

Documento de LEIDER BRAVO

LEIDER ALEXANDER BRAVO CAICEDO <leideralexanderbravo@gmail.com>

Mié 29/03/2023 4:50 PM

Para: Juzgado Civil Circuito - Putumayo - Mocoa <jcctomoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buena tarde, anexo observaciones y objeciones al avalúo del traslado de proceso 2017-00067, para tr@mites.pertinenes

LEIDER ALEXANDER BRAVO CAICEDO

29 de marzo de 2023
Popayán Cauca

SEÑOR JUEZ CIVIL DE CIRCUITO DE MOCOYA PUTUMAYO
E.S.D

Ref. Entrega de avalúo, solicitud de incidente por beneficio de competencia
Proceso: 2017-000-67-00

DEMANDANTE(S):
María Carmela Montilla

DEMANDADOS:
Yohana Martínez y otros.

Mediante solicitud de el apoderado de la parte demandante o ejecutante quien hizo una solicitud a nombre de sus representados para que el despacho profiriera a dar continuidad con el proceso aprobando un avalúo comercial y para lo cual el despacho le manifiesta que presentar el avalúo catastral exigido por la norma para poder dar curso a la solicitud que este pretende, es por esto que en la nueva solicitud realizada por el abogado de la parte ejecutante manifiesta él el aporte de un avalúo emitido por una oficina encargada del Municipio de Mocoa, ya que, este también manifiesta que dentro del departamento del Putumayo no existe el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) quien les pide copia de dichos avalúos catastrales y presentando en su defecto una factura la cual este asemeja a un avalúo catastral y que es emitida por una oficina de la alcaldía del municipio de Mocoa dicha factura establece y es claro manifestar que lo toma como un avalúo porque se encuentra resaltado dando un avalúo de sesenta y tres millones novecientos setenta y dos mil pesos y dice que este es el avalúo catastral del predio y que paga un gravamen de un millón seiscientos once mil pesos aduciendo que por esa razón se encuentra cumplido con lo requerido por la norma y solicitado por su despacho judicial situación en la que discrepo enormemente teniendo en cuenta lo siguiente:

Que si bien es cierto, la parte demandante exige en su derecho se fije fecha para la diligencia de remate y cual presenta un avalúo comercial en su primer solicitud y que luego se le comunique anteriormente el despacho le solicita el aporte del avalúo catastral de Agustín Codazzi situación que teniendo en cuenta la norma es clara en manifestar que tiene que ser del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la el abogado de demandante ignora y manifiesta que se trata del departamento del Putumayo siendo que para esta situación tiene que encaminarse o relacionarse a la alcaldía de Mocoa, primero que todo la entidad no corresponde a lo solicitado por la norma que es el artículo 444, ya que, esta norma si bien es cierto se puede tomar el avalúo catastral emitido por la entidad competente hasta ahí la parte demandada está haciendo lo debido, pero se omitió lo establecido en el numeral cuarto del artículo 444 del Código General del Proceso que manifiesta que este valor aportado y manifestado en el avalúo comercial presentado por la parte demandante se le debe hacer el incremento de un 50 %, es decir, que si el avalúo comercial

indicado en el segundo avalúo que entregó emitido por la oficina encargada de la alcaldía de Mocoa y que da un valor de 63 millones y un poco más, se le debe aumentar a este el 50 % de ese valor, es decir, más de 30 millones de pesos que sería la diferencia o la mitad de lo del avalúo indicado en el documento emitido por la entidad competente situación que se omitió y no está dando cumplimiento con la norma. Por otra parte, observamos que llega una liquidación exente al 350 millones que es con la que se solicitó se fije fecha para el remate y se dé continuidad con lo pertinente, aquí tendríamos un avalúo luego se le sugiere por parte de su despacho al llegar lo pertinente con el avalúo catastral presentando el abogado de la parte demandante otro avalúo porque este se debe de tomar como otro avalúo porque ahí indica avalúo dice ahí está resaltado en verde en los anexos que entregó y que toma como factura predial emitida por la alcaldía del municipio de Mocoa y luego con estos serían dos los avalúos presentados, que estos saludos están desfasados de la realidad, que no se toman en cuenta los parámetros establecidos, como es el incremento del 50% y aparte de eso, no se toman aspectos que da a las circunstancias el suscrito a petición y a sugerencia del suscrito, por parte de mis representados, se allego y anexo a la presente oposición y observación un avalúo catastral del bien inmueble en cuestión y objeto de la presente situación y objeto del avalúo emitido y realizado con todos los parámetros legales que establece la ley por parte de la Doctora Gloria Eugenia Rivera Duque evaluadora de bienes e inmuebles que podemos identificar en el correo gloriariveraduque@gmail.com y celular 3204480106 hace se referencia y entrega un informe técnico y un avalúo correspondiente a la realidad teniendo en cuenta las situaciones ocurridas con el desastre natural como fue la avalancha que dieron un incremento elevado a todas las propiedades que se encontraban fuera de riesgo como es esta que se encuentra al lado de una carretera principal a las afueras de unos aspectos y unas características que son muy comerciales donde los lotes ahí son muy apetecidos para eso, para vivienda o para actividades comerciales que se prestan para las dos situaciones, la señora Gloria se encuentra identificada con la cédula de ciudadanía No. 31401123 en el cual el informe lleva los requisitos y parámetros establecidos en el código general del proceso para poder ser aprobado que encontramos dentro de lo que manifesté anteriormente y pruebas fotográficas que terminan y constatan lo que se está indicando dentro de dicho informe es por ello y teniendo en cuenta lo anterior manifestado que el informe manifiesta que el avalúo catastral real es de 672.440.000 pesos con construcciones en sus terrenos.

Es por esto anterior que solicito señor juez se tome en cuenta lo establecido en el artículo 444 sumar primero que manifiesta que se puede la parte dentro del traslado aportar un avalúo comercial para poder oponerse a la pretensión de la parte demandante, es por ello que solicito se dé tramite a la presente dándole traslado como lo establece la norma por tres días a la parte demandante y a las demás partes, así mismo señor juez anexo el dictamen.

Así mismo, señor juez, por este medio solicito un trámite incidental teniendo en cuenta el artículo 445, ya que, nos encontramos dentro del término jurídico, el traslado del auto del avalúo que presentó lo ejecutado. De esta manera, manifestamos que este es el único bien que consta mis representadas en especial, las señoras María Carmela Montilla, identificada con cédula No. 27 359 238 y de la señora Johana Martínez, quien se identifica con el número de cédula 27 359 435. Señor juez, las anteriormente mencionadas, como se puede observar, son las ejecutadas dentro del proceso que el bien que se encuentra embargado se encuentra a nombre de la señora Carmela Montilla y el señor Nabor Martínez Bravo, persona que falleció y era el sustentador de los

alimentos y de la manutención que tenía con su familia en especial con su esposa, la señora Carmela Montilla anexando lo pertinente como son la copia del Registro Civil de Defunción, del nacimiento y de matrimonio para lo pertinente con el parentesco, podemos observar que la señorita Johana entra a ser parte de la herencia que le dejó su padre y que como podemos observar dentro del proceso, señor juez, y bajo el grave juramento, teniendo en cuenta lo que manifestó ella y lo manifiesto para toda salvedad, que es bajo su grave juramento que no tiene ningún otro bien, que se encuentra también ejecutado con la señora Carmela, la señora Johana dentro del proceso como deudoras solidarias, no como deudoras directas, sino como solidarias y que pues en relación de ser y como observamos el dinero sí fue prestado al señor Federman, quien es mi otro representado, pero para el presente incidente no tiene ningún derecho solamente de ser mencionado, por circunstancias de tiempo, modo y de lugar. Señor juez, podemos observar que como manifiesta la ley, el 50 % es de la señora Carmela que esto es su único bien, que no tiene más bienes, señor juez, que con eso subsistía, en un pequeño alquiler que hacían ahí a la gente y cuando pasan la gente, hace acto de ventas. Lo mismo la señora Johana que como se demuestran todo el proceso, no tiene ningún otro bien, ya que, hubiera sido embargado dentro del proceso. Es por esto, señor juez, solicito se dé trámite como beneficio de competencia, establecido en el artículo 445 del código general del proceso, señor juez.

Por otra parte, señor juez, encontramos, y aunque no ser pertinente, es importante manifestar que hay otro acreedor que se encuentra dentro del certificado de tradición del bien y mueble objeto de la presente, embargado y secuestrado en el proceso que tiene un acreedor hipotecario, señor Juez, y que consta todavía en escritura pública y está manifestado dentro del certificado de tradición y no se ha resuelto y que el señor representante de los demandados manifestó que ya se encontraba cancelada. Como lo dijo en la audiencia celebrada en el mes de septiembre 2019 por su despacho, señor juez, y que se puede revisar y constatar en cuando usted está dando su decisión. Entonces, si observamos, a pesar de que la misma creadora no se ha cancelado, señor juez, por lo tanto, no se puede continuar con el remate con el avalúo que se tenga en cuenta, hasta que no se resuelva lo pertinente, señor juez, eso teniendo en cuenta y considerando alguna nulidad que se pueda tramitar de manera posterior, señor juez, si es posible por la establecida en la ley.

Es por lo anterior, señor juez, que solicito no se les dé reconocimiento a los avalúos presentados por la parte ejecutante, por lo anteriormente mencionado.

Asimismo, señor juez, solicito se le dé trámite al avalúo presentado por el suscrito, como lo establece el artículo 444 que se corra por tres días de traslado el avalúo a las partes del proceso.

También, señor juez, se lee el trámite incidental del beneficio de competencia por lo manifestado anteriormente, a la señora Yohana Martínez y a la señora María Carmen Montilla. Señor juez, también solicito se dé trámite con lo que usted considere pertinente y que sea consecuencia de lo manifestado y aportado de las observaciones, oposiciones y por el avalúo anexo a la presente.

De usted, atentamente, Leider Alexander Bravo Caicedo, identificado con cédula de ciudadanía 76 317 599 de Popayán, portador de la tarjeta profesional 179 523.

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

Mocoa, 28 de marzo de 2023

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MOCOA PUTUMAYO

E.S.D.

Ref. Proceso Ejecutivo No 2017-

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE, identificada con cédula de ciudadanía No de actuando en el presente como PERITO AVALUADOR de bien inmueble ubicado en el barrio la reserva-

TENOR

MUNICIPIO DE MOCOA

INFORMS AVALUO COMERCIAL URBANO

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Relación de documentos suministrados;

- Copia de escritura pública N° 2483 del 19 de diciembre de 2011 de la Notaria Única del Circulo Registral de Mocoa.
- Copia del certificado de Tradición, impreso el 16 de octubre de 2019.
- Copia del recibo de pago del impuesto Catastral, expedido el 31 de enero de 2023

TITULACION E INFORMACION JURIDICA;

3.1. PROPIETARIO:

Propiedad del señor Nabor Martínez Bravo, identificado con cedula de ciudadanía N° 5.349.167 de San francisco - Putumayo y la señora María Carmela Montilla Narváez con cedula de ciudadanía N° 27.353.238 de Mocoa - Putumayo, según Escritura Publica N° 277 de la fecha 21 de marzo de 1997 de la Notaria Única de Mocoa (Putumayo).

3.2. TITULO DE ADQUISICION:

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

El documento suministrado es; Escritura Publica N° 2483 de fecha 19 de diciembre de 2011 expedido por la Notaria Única de Mocoa, documento suministrado por el

TITULACION E INFORMACION JURIDICA:

3.1. PROPIETARIO:

propiedad del señor Nabor Martínez Bravo, identificado con cedula de ciudadanía N° 5.349.167 de San francisco - Putumayo y la señora María Carmela Montilla Narváez con cedula de ciudadanía N° 27.353.238 de Mocoa - Putumayo, segun Escritura Publica N° 277 de la fecha 21 de marzo de 1997 de Ja Notaria Única de Mocoa (Putumayo).

3.2. TITULO DE ADQUISICION:

El documento suministrado es: Escritura Publica N° 2483 de fecha 19 de diciembre de 2011 expedido por la Notaria Única de Mocoa, documento suministrado por el interesado con el objeto de precisar y actualizar la información del inmueble.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. Características:

4.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

El municipio de Mocoa se localiza en la parte occidental de la gran cuenca amazónica, y de acuerdo a la clasificación hidrográfica del IDEAM, el Municipio tiene territorios en la cuenca del no Caquetá y en menor proporción en la cuenca del no Putumayo, con alturas que varían entre 350 y 3.600 msnm, en donde se presentan paisajes naturales de llanura, piedemonte y cordillera haciendo que se presenten una alta variedad de ecosistemas: bosques de niebla, paramos y por ende una alta biodiversidad.

En cuanto a los suelos y de acuerdo al Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Putumayo, publicado por el IGAC en el 2014, se tiene que la mayoría de los suelos del municipio presentan una alta concentración de Aluminio, una fuerte a muy fuerte acidez con una moderada a baja fertilidad, en los que se recomienda la conservación de los bosques y la fauna asociada, sistemas Silvopastorales, ganadera Semi establecida y en menor medida arreglos agroforestales (Plan de desarrollo 2016-2019).

De conformidad al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), vigente para el municipio de Mocoa del año 2008, aprobado por la Secretaria de Planeación Municipal, considera que el predio objeto del siguiente avalúo se encuentra ubicado en la zona urbana.

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

Según el desarrollo por Urbanización, los predios incorporados al perímetro urbano a partir de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) 2008, podrán ser urbanizados parcial o totalmente. Los proyectos urbanísticos que se aprueben deben cubrir la totalidad del predio a desarrollar, cumpliendo en su conjunto con las normas urbanísticas que queden consignadas en el acuerdo municipal de adopción del plan. (Acuerdo 028 - 22 diciembre 2008).

4.1.1. Ubicación;

El inmueble se encuentra localizado en la zona Norte del casco urbano del Municipio de Mocoa, barrio La Reserva, Jote urbano.

4.1.2. AREAS;

De acuerdo con la Escritura Publica N° 2483 de fecha 19 de diciembre de 2011 expedido por la Notaria Única de Mocoa, el área del predio es de 3.428 m2.

Note: Áreas sujetas a verificación.

4.1.3. LINDEROS:

De acuerdo con la Escritura Publica N°. 2483 del 19 de diciembre de 2011 de la Notaria Única de Mocoa (Putumayo), se obtiene los siguientes colindantes:

ORIENTE: Colinda con carretera Mocoa - Pitalito en parte y con propiedad del señor Antonio Burbano mide 20 ml.

OCCIDENTE: Colinda con la con propiedad de Rosalina Meléndez en 30 ml.

NORTE: Colinda con propiedad de Rosalina Meléndez en 75 ml.

SUR: Colinda con propiedad del señor Demetrio Rosero en 52 ml y encierra.

4.1.4. TOPOGRAFIA Y RELIEVE:

El predio objeto de estudio presentes una topografía de un relieve Plano con pendiente entre 7% - 12% que equivale al 100% del terreno.

Terreno Plano Ondulado trefilado X

Fuerte inclinada

Escarpado Quebrado

Pendiente 0%-1% 1 % - 7% 7% -12 % 12%-25% 25% - 50% > a 50%

FORMA GEOMETRICA;

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

Presenta una forma irregular, generada por sus linderos de frente - fondo y cada una de sus medidas que lo integran anterior - posterior y linderos laterales.

4.1.6. FRENTE:

El lote presenta un frente así:

Sobre la carretera Mocoa - Pitalito mide 20 metros lineales.

4.1.7. FONDO:

El lote presenta un fondo de 63.5 metros lineales.

4.1.8. RELACION FRENTE FONDO:

Frente. * 20,00 Fondo: 63,5 Rel. Frente/Fondo. 1/3

4.1.9. VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO:

El bien inmueble se encuentra ubicado al Norte del casco urbano del municipio de Mocoa - Putumayo, el acceso se realice por la Avenida Colombia vía construida en pavimento flexible asfalto en buen estado de conservación.

Se conecta directamente con la Avenida Colombia y la salida hacia el departamento del Huila, por lo tanto, es una vía que permite tener acceso fácil a los servicios que ofrecen entes gubernamentales como "Palacio Departamental, Palacio Municipal, Palacio de Justicia, Policía Nacional entre otros", se encuentra a cercanía de La Estado de Servicio La Reserva, grandes zonas verdes, nuevo Hospital, corresponsales bancarios, comfamiliar entre otros como también el comercio en general.

4.2. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

4.2.1. GENERALIDADES:

El bien inmueble objeto de estudio presenta una construcción con estructura reforzada en dos niveles, sus terminados no presentan continuidad en su aspecto general, su estado esta regular, ¡e! bien inmueble en el tema constructivo se encuentra en regular estado de conservación.

ASPECTO ECONOMICO:

4.3.1. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El bien inmueble presenta actualmente una vivienda familiar destinado exclusivamente para residencia urbana.

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

6. ENTORNO:

5.1. DELIMITACION DEL SECTOR:

Este sector se encuentra ubicado al Norte del casco urbano municipal de la ciudad de Mocoa. cuenta con la siguiente delimitación:

ORIENTE: OCCIDENTE: NORTE: SUR:

Colinda con el Rio Mocoa. Colinda con Vereda Los Guaduales. Colinda con la vereda Medio Afán. Colinda con (a Avenida Colombia

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

¡El bien inmueble se encuentra ubicado en la parte urbana de municipio de Mocoa departamento del Putumayo, determinado como un sector de uso residencial!, donde presentan construcciones de unidades de vivienda.

¡El sector donde se encuentra el bien inmueble objeto del presente avaluado, está registrado dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P80T), del año 2008, catalogada como zona urbana, donde cuenta con el siguiente equipamiento urbano:

- 1- Presenta una Infraestructura del sector definida en vías de acceso y distribución dentro del sector. 2- Cuenta con la prestación de todos los servicios públicos domiciliarios prestada y avalada por cada una de las empresas

5.3. INFRAESTRUCTURA URBANA:

El barrio la Reserva, cuenta con una buena infraestructura, determinado de esta forma:

1. Presenta construcciones que predomina entre uno y dos niveles, para el uso residencial. 2. El sector presenta una malla vial en buen estado de conservación construida en asfalto flexible.
2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:
3. ¡El bien inmueble se encuentra ubicado en la parte urbana de municipio de Mocoa departamento del Putumayo, determinado como un sector de uso residencial!, donde presentan construcciones de unidades de vivienda.
4. ¡El sector donde se encuentra el bien inmueble objeto del presente avaluó, está registrado dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P80T), del año 2008, catalogada como zona urbana, donde cuenta con el siguiente equipamiento urbano:
5. 1- Presenta una Infraestructura del sector definida en vías de acceso y distribución dentro del sector. 2- Cuenta con la prestación de todos los

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106

CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

servicios públicos domiciliarios prestada y avalada por cada una de las empresas

6. 5.3. INFRAESTRUCTURA URBANA:

7. El barrio la Reserva, cuenta con una buena infraestructura, determinado de esta forma:

8. 1. Presenta construcciones que predomina entre uno y dos niveles, para el uso residencial. 2. El sector presenta una malla vial en buen estado de conservación construida en asfalto flexible.

9. Consideraciones GENERALES:

10. Se determina este avalúo para realizarlo a un año diferente a lo acontecido en la avenida torrencial del 31 de marzo de 2017. ¡Los valores aquí estipulados teniendo en cuenta antecedentes para el año 2016, se fijan el valor estipulado.

11. 6.1. VIGENCIA DEL AVALOO:

12. De acuerdo a lo establecido en el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1.0) año contado desde la fecha de su expedición siempre y cuando las condiciones físicas definición inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado Inmobiliario comparable.

13. 6.2. VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS;

14. ¡Para la determinación del justo precio al año que se proyectó el avalúo, y teniendo presente todo lo anterior descrito en el informe del avalúo comercial, se ha tenido en cuenta que:

15.- El bien inmueble presenta espacios debidamente habilitados para uso.

16.- Su estructura y diseño puntual del bien inmueble es debidamente funcional para su uso.

17.- Su infraestructura colectiva, puntual en desarrollo de proyectos particulares, sociales y estatales dentro del sector.

El sector cuenta con su urbanismo definido en su infraestructura vial, ¡servicios públicos Actualmente el terreno se encuentra con unas afectaciones el predio por la inclusión de tubería para el abastecimiento del municipio de Mocoa, afectación natural por pérdida de material vegetal y la tala de árboles.

Además de las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares a fecha antes del 31 de marzo de 2017.

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106

CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

- Localización dentro del sector. - Servicios públicos y privados. - Posibilidades de valorización. - Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo. - Posibilidades de valorización. - Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

7. AVALUO COMERCIAL:

7.1. INVESTIGACION ECONOMICA:

Para la investigación económica del presente avalúo comercial utilizamos el Método de Comparación o de Mercado para el terreno y el Método de Reposición;

Es importante tener en cuenta que las construcciones en el medio rural tienen un valor menor al urbano en razón a que no tienen la misma demanda debido a su aislamiento y carecer del beneficio que ofrecen todas las obras de urbanismo de la ciudad.

Dentro del método de MERCADO, utilizamos la investigación indirecta mediante la cual se averiguan transacciones, normalmente en entidades bancarias y compraventas que se ofrezcan, oficinas inmobiliarias y similares. Otros aspectos que nos pueden servir de guía para obtener el valor final por unidad; además, de profesionales que prestan sus servicios en la región y tienen conocimientos al respecto, comisionistas y oficinas de finca raíz, en avalúos anteriormente realizados en el sector.

Para el bien inmueble objeto del presente avalúo localizado en área clasificada con una topografía de pendiente del 6 -1%, de facilidad en su manejo en una construcción, con acceso a la infraestructura vial y redes de servicios domiciliarios, y para efectos de la definición del precio final se registra la información de mercado de la investigación directa.

7.1.1. INVESTIGACION INDIRECTA:

Se realiza la consulta del archivo de registro de avalúos para la zona donde se ubica el bien inmueble objeto del presente avalúo, en el caso de encontrarse avalúos comparables en el sector, para ser usados como referencia en la estimación del valor comercial del bien inmueble. Además, se tendrán en cuenta las transacciones y ofertas encontradas en el sector, para fijar de manera más precisa su valor.

7.1.2. INVESTIGACION DIRECTA:

Después de haber visitado el bien inmueble se realizan las encuestas a personas idóneas en el mercado Inmobiliario del sector, quienes no deben tener ningún tipo de interés en el bien.

7.1.3. ANALISIS DE ANTECEDENTES:

Revisando la base de datos, encontramos que en la zona de localización del inmueble existen avalúos para la comparación de mercado.

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106

CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

PROCESAMIENTO ESTADISTICO: Los resultados obtenidos en la investigación directa son objeto de un procesamiento estadístico que se presentes en una tabla como la siguiente, en donde se relacionan la media aritmética, la desviación estándar, coeficiente de variados y los valores adoptados para cada una de las unidades investigadas:

ENCUESTADOS ENTIDAD profesión

VALOR TERRENO FOR HAS

John Dairon Mavisoy Contratista ' Ingeniero Ambiental \$ 300.000 Paula Natalia Coy M. Contratista Ad. Empresas \$ 300.000 Jeison Fabián Bonilla Contratista ^ Del. Arquitecto e Ing ;\$ 380.000 Oscar Mera Marín Contratista Obras Civiles \$ 370.000 Lorain Estefany Vallejo Contratista Ingeniera Ambiental \$ 180.000 Promedio \$ 375.000 Desviación Estándar 5:000,00 Cociente de Correlación 2iS6 Limite Superior 380.000,00 Limite Inferior 300.000,00

VALORES ADOPTADOS.

TERRENO: El bien inmueble objeto del avaluó (terreno), está presente en el use de suelo según la tabla de estudio de mercado en cuestión. valor: 300.000 a 380.000

tV?4todo Residual. El costo de urbanismo se tomó como referendo en porcentajes de valores que se manejan en nuestro medio para el desarrollo de un proyecto en nuestro medio, con todas y cada una de las apreciaciones y exigencias de las entidades competentes como es planeación municipal, realizando una tabla de costo de urbanismo actual, en el cual establece y se adopta un valor de \$ 40.409.

%oojpación ; ; . , 70% Valor terreno urbanizado \$300,000 Costos de urbanismo \$150,000 Ganancia m , . FORMULA $V_{tu}/I+G \dots r$. \$159,091 \$300,091 V.T.Bien 2. \$300,864

Construcciones:

Método de costo de reposición; Para la determinación de valores de construcción, se realice encuesta a profesionales en el campo y se apoyó en estudios realizados dentro de mi profesión determinando los siguientes valores que se aplicaron a la tabla de Fito y Corvini para determinar el valor depreciado.

CALCULO DE VALORES POT ESTADO SEGUN PITTO V CORVINI

Item: EDAD UTIL

EDAD EN % DE VIDA

ESTADODE CONSERVACION

depreciación VALOR REPOSICION depreciado

VALOR FINAL VALOR ADOPTADO

Construcción 100 -12,00% 35 37% 660.000,00 248.710,44 411,289,56
412.000,00

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com

RESULTADO DEL AVALUO:

AREAS y Unid.

VALOR Unitario VALORTOTAL

Construcciones 157 \$ 520.000 \$ 81.640.000 Terrenos 2.954 \$ 200.000 \$
590.800.000 TOTAL (\$) \$ 672.440.000

SON: seiscientos setenta y dos mil cuatrocientos cuarenta millones de pesos



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
INVESTIGADORA JUDICIAL
AVALUADORA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
CELULAR 3204480106
CORREO gloria.rivera,duque@gmail.com



Atentamente

Gloria Eugenia Rivera Duque

GLORIA EUGENIA RIVERA DUQUE
C.C. 31.401.123

REPUBLICA DE COLOMBIA
 REGISTRO CIVIL

Superintendencia de Notariado y Registro

REGISTRO DE NACIMIENTO

IDENTIFICACION No.

8140734

1	Parte básica	2	Parte compl.
8	31103	07	739

3	Clase (Notaría, Alcaldía, Corregiduría, etc.) NOTARIA UNICA	4	Municipio y Departamento, Intendencia o Comisaría MOCO A -PUTUMAYO	5	Código 7151.
---	---	---	--	---	------------------------

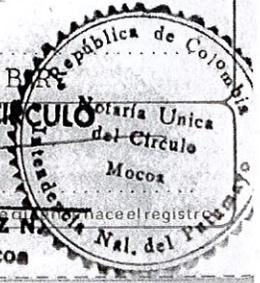
SECCION GENERICA

6	Primer apellido MARTINEZ	7	Segundo apellido MONTILLA	8	Nombres OLGA YOHANA
9	Masculino o Femenino FEMENINO	10	Masculino <input type="checkbox"/> Femenino <input checked="" type="checkbox"/>	11	Día 03
				12	Mes NOVIEMBRE
				13	Año 1.983
14	País COLOMBIA	15	Departamento, Int., o Com. PUTUMAYO	16	Municipio MOCO A

SECCION ESPECIFICA

17	Clínica, hospital, dirección de la casa, vereda, corregimiento, etc., donde ocurrió el nacimiento BARRIO EL PROGRESO	18	Hora 10 a.m.
19	Documento presentado—Antecedente (Cert. médico, Acta parroq. etc.) TESTIGOS	20	Nombre del profesional que certificó el nacimiento
21	No. licencia	22	Apellidos (de soltera) MONTILLA NARVAEZ
23	Nombres MARIA CARMELA	24	Edad actual 38
25	Identificación (clase y número) C.C.Nro. 27.353.238 de Mocoa (Ptyo)	26	Nacionalidad COLOMBIANA
		27	Profesión u oficio OFIC. DOMESTICO \$.
28	Apellidos MARTINEZ BRAVO	29	Nombres NABOR
30	Edad actual 38	31	Identificación (clase y número) C.C.Nro. 5.349.107 de San Francisco.
32	Nacionalidad COLOMBIANO	33	Profesión u oficio MECANICO

34	Identificación (clase y número) C.C. Nro. 5.349.107 de S/Francisco.	35	Firma (autógrafa) <i>Nabor Martinez</i>
36	Dirección postal y municipio MOCO A	37	Nombre NABOR MARTINEZ BRAVO.
38	Identificación (clase y número) C.C. Nro. 5.297.214 de Mocoa (Ptyo).	39	Firma (autógrafa) <i>Wilfredo Narvaez Rosero</i>
40	Domicilio (Municipio) MOCO A	41	Nombre WILFREDO NARVAEZ ROSERO.
42	Identificación (clase y número) C.C. Nro. 18.122.135 de Mocoa (Ptyo)	43	Firma (autógrafa) <i>Pablo Bolívar Mier Tobías</i>
44	Domicilio (Municipio) MOCO A	45	Nombre PABLO BOLIVAR MIER TOBIAS
(FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO)		NOTARIO UNICO DEL CIRCULO MOCO A <i>Jose Marcial Gomez N...</i>	
46	Día 03	47	Mes DI CIEMBRE
48	Año 1.983	49	Firma (autógrafa) JOSE MARCIAL GÓMEZ N...



ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL

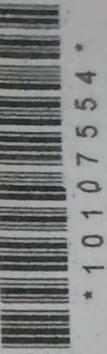




REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo Serial **10107554**



Datos de la oficina de registro

Clase de oficina:	Registraduría	Notaria <input checked="" type="checkbox"/>	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código	X 1 W
País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía							
COLOMBIA - PUTUMAYO - MOCOA NOTARIA 1 MOCOA * * * * *							

Datos del inscrito

Apellidos y nombres completos	
MARTINEZ BRAVO NABOR * * * * *	
Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en Letras)
CC No. 5349107 * * * * *	MASCULINO * * * * *

Datos de la defunción

Lugar de la Defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía		
COLOMBIA - HUILA - NEIVA * * * * *		
Fecha de la defunción	Hora	Número de certificado de defunción
Año 2 0 2 3 Mes E N E Día 0 6 23:39	22123940133620 * * * * *	
Presunción de muerte		
Juzgado que profiere la sentencia	Fecha de la sentencia	
* * * * *	Año Mes Día	
Documento presentado	Nombre y cargo del funcionario	
Autorización judicial <input type="checkbox"/> Certificado Médico <input checked="" type="checkbox"/>	JUAN DAVID PAZ BARRIOS - MEDICO * * * * *	

Datos del denunciante

Apellidos y nombres completos	
MARTINEZ MONTILLA OLGA YOHANA * * * * *	
Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma
CC No. 27359433 * * * * *	<i>Olga Yohana Martinez M.</i>

Primer testigo

Apellidos y nombres completos	
* * * * *	
Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma
* * * * *	* * * * *

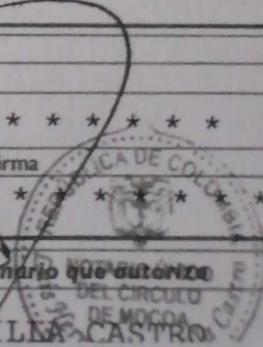
Segundo testigo

Apellidos y nombres completos	
* * * * *	
Documentos de Identificación (Clase y número)	Firma
* * * * *	* * * * *

Fecha de inscripción

Nombre y firma del funcionario que autoriza

Año 2 0 2 3 Mes E N E Día 2 0	LUIS HERNAN BOBADILLA CASTRO * * * * *
-------------------------------	--



SEGUNDA COPIA PARA EL USUARIO