41-05
Teléfono: 3157503735
Correo Electrónico: alfoeche@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni Incas
Técnico Laboral Por Competencias en Técnico en Avalúos- Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC
Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás
Magister en Recursos Hidráulicos - Universidad Nacional de Colombia.
Magister en Gestión Ambiental para Desarrollo Sostenible- La Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17186611.

El(la) señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1fe0a63



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1fe0a63

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Matrícula Profesional No.
00000-11519 CND
Fecha de Expedición: 26/09/1973

Nombre:
ALFONSO
ECHEVERRÍA SUÁREZ
Identificación:
C.C. 17186611
Profesión:
INGENIERO CIVIL
Institución:
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS



160400114

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular a ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.

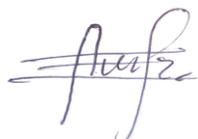
DIRECTOR GENERAL

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA, Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590

RELACION DE AVALUOS EJECUTADOS ULTIMAMENTE

Ing.Civil. Perito Avaluador. ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

SOLICITADO	ASUNTO	DISTRITO CARTAGENA
Abogada-Claudia Velasquez	Avaluo comercial vivienda	Barrio Campestre
	Avaluo comercial vivienda	Barrio Amberes
	Avaluo comercial vivienda	Barrio 13 de Junio
Arquitecta Jhohana Quintero	Avaluo comercial apartamento	Barrio Manga
Abogado Nilson Hernandez	Avaluo comercial Edificio	Barrio Nuevo Campestre
Juzgado 9°Civil Circuito	Divisorio(Rad: 00156.2014)	Barrio el Bosque
Juzgado 9°Civil Circuito	Divisorio(Rad: 00106.2004)	Cgto de Baru
Juzgado 9°Civil Circuito	Reivindicatorio(Rad: 00282.2019)	Barrio Bocagrande
Ing.Civil Adalberto Romero	Avaluo comercial vivienda	Cgto Arroyo Grande



Ing. Civil ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

Perito Avaluador

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

ANA-AVAL17186611

RAMA JUDICIAL-BOLIVAR
RELACION DE PROCESOS EN QUE HE INTERVENIDO COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA
ING.CIVIL. ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

JUZGADO/TRIBUNAL	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ASUNTO
TRIBUNAL ADMITRATIVO DE BOLIVAR				
	2014-00397-00	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Municipio de Calamar Distrito de Cartagena de Indias	Controversia Contractual
	2016-00649-00	: Luis M.Ventura Herrera		Controversia Contractual
	2015-00811-00	Sociedad Jorge Ghisas y R. E Hijos Ltda y Otros	: Distrito de Cartagena- Transcaribe	Reparacion Directa
	2016-00766-00	Domingo Cardona Castillo y Otros	Distrito de Cartagena y Otros	Reparacion Directa
JUZGADO 10 ADMINISTRATIVO CIRCUITO	2019-00127-00	Junta de Accion Comunal Urbanizacion Horizonte y JuanAutos El Cerro S.A.S	Distrito de Cartagena de Indias y Municipio de Turbaco	Accion Popular
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO				
	0590-2017-00	Orlando Nicolas Ramirez Buelvas	Luz Marina Martinez Acosta y Personas Indeterminadas	Proceso de Pertenencia
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO	2004-00342-00	Fabiola Alvarez Nuñez	Colombiana Telecomunicaciones S.A.	Ordinario/Objecion Dictamen Pericial
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO				
	2011-00406-00	Gerardo Lara Diaz	California Constructora EU Margarita Leal de Thorrens y Personas Indeterminadas	Proceso Pertenencia
	2015-00025-00	Nastile Rodriguez Payares	Agustin Batista Rodriguez y Gonzalo Jimenez y Otros	Proceso de Pertenencia
	2005-00154-00	Justo Aragon Carpio	Luis Eduardo Briceño y Otros	Proceso de Pertenencia
	2004-00106-99	Eusebio Robayo Murcia	William Fortich Avila y Kety Fortich de Méndez	Proceso Divisorio
	2014-00156-00	CVP & CIA S.A		Proceso Divisorio
	2010-00181-00	Mercedes Diaz	Javier Perez	Reivindicatorio
	2013-00293-00	Gregoria Cardona	Ramon Ruvineo	Resolucion de contrato- Frutos Civiles
	2013-00028-00	Pedro Navarro	Jaime Mallarino	Reivindicatorio

	2013-00146-00	Danny Gomez	Construtora La Vivienda	Proceso de Pertenencia
	2013-00254-00	Celmira Vergara	Herederos Carlos Petro	Proceso de Pertenencia
	2015-00012-00	Otto Gonzalez	Servicluido Ltda	Prueba anticipada
JUZGADO 1° PROMISCOU MUNICIPAL- CORDOBA-BOLIVAR				
	2019-00057-00	Jaime Bustamante Hernandez	RicardoM.Portacio Hoyos y Otros	Proceso de Pertenencia
	2019-00057-00	Jaime Bustamante Hernandez	Gilberto Sierra Banco Agrario- Seccional Sincelejo	Proceso de Pertenencia
	2021-00038-00		Maria del Socorro Marquez Pinto y Humberto Alvarez Ortiz	Proceso de Pertenencia
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO				
	2015-00001-00	Margarita Alvarez	Angel Beleño	Prescripcion/Revision Dictamen Pericial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	2012-00395-00	Beatriz Canacho	Martha Osorio	Deslinde y Amojonamiento
JUZGADO 1° PROMISCOU MUNICIPAL- TURBACO	2016-00411-00	Maria delm S. Morales	Monica Correa	Reivindicatorio



Rodriguez
Abogada

Cartagena de Indias, D.T. y C; Julio 29 de 2022.

SEÑOR(a) JUEZ
JUZGADO PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA
E. S. D.

REF: OBJECIONES AL AVALÚO DEL DEMANDADO Y PRESENTACIÓN DE AVALÚO DIFERENTE
RADICADO: 13001400300320130028100
DEMANDADO: LUIS RAMON ALVEAR MELENDEZ Y NERY LUZ ALEAN
DEMANDANTE: JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ
JUZGADO DE ORIGEN: TERCERO CIVIL MUNICIPAL

LIZETH MARÍA RODRÍGUEZ GÓMEZ, mayor de edad, identificada con C.C No. 1.143.401.310 de Cartagena y T.P. No. 329682 del C.S. de la J, actuando como apoderada judicial de la parte demandante el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ**, acudo a su despacho mediante el presente memorial con el fin de presentar un avalúo diferente del inmueble con F.M.I 060-98647 y objetar el avalúo presentado por la parte demandada, basándome en las siguientes consideraciones:

1. El avalúo presentado por la parte demandada mediante apoderado, se sustenta en un valor totalmente desfasado e irregular, no acorde con las características de un inmueble vetusto y depreciado por la falta de mantenimientos y mejoras locativas, aunado al hecho de encontrarse en una zona muy insegura, todo lo cual ha espantado a la mayoría de interesados en una posible adjudicación, debiendo la señora Jueza declarar desiertas las diligencias de remate por falta de postores.
2. El avalúo comercial presentado por la parte demandada no tiene en cuenta las directrices legales contenidas en el C.G.P; por lo cual no es idóneo ni objetivo y tampoco se ajusta a los valores determinados con respecto al valor real del metro cuadrado de inmuebles no nuevos, en comparación con los inmuebles nuevos colocados en venta en ese mismo sector del barrio España de Cartagena.
3. Por las consideraciones anteriores y con el fin de evitar dilaciones injustificadas, me permito presentar el avalúo comercial que desde nuestra posición es el más objetivo e idóneo, descartando que tenga idoneidad cualquier otro avalúo del inmueble referido, para que, sin lugar a dudas, su despacho resuelva aprobar este avalúo diferente, el cual se ha determinado en la suma de **\$ 400.570.000 Mcte.**

Atentamente se suscribe:

LIZETH MARÍA RODRÍGUEZ GÓMEZ
C.C. No. 1.143.401.310 de Cartagena
T.P. No. 329682 del C.S. de la J.

ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

INGENIERO CIVIL

MSc. RECURSOS HIDRAULICOS

MSc.GESTION AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

CONSULTORIA – INTERVENTORIA

PERITO AVALUADOR - AUXILIAR DE LA JUSTICIA: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A)

ANA-AVAL17186611

|AVALUO COMERCIAL- CASA-LOTE

CASA-LOTE: SECTOR URBANO

DIRECCION: CR.44 No. 29-22 - BARRIO: ESPAÑA DISTRITO DE
CARTAGENA

PROPIETARIO: ALEAN REYES NERY LUZ (Embargo Ejecutivo de Julio
Enrique Rodríguez. Rad: 281-2013-Juzgado 3° Civil Municipal).

SOLICITADO POR: JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ

DESTINO: AVALUO COMERCIAL

PERITO AVALUADOR: Ing. Civil ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

R.R.A – (Registro Abierto de Avaluadores)- AVAL-17186611

FECHA DEL INFORME: Julio de 2022

CONTENIDO:

- MEMORIA DESCRIPTIVA
- INFORMACION GENERAL
- ASPECTOS JURIDICOS
- TITULACION Y TRADICION
- NORMATIVIDAD VIGENTE EN EL SECTOR
- CARACTERISTICAS DEL SECTOR.
- CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.
- CARACTERISTICAS DEL TERRENO.
- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.
- ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE.
- INVESTIGACIÓN DEL MERCADO.
- METODO VALUATORIO UTILIZADO.
- MEMORIAS DE CALCULO.
- PROMEDIO DEL AVALUO
- CONCLUSION VALOR COMERCIAL.
- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- ANEXOS.

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>
-----------	-----------------------------------

1.1	TIPO DE PROPIEDAD:	PRIVADA
-----	--------------------	---------

1.2	DIRECCIÓN:	CR.44 No. 29-22 - BARRIO: ESPAÑA DISTRITO DE CARTAGENA
-----	------------	--

1.3	PROPIETARIO	ALEAN REYES NERY LUZ
-----	-------------	----------------------



VISTA DEL INMUEBLE Y/O CASA-LOTE	
----------------------------------	--

1.4	SOLICITANTE : JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ
-----	---------------------------------------

1.5	DESTINO DEL AVALÚO: AVALUO COMERCIAL
-----	--------------------------------------

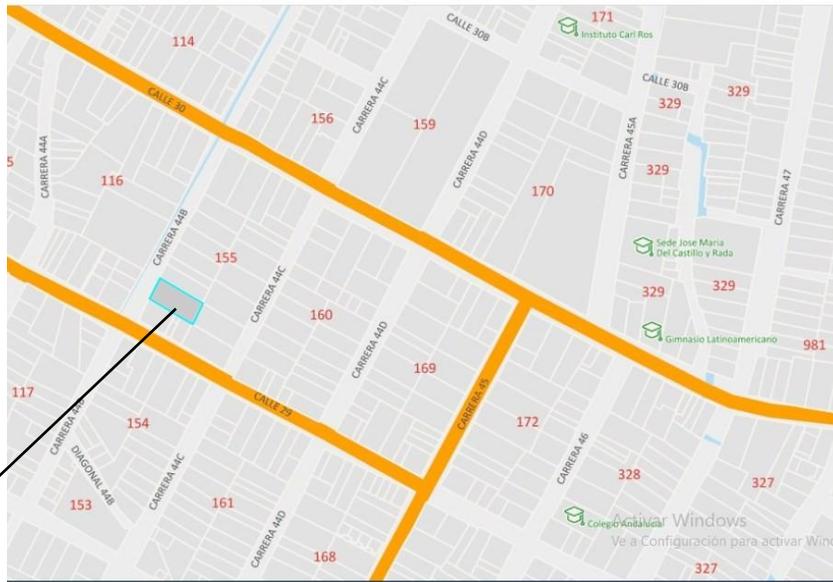
II.	INFORMACION GENERAL
------------	----------------------------

2.1	OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO: Establecer el valor comercial.
-----	--

2.2	<p>BASE DE LA VALORACIÓN: Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <u>Valor de Mercado:</u> 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. .</p>
2.3	<p>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO: Junio 2022. Practicada por el Perito Avaluador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Civil. ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ
2.4	<p>ATENDIDO(S) POR: Revisión y/o actualización Avaluó</p>
2.5	<p>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME: Julio 2022. Realizado por el Perito Avaluador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Civil ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ.
2.6	<p>CREDENCIALES DEL PERITO: Registro Abierto de Avaluadores. (RAA) Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores-ANA. Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Civil ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ: No. AVAL-17186611 <p>Código de Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -Ver Anexo Credenciales del Perito.</p>
2.7	<p>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al que solicitó el encargo valuatorio.</p>
2.8	<p>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): El avaluador declara que:</p>

	Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.
2.9	<p>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.</p>
2.10	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u> 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. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico.</p>
2.11	<p>LOCALIZACIÓN: País: Colombia. Departamento: Bolívar. Ciudad: Distrito de Cartagena Ubicación: Barrio España.-Localidad de la Virgen Turística <u>Manzana Catastral: 0155</u> <u>Lote Catastral: 0002</u></p>

LOCALIZACION Y PLANO DE LA CASA-LOTE



LOCALIZACION DEL INMUEBLE CON EL PROGRAMA MIDAS CARTAGENA

REFERENCIA CATASTRAL: 01-09.0155-0002-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-98647

DIRECCION C 44 No.29-22

BARRIO: ESPAÑA

LOCALIDAD: DE LA VIRGEN Y TURISTICA

AREA TERRENO: 426 m2

ÁREA CONSTRUCCION: 208 m2

2.12	PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO: <ul style="list-style-type: none"> • Avenida Pedro de Heredia • Avenida Consulado • Transversal 36
------	--



Ubicación Lote

Avenida Consulado

Avenida Pedro de Heredia

2.13	TRANSPORTE: <ul style="list-style-type: none"> • Sistema de Transcaribe. • Sistema Buses y Busetas. • Sistema de transporte colectivo
------	---

III.	ASPECTOS JURIDICOS No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.
-------------	--

IV.	TITULACIÓN Y TRADICIÓN DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: <ul style="list-style-type: none"> • Escritura de adquisición: Si. • Certificado de Tradición y Libertad: Si. • Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. .
------------	--

4.2	DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 1899 de fecha 04 de Diciembre de 1980, de la .Notaría Primera del Circuito de Cartagena
-----	---

4.3	MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 060-98647
-----	--

4.4	REFERENCIA CATASTRAL:01-09-0155-0002-000
-----	--

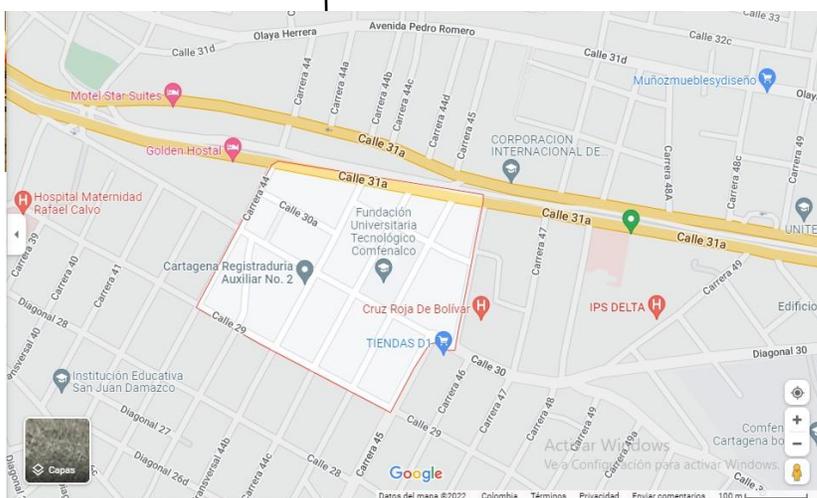
4.5	DATOS CATASTRALES	
	AVALUO CATASTRAL VIGENTE (BASE GRAVABLE-2022)	330.804.000
	TARIFA (1 x MIL) 2022:	5.5 x Mil
	% EXENCIÓN 2021:	0
	VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2021:	
	MORA POR VIGENCIAS ANTERIORES 2020:	
	ÁREA DE TERRENO (m²) 2020	426
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2020:	208

V.	NORMATIVIDAD VIGENTE EN LA ZONA
-----------	--

5.1	<p>PREDIO: 01090155 0002000</p> <p>PRINCIPAL RESIDENCIAL COMPATIBLE COMERCIAL 1, INDUSTRIAL 1 COMPLEMENTARIO ACTIVIDAD PORTUARIA 1, INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2 RESTRINGIDO COMERCIAL 2 PROHIBIDO</p> <p>USOS: RESIDENCIAL TIPO B</p>
-----	--

VI.	CARACTERISTICAS DEL SECTOR
6.1	<p>BARRIO ESPAÑA</p> <p>El barrio España está ubicado en la Localidad de la Virgen y Turística En la parte interna del barrio se desarrolla actividad Mixta de tipo residencial y comercial.</p>

6.1.1 PLANO DEL BARRIO ESPAÑA:-DISTRITO DE CARTAGENA



6.1.2	<p>EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Educación: Instituto Técnico Comfenalco-Instituto Elyon Yireh • En el sector encontramos algunas edificaciones importantes como: Instituciones educativas como Universidad de San Buenaventura, Instituciones educativas Distritales y Fundaciones tipo hogares
6.1.3	<p>TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:</p> <p>El terreno del sector cuenta con una topografía plana.</p>

6.1.4	<p>ESTRATO SOCIOECONÓMICO:</p> <p>Para el presente avalúo No Aplica</p>
6.1.5	<p>AMOBILIAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:</p> <p>VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran buen estado de conservación y todas se encuentran pavimentadas.</p> <p>ANDENES: Si. En regular estado.</p> <p>SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Regular estado.</p>

--	--

VII.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
7.1	Inmueble tipo urbano: Casa - Lote

7.2	USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Residencial
-----	---

VIII.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
	El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características:



8.2	UBICACIÓN EN LA MANZANA: El predio cuenta con una ubicación interna en la Manzana 0155 según I.G.A.C y tiene frentes sobre la carrera 44
-----	---

8.3	TOPOGRAFÍA: El terreno del predio cuenta con una topografía plana.
-----	---

8.4	FORMA:
-----	--------

	El terreno cuenta con forma irregular
--	---------------------------------------

8.5	LINDEROS DEL TERRENO: Escritura Pública No. 1899 de fecha 04 de Diciembre de 1980, de la. Notaría Primera del Circuito de Cartagena.
-----	--

8.6	ÁREA DEL TERRENO: <table border="1" data-bbox="380 596 1409 690"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th> <th>ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área del Terreno: Escritura de adquisición</td> <td>426</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Nota: Las áreas de los surtidores no son avaluables, por estar en ruina.</i></p>	FUENTE	ÁREA m ²	Área del Terreno: Escritura de adquisición	426
FUENTE	ÁREA m ²				
Área del Terreno: Escritura de adquisición	426				

IX.	CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION
	La construcción cuenta con las siguientes características:

9.1	ÁREA DE LA EDIFICACIÓN Área de construcción: 208 m ²
-----	---

9.2	NÚMERO DE NIVELES O PISOS: La construcción cuenta con uno (1) pisos de altura
-----	---

9.3	VETUSTEZ O EDAD: El predio tiene una vetustez de treinta y nueve (39) años (Certificado Tradición y Libertad-Oficina de Instrumentos Públicos) Vida Técnica: Setenta (70) años. Edad: Sesenta (39) años. Vida Remanente: Treinta y tres (31) años. RESOLUCIÓN NUMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lev 388 de 1997". CAPITULO I, Artículo 2, Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la Vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los de estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
-----	--

9.4	<p>ESTADO DE CONSERVACIÓN: La construcción se encuentra en regular estado de conservación y no recibe mantenimiento, debido al proceso judicial en trámite.</p>
-----	--

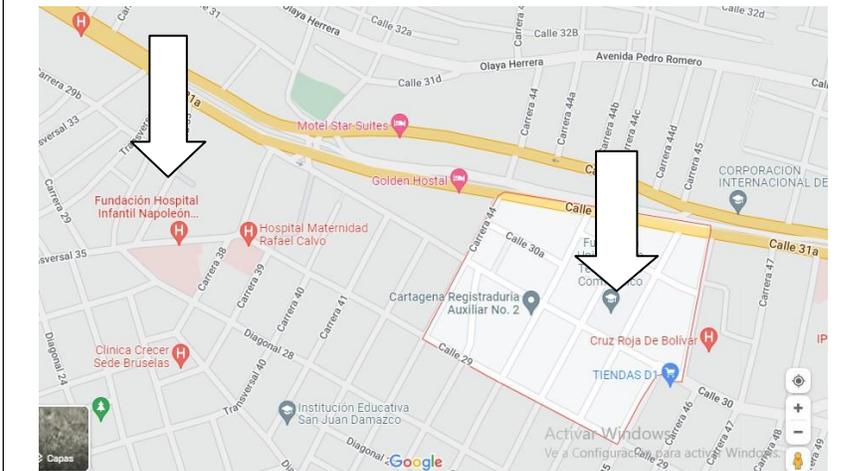
9.5	<p>CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE: Se toma la información obtenida por parte del Secuestre en la Inspección Judicial del Remate, en la cual se conocieron la distribución interna del inmueble y el Sistema constructivo. La vivienda se encuentra construida por el sistema de mampostería confinada y muros divisorios. El inmueble principal se encuentra a la derecha y apartamento al lado izquierdo (ver fachada) y se encuentran distribuidos así: Una puerta en madera, una ventana con marcos de madera y entramados con vidrios y protección con careta de hierro. Sala comedor, un baño con aparatos sanitarios, cocina y patio, pisos en cerámica blanca y beige. Al fondo se encuentra otro apartamento con sala, dos alcobas, un baño con aparatos sanitarios, pisos en cerámica y patio pequeño. El apartamento de la izquierda consta: Una puerta en madera, una ventana con marcos de madera y entramados con vidrios y protección con careta de hierro. Sala-comedor, una alcoba, un baño con aparatos sanitarios y pisos en cerámica. La vivienda en general se encuentra cielo raso en eternit, con entramado y antepecho en madera y la cubierta en láminas Eternit.</p>
-----	---

X.	ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE
10.1	<p>COMERCIABILIDAD: Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio podría ser fácil de comercializar.</p>

10.2	<p>RENTABILIDAD ACTUAL: El inmueble se encuentra activo y en capacidad de producir renta.</p>
------	--

XI.	INVESTIGACION DEL MERCADO
	<p>Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando.</p>

11.1 PLANO DE INVESTIGACION DE MERCADO BARRIOS: ESPAÑA-AMBERES Y ALEDAÑOS



XII.	INVESTIGACION DEL MERCADO
	<p>Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando.</p>

12.1	<p>PARA LA CASA-LOTE: <u>METODO</u> CONVENCIONAL DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</p> <p>Es la técnica valuatori 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.</p> <p>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. Ver anexo ofertas.</p>
------	---

XIII	MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos () ,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el mas 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.</p>

13.1 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: LOTES

ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUCCION (M2)	VALOR CONSTRUCCION /M2
1	FINCA RAIZ	ESPAÑA	LOTE	250.000.000	336	0.00	744.047
2	FINCA RAIZ	ESPAÑA	LOTE	510.000.000	450	0.00	1.133.333
3	FINCA RAIZ	AMBERES	LOTE	490.000.000	495	0.00	989.898

13.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL LOTE DEL INMUEBLE :

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	336	744.047
2	450	1.333.333
3	495	989.898
4		
	PROMEDIO	1.022.426
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	241.672
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	23.64%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	2.00
	LÍMITE SUPERIOR	1.300.927
	LÍMITE INFERIOR	743.925
	VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:	745.000

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de la construcción se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

El valor comercial por m² del lote adoptado de \$ 745.000, muy cerca de valor inferior, se consideró que el área del lote a avaluar es menor que las áreas de los lotes en las ofertas encontradas en el sector. El valor cumple con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se

encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ

INGENIERO CIVIL

MSc. RECURSOS HIDRAULICOS

MSc.GESTION AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

CONSULTORIA – INTERVENTORIA

PERITO AVALUADOR - AUXILIAR DE LA JUSTICIA: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

(R.A.A) ANA-AVAL17186611

Considerando que las ofertas de ventas casas-lotes con las mismas características, es decir con la misma antigüedad y materiales de construcción vetustos o no nuevos, no se encontraron y las que se encontraron son construcciones nuevas, por lo tanto se tomó la determinación de dejar las ofertas tomadas en el año 2.020 e incrementar el valor de Índice del Precio del Consumidor (I.P.C) del Departamento Nacional de Estadística (DANE) hasta el presente año (Junio-2022).

FORMULA PARA ACTUALIZAR A LA FECHA CON EL INDICES DEL PRECIO DEL CONSUMIDOR (I.P.C)

$$Ra = Rh \times \frac{\text{IPC Final (Fecha inicio operación sistema)}}{\text{IPC Inicial (Fecha terminación Convenio)}}$$

Donde:

Ra= Valor actualizado

Rh= Valor histórico y/o valor invertido en el sistema

IPC= Índice de Precios al Consumidor

IPC = Es el valor numérico que refleja las variaciones que experimentan los precios en un período, determinando el costo de vida.

Rh = Valor de las construcciones de las ofertas del año 2020

$$Ra = Rh \times \frac{\text{IPC Final (Mayo/2022)}}{\text{IPC Inicial (Octubre /2020)}}$$

IPC (Octubre 2020) = 105.23 Fecha de elaboración del Avalúo de 2020

IPC (Mayo de 2022) = 118.70 Fecha de elaboración del Avalúo de 2022

$$Ra = Rh \times \frac{118.70}{105.23} = Rh \times 1.1280$$

Valores ofertas 2020_

$$Ra1 = \$ 110.000.000 \times 1,128 = \$ 124.080.000$$

$$Ra2 = \$ 150.000.000 \times 1.128 = \$ 169.200.000$$

$$Ra3 = \$ 130.000.000 \times 1.128 = \$ 146.640.000$$

13.2 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN (CONSTRUCCION)
DELMERCADO (2.020)-INCREMENTADO CON EL I.P.C (2.022)

ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUCCION (M2)	VALOR CONSTRUCCION /M2
1	FINCA RAIZ	AMBERES	CASA	124.080.000	0.00	250	496.320
2	FINCA RAIZ	ESPAÑA	CASA	276.360.000	0.00	300	564.000
3	FINCA RAIZ	AMBERES	CASA	191.760.000	0.00	250	586.560

13.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE :

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	250	496.320
2	300	564.000
3	250	586.560
4		
	PROMEDIO	548.960
	Nº DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	38.345
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.98%
	RAÍZ N	1.73
	t-student	2.000
	LÍMITE SUPERIOR	593.148
	LÍMITE INFERIOR	504.772
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION POR m² ADOPTADO \$:		400.000

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de la construcción se hizo con el incremento del Índice del Precio del Consumidor (.I.P.C), por las consideraciones anotadas anteriormente. Sin embargo, debido a las condiciones del inmueble que durante muchos años no se le hace mantenimiento y su estado es muy regular, por la existencia del proceso jurídico de dicho inmueble, se tomó el valor del m²/Construcción de \$ 400.000.

XIV.	PROMEDIO(S) DEL AVALUO
14.1	PROMEDIO POR M ² DE LOTE: Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Fincas Raíz y de Catastro del valor de la tierra en el sector.

XV CONCLUSION VALOR COMERCIAL
La conclusión del avalúo comercial del inmueble objeto de estudio corresponde al calculado a partir del método de mercados para los Lotes, dado que este refleja las mejores condiciones de comercialización del inmueble FMI 060-98647. Para la construcción fue con el incremento del Índice del Precio del Consumidor (I.P.C)

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA-LOTE: MANZANA-0155 LOTE: 0002
--------------------	------------------------------------

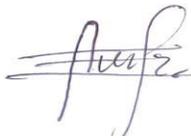
<u>DIRECCIÓN:</u>	CARRERA 44 No.29-22- BARRIO: ESPAÑA	
VALOR COMERCIAL DEL LOTE Y CONSTRUCCION:		
A R E A m²:	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
LOTE = 426	745.000	317.370.000
CONSTRUCCION = 208	400.000	83.200.000
VALOR TOTAL INMUEBLE \$:		400.570.000

XIII	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
	<p><i>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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").</i> • <i>Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".</i> • <i>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".</i> • <i>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</i>

	<p><i>los que deben sujetarse los avalúos.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”.</i>• <i>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”.</i>• <i>Ley 1564 de 2012 (Julio 12) “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.</i> <p><i>Se declara que:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. y está inscrito en el R.A.A ANA-AVAL17186611</i>
--	---

ANEXOS: Registro fotográfico y Credenciales del perito.

Atentamente,



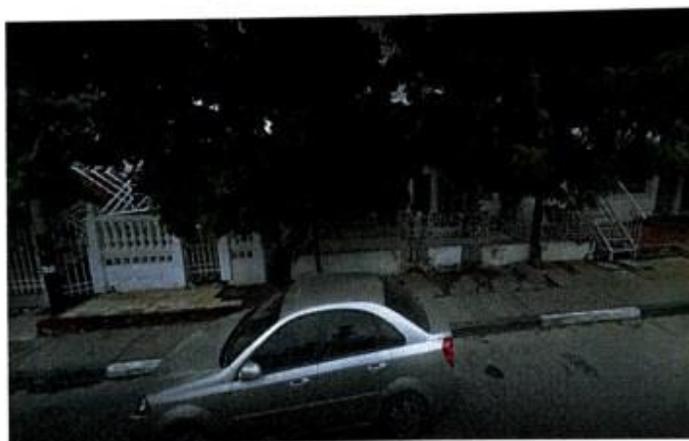
ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ
Perito Avaluador
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
ANA-AVAL17186611

REGISTRO FOTOGRAFICO-INICIAL

Dejo constancia que se adjunta el registro fotográfico inicial debido a la imposibilidad de ingresar al inmueble por la negativa de sus moradores de impedir el acceso a la vivienda para facilitar el ejercicio de mi labor profesional.



FACHADA DEL INMUEBLE POR LA CARRERA 44



ACCESO AL INMUEBLE POR LA AVENIDA PEDRO DE HEREDIA

AVENIDA PEDRO DE HEREDIA



AVENIDA PEDRO DE HEREDIA



ACCESO AL INMUEBLE POR LA TRANSVERSAL 36

Radicación: 2022 4776

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, párrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 22 de julio de 2022 a las 02:45:07

Departamento:
BOLÍVAR

Municipio:
CARTAGENA

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional

Dirección

Nupre

130010109000001550002000000000 K 46 27 71

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria

060-98647

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2

Área Construida M2

Avalúo Catastral

426.00

293.00

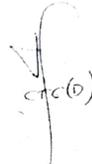
330,804,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	NERY LUZ ALEAN REYES	Cedula_Ciudadania	45434822

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 42 de la resolución No. 070/2011 IGAC.



HELVER ALBERTO GUZMAN MARTINEZ

Delegado UAECD

Gestor Catastral Distrito
Turístico y Cultural de Cartagena
de Indias

Resolución 0550 del 13/05/2022



PIN de Validación: adcf0a5c



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17186611, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17186611.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ 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
20 Dic 2019

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
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adcf0a5c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

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
20 Dic 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
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adcf0a5c



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: CARRERA 15 NO. 41-05
Teléfono: 3157503735
Correo Electrónico: alfoeche@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecni Incas
Técnico Laboral Por Competencias en Técnico en Avalúos- Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC
Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás
Magister en Recursos Hidráulicos - Universidad Nacional de Colombia.
Magister en Gestión Ambiental para Desarrollo Sostenible- La Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17186611.

El(la) señor(a) ALFONSO ECHEVERRIA SUAREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: adcf0a5c



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

adcf0a5c

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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal