

RV: Observaciones al Avalúo Rad:2019-00935-00

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/04/2022 16:43

Para: Julian Humberto Cruz Muelas <jcruzmu@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: Diana Katherin Peña Betancourt <dianakatherinpb@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 27 de abril de 2022 4:34 p. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Observaciones al Avalúo Rad:2019-00935-00

Enviado desde [Correo](#) para Windows

AVALÚO COMERCIAL AV 220423



**CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON LOTE DE
TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA
LAT: 3.57225, LONG: -76.218062
CORREGIMIENTO DE TABLONES
PALMIRA, VALLE DEL CAUCA**

**JORGE HERNAN DAZA H.
RNA 3389
RAA 16262326**

Cali, abril de 2022

ÍNDICE

	página
1. ASPECTOS GENERALES	3
1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO	3
1.2 TIPO DE AVALUO	3
1.3 PROPOSITO DEL ESTUDIO	3
1.4 TIPO DE INMUEBLE	3
1.5 PROPIETARIO	3
1.6 UBICACION	3
1.7 DESTINACION ECONOMICA	3
1.8 DOCUMENTOS	3
1.9 FECHA DE VISITA	3
1.10 FECHA DE ENTREGA	3
2. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	4
2.1 GENERALIDADES	4
3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO	6
3.1 DESCRIPCIÓN	6
3.2 LINDEROS	6
3.3 ÁREAS	7
3.4 IDENTIFICACION	7
4. ESTUDIO DE MERCADO	7
5. CONSTRUCCIONES	8
5.1 DESSCRIPCION	8
5.2 AREAS	8
6. METODOS DE AVALUO	8
6.1. METODO HOLOGACION DE MERCADO	17
7. AVALUO COMERCIAL	18
ANEXOS	
RNA	

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Señora MARIA CRISTINA POSADA

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

AVALÚO COMERCIAL

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendría la casa de habitación que más adelante describiremos. Se entiende por **Valor de Mercado** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) 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.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO con varias construcciones, y no sometida a Régimen de Propiedad Horizontal, uso habitacional.

1.5. PROPIETARIO:

OSCAR SALAZAR ZAFRA CC 4603591

1.6. UBICACIÓN:

El inmueble, objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en el corregimiento de Tablones, vereda de La Esperanza Municipio de Palmira.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter RESIDENCIAL RURAL, a la fecha de la visita estaba ocupado.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia del CERTIFICADO DE TRADICIÓN con MATRÍCULA INMOBILIARIA # 378-47024, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira.

1.9. FECHA DE LA VISITA:

Sábado, veintitrés (23) de Abril del año dos mil veintidós (2022).

1.10. FECHA DEL INFORME:

Martes, veintiséis (26) de Abril del año dos mil veintidós (2022).

2. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

2.1 GENERALIDADES:

2.1.1 El Corregimiento de Tablones, jurisdicción del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca La extensión del corregimiento es de 21.8 kilómetros cuadrados y una altitud sobre el nivel del mar entre 1.150 y 1600 metros y una temperatura de 26 grados centígrados. de la que se encuentra a una distancia de 13 Kilómetros de la ciudad de Palmira. no tiene fecha exacta de fundación, pero surge como asentamiento de arrieros que por obligación tenían que hacer tránsito por el lugar y pernoctar tanto de subida como de bajada, pues tablones está ubicado en el piedemonte y gran parte de la cordillera central.

Las tierras planas fueron tomadas en posesión y dominio por avispados personajes, quienes ya como colonos provenientes de Antioquia, Nariño, Caldas y muchos vallunos, construyeron sus viviendas poco a poco hasta constituir un caserío.

Tiene el mejor acueducto rural construido tradicionalmente, cancha de fútbol, polideportivo, casa campesina y se constituyó también en el mejor sitio turístico comenzando con el Centro Recreativo Tablones de propiedad de la Caja de Compensación Familiar Comfandi. La Universidad Nacional también tiene su centro de recreación en Tablones y son muchísimas las fincas que fueron adecuadas para albergar turistas.

Por el lado de Los Ceibos junto al río Amaime, Tablones es aún más turístico, pues sus playas, el Sitio Puerto Amor, Los Chorros y otros reciben cada fin de semana un promedio de dos mil turistas que llegan de diferentes partes de Colombia y por allí por los Ceibos a solo dos kilómetros y medio se encuentra la Hacienda El Paraíso o Casa de la Sierra.

Tablones es ruta turística activa denominada como Territorio Paraíso.

Actualmente la empresa de energía EPSA, construyen en Tablones arriba del sector los Ceibos, una Central Hidroeléctrica.

Linderos:

Por el Norte con el Rio Amaime y luego el corregimiento del Pomo; por el Oriente con la quebrada Las Salinas y luego los corregimientos de Toche y potrerrillo; por el Sur con el Rio Nima y los Corregimientos de Potrerillo y Tienda Nueva; y por el Occidente con la carretera pavimentada y el corregimiento de Boyacá.

Transporte:

Tablones cuenta con muy buen servicio de transporte, La Empresa de colectivos Montebello de la ruta 7, desde las 5 de la mañana inicia la salida de sus carros, hasta las 9 de la noche, con una frecuencia de 5 minutos.

También opera una empresa de camperos que transporta las remesas y los productos agrícolas, los mismo que las chivas que viajan para los corregimientos y veredas de montaña.

Educación:

En el mes de julio de 1961, por un acuerdo del concejo municipal de Palmira, fue creado como corregimiento y luego se le construyó su propia inspección de policía, Centro de Salud y paulatinamente la población fue creciendo y esto hizo que la Escuela Pascual de Andagoya fuera ensanchándose. No se enseñaba sino hasta tercero de primaria, y fue precisamente por esto que se fundó una escuela en el sector de la Balastrea, y allí por primera vez se enseñó los grados cuarto y quinto de primaria, que eran validados por el distrito educativo # 2 de Palmira.

Posteriormente se creó un satélite del Colegio Cárdenas de Palmira, hasta poder enseñar todos los cursos de enseñanza media.

Existe en el sector montañoso de Tablones otra escuela que se denomina Marco Fidel Suarez con una población educativa de más de seiscientos estudiantes:

Recreación, cultura y turismo:

El Centro Recreativo Tablones de propiedad de la Caja de Compensación Familiar Comfandi. La Universidad Nacional también tiene su centro de recreación el Tablones, y son muchísimas las fincas que fueron adecuadas para albergar turistas.

Área de Actividad:

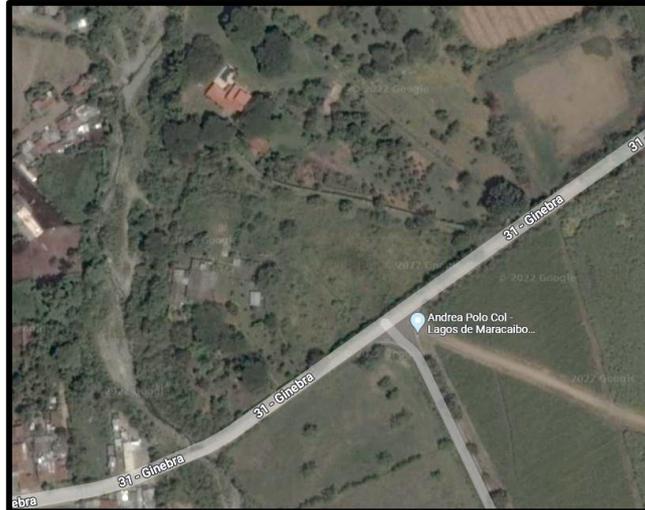
Residencial Campestre.

Uso:

Recreativo. (Acuerdo 028, 2014-02-06)

Actividad Económica: La actividad económica es la agricultura, el turismo, la ganadería y pecuarios.

3. ASPECTOS LOTE DE TERRENO



3.1 DESCRIPCIÓN

CONFIGURACIÓN	:	Irregular
RELIEVE	:	Plano
AREA	:	19.200 metros aproximadamente
MATRICULA INMOBILIARIA	:	378-47024
FICHA CATASTRAL	:	00 02 00 01-391
OBSERVACIONES	:	Casa rodeada de jardines

3.2 LINDEROS

NORTE	:	Rio Nima en parte y terrenos de Hacienda San Miguel.
SUR	:	Carretera y terrenos de la Hacienda La Soledad.
ORIENTE	:	Terrenos Hacienda La Soledad de Rafael Uribe M
OCCIDENTE	:	Rio Nima.

NOTA: Tomados textualmente de la Escritura Publica # 1359 de septiembre 11 de 1.958 Notaria segunda del circula de Palmira.

3.3 ÁREA

ÁREA LOTE	:	19.200 m2
------------------	---	-----------

NOTA: Tomada textualmente del Certificado de Tradición # 378-47024

3.4 IDENTIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA	: 378-47024
-------------------------------	-------------

4. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	VALOR METRO CUADRADO
1	TABLONES	ACIERTO TEL 3164343653	\$ 295.000.000	5,00%	\$ 280.250.000	3000,00	93.416,67
2	VIA POTRERITO	ACIERTO TEL 6023216477	\$ 300.000.000	5,00%	\$ 285.000.000	3000,00	95.000,00
5	TABLONES	ACIERTO TEL 3155368261	\$ 224.000.000	5,00%	\$ 212.800.000	3200,00	66.500,00
PROMEDIO M2							\$ 84.972
DESVIACION							13.077,82
COEFICIENTE DE VARIACION							15,39%
NÚMERO DE DATOS							3
RAIZ							2,24
t(N)							2,91
LIMITE SUPERIOR							98.049
LIMITE INFERIOR							71.898
t-student para un nivel de confianza del 95%							
	# de datos	ados de libertad	tc (2 colas)	cola - superior)			
	2	1	12,71	6,31375151			
	3	2	4,30	2,91998558			
	4	3	3,18	2,35336343			
	5	4	2,78	2,13184679			
	6	5	2,57	2,01504837			

NOTA:

En el sector predomina la venta de lotes entre 2.000 y 3.000 metros cuadrados, y como no corresponden al comparable de mercado, ya que la extensión de los lotes del sector en venta es inferior al lote avaluado, el estudio de mercado lo depuramos en un 5%, y así hacer el análisis.

VALOR A CONSIDERAR POR METRO CUADRADO DE TERRENO IGUAL A OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$80.500,00) M/CTE

5. CONSTRUCCIONES

5.1 DESCRIPCIÓN:

Se trata de un lote de carácter independiente, con diferentes tipos de arboles frutales, el cual consta de una casa principal, un área de estacionamiento, vivienda del mayordomo, una casa auxiliar con estadero, un tanque recolector de aguas que vienen del acueducto veredal, y pesebreras. Que entramos a avaluar a continuación.

5.2 ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA
AREA CASA PRINCIPAL	60.00 m2
AREA ZONA ESTACIONAMIENTO	112.00 m2
AREA CASA MAYORDOMO	60.00 m2
AREA CASA AUXILIAR	63.00 m2
AREA ESTADERO	36 m2
TANQUE RECOLECTOR	16.20 m3
PESEBRERAS	66.60 m2

NOTA: Áreas aproximadas tomadas el día de la visita

6. MÉTODOS DE AVALÚO

6.1 MÉTODO DE HOMOLOGACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del presente avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial

6.2 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Además de las características más relevantes de este inmueble, expuestas en los anteriores capítulos; se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

- **UBICACIÓN:** Se reconoce para el inmueble, objeto del presente Avalúo Comercial, una buena ubicación, en un Corregimiento turístico, donde la recreación ocupa un factor importante en la región.
- **LOTE DE TERRENO:** Es un lote de terreno irregular y plano con un área superior a los lotes en venta del sector.
- **EL INMUEBLE:** Este consta de 3 casa, garajes, estadero, pesebreras y tanque recolector de agua.
- **ESTADO DEL INMUEBLE:** Está en regular estado.
- **SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:** El sector presenta buena cobertura de servicios complementarios en el campo de la salud, recreación, abastecimiento y educación.
- **COMERCIALIDAD:** La comercialidad es BALANCEADA.

7. AVALÚO COMERCIAL

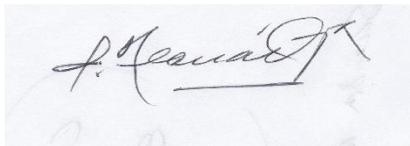
EL VALOR COMERCIAL DE CASA DE HABITACIÓN Y LOTE DE TERRENO, CON BUENA UBICACIÓN EN EL CORREGIMIENTO DE TABLONES, MUNICIPIO DE PALMIRA, después de los análisis efectuados y dando aplicabilidad a las metodologías necesarias y consultando NUESTRA BASE DE DATOS es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR/M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	19.200	\$84.500,00	\$1.622.400.000,00
CASA PRINCIPAL	60.00	\$700.000,00	\$42.000.000,00
PARQUEADEROS	112.00	\$400.000,00	\$44.800.000,00
CASA MAYORDOMO	60.00	\$700.000,00	\$42.000.000,00
CASA AUXILIAR	63.00	\$700.000,00	\$44.100.000,00
ESTADERO	36.00	\$450.000,00	\$16.200.000,00
TANQUE DE AGUA	16.20	\$400.000,00	\$6.480.000,00
PESEBRERAS	66.6	\$100.000,00	\$6.660.000,00
TOTAL			\$1.824.640.000,00

**VALOR TOTAL AVALÚO:
UN MIL OCHOCIENTOSVEINTICUATRO MILLONES
SEICIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.824.640.000,00)**

NOTA: SI LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS Y FÍSICAS CONSIDERADAS EN EL PRESENTE ANÁLISIS SE MANTIENEN CONSTANTES LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALÚO ES DE UN AÑO

Atentamente,



JORGE HERNAN DAZA HURTADO
RNA 3387
RAA 162623

ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



PARQUEADEROS



PARQUEADEROS



ESTADERO



CASA AUXILIAR



CASA MAYORDOMO



PESEBRERAS



TANQUE RECOLECTOR



PUERTA ENTRADA AL PREDIO



CALLEJON ENTRADA



LINDEROS



LINDEROS



COCINA



BAÑO



ALACENA



ALCOBAS



JARDINES



JARDINES



PIN de Validación: b3070a66



<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) JORGE HERNAN DAZA HURTADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16262326, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16262326.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HERNAN DAZA HURTADO 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
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3070a66



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
27 Nov 2020

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
04 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1206, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0695, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 32 # 29 - 43

Teléfono: 3155964923

Correo Electrónico: jhdaza@gmail.com



PIN de Validación: b3070a66



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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Administrador de Empresas- Universidad Libre

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) JORGE HERNAN DAZA HURTADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16262326.

El(la) señor(a) JORGE HERNAN DAZA HURTADO 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.

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

b3070a66

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 Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**CERTIFICA QUE:**

JORGE HERNAN DAZA HURTADO
C.C. 16262326

R.N.A. 3389

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018

Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

**SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.**

**REFERENCIA: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.
RADICACIÓN: 2019-00935-00**

DIANA KATHERIN PEÑA BETANCOURT, mayor de edad, vecina de Buga, identificada con la cédula de ciudadanía 1.115.064.001 de Buga, abogada en ejercicio de la profesión, con Tarjeta Profesional No.217.231 del C.S.J., en calidad de apoderada judicial del deudor, conforme al Auto No.1022 del 18 de abril de 2022 notificado por estados el 19 de abril de 2022, mediante el cual el despacho corre traslado del avalúo realizado por la liquidadora a la parte demandante, por medio del presente escrito me permito presentar las siguientes observaciones al dictamen pericial realizado por la Dra. Patricia Monsalve Cajiao, esto fundamentado en el artículo 567 del Código General del Proceso:

1. En el dictamen pericial presentado por la liquidadora no se estimó que el Corregimiento de Tablones es una ruta turística activa denominada **Territorio Paraíso**, el cual cuenta con la afluencia de varios ríos y de diferentes atracciones turísticas como el Centro Recreativo Comfandi Tablones el cual cuenta con atracciones acuáticas y espacios para realizar deporte, el Centro de Recreación Tablones de la Universidad Nacional, diferentes balnearios en los ceibos, y una de las más importantes la Hacienda El Paraíso o Casa de la Sierra la cual atrae a turistas de todo el territorio Colombiano, debido a que la hacienda cuenta con un museo basado en la Novela “María” escrita por Jorge Isaac.

La Dra. Patricia Monsalve Cajiao dentro del avalúo realizado no apreció que el bien inmueble de mi mandante hace parte de un territorio turístico importante en el Valle del Cauca, lo que aumenta el valor comercial al mismo.

2. En el avalúo presentado se puede evidenciar que el estudio de mercado realizado es insuficiente, pues toma como referencias fincas cañeras que no cuentan con las características similares a las del predio objeto de litis, pues el bien de mi mandante tiene acceso directo al Río Nima, lo que facilita la explotación agropecuaria del mismo, y acrecienta su valor comercial, asimismo que el predio de mi mandante cuenta con seis construcciones que valorizan de manera significativa el terreno donde esta ubicado el bien.
3. Es importante tener en cuenta señora Juez, que en el anterior avalúo o estudio de suelo “no actualizado” presentado por la liquidadora en junio del año 2020, el valor del avalúo del bien era NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$976.959.159), solo teniendo en cuenta la vista satelital de mismo, por lo cual es ilógico que el valor del bien haya disminuido en TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$3.820.358) aun cuando en esta oportunidad lo evaluadores tuvieron acceso al predio y pudieron evaluar las seis edificaciones con que cuenta el mismo.

De esta manera se puede vislumbrar que el avalúo presentado por la Dra. Patricia Monsalve Cajiao no estimó todas las características del bien en cuanto a sector turismo, suelo, características que facilitan la explotación del

bien agropecuariamente y estructuras materiales con las que cuenta el mismo que valorizan significativamente el predio y no como lo hace ver su informe, el cual muestra una desvalorización sin sentido.

4. De igual manera, se puede evidenciar que al frente de la propiedad está ubicado el Proyecto del Grupo Constructor SOMOS denominado Condominio Lagos de Maracaibo, no tuvieron en cuenta que el sector es de alta valoración debido a que la constructora está ofertando lotes de 3000 M2 por CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$400.000.000,00), y que es improbable que el predio objeto de avalúo teniendo 19.200 M2 pueda estar avaluado comercialmente en NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS UN PESOS MCTE (\$973.138.801), pues la diferencia en metros cuadrados es grande, además el proyecto de Lagos de Maracaibo ha valorizado mucho el sector donde está ubicado el predio objeto de avalúo.

Por lo anteriormente dicho y por considerarlo pertinente, me permito aportar un nuevo informe técnico de avalúo realizado por Jorge Hernán Daza Hurtado (Avaluador Profesional Código: AVAL-16262326), el cual hace parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cuca certificado como avaluador de predio rurales y urbanos.

En el informe técnico de avalúo que adjunto, el despacho podrá constatar:

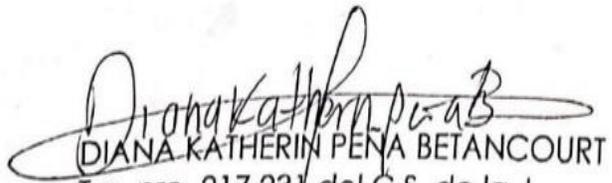
1. Una caracterización detallada del terreno, donde se valora la biodiversidad del suelo, los diferentes árboles frutales con los que cuenta, el sector turístico en el que está ubicado, también que al lado izquierdo de la propiedad está el Rio Nima lo que facilita las actividades de riego para actividades agropecuarias.
2. Asimismo, podrá encontrar las características físicas del inmueble, evidenciando que el mismo cuenta con seis construcciones diferentes entre ellas: la casa principal, área de zona de estacionamiento, la casa del mayordomo, la casa auxiliar, área estadero, tanque recolector de agua y las pesebreras, las cuales valorizan el bien inmueble objeto de litis.
3. Podrá estudiar de forma detallada la valoración total del predio teniendo en cuenta el área catastral, pero también las edificaciones con las que cuenta el inmueble objeto de avalúo.

Por lo anterior, le solicito respetuosamente tenga en cuenta el Informe Técnico de Avalúo que presento toda vez que es veras y muestra de forma detallada el porqué del valor comercial del predio.

ANEXOS

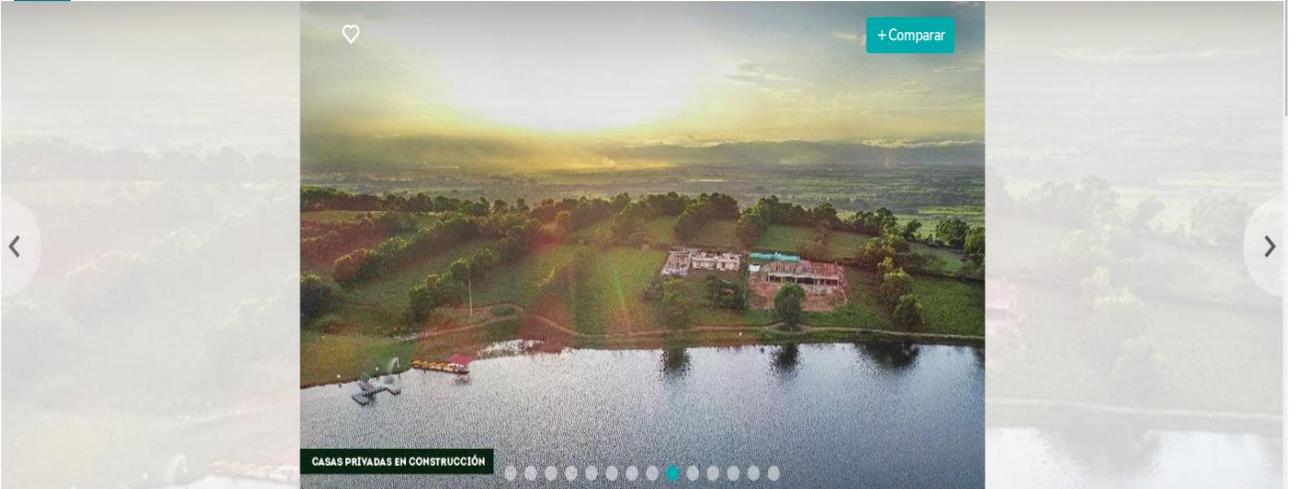
- Informe técnico de avalúo realizado por Jorge Hernán Daza Hurtado (Avaluador Profesional Código: AVAL-16262326).
- Pantallazo de la página vivendo.co donde el Grupo Constructor SOMOS está ofertando lotes del Condominio Lagos de Maracaibo.
- Copia del poder otorgado a mi favor.

Atentamente,


DIANA KATHERIN PENA BETANCOURT
T.p. nro. 217.231 del C.S. de la J
C.c. nro.1'111.064.001 de Buga (V)
#

E-MAIL: dianakatherinpb@hotmail.com

Whatsapp: 3157093290



Desde \$ - COP ▾

\$400,000,000

\$2,618,018 / mes ⓘ

Tipo 1 - Lagos de Maracaibo Condominio

Lotes en Palmira - Palmira

Código web: 166

Me interesa



Desde 3000 m²



Próximos eventos

SEÑORA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO LIQUIDACION PATRIMONIAL DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.

RADICACION: 2019-00935-00

OSCAR SALAZAR ZAFRA, ciudadano mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N°4.603.591, obrando en mi propio nombre a usted con todo respeto y por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente como sea necesario a la Doctora **DIANA KATHERIN PEÑA BETANCOURT**, mayor de edad Abogado titulada y en ejercicio de la profesión, identificada con la C.C. No.1.115.064.001 de Buga, portadora de la T.P. No. 217.231 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura con correo electrónico dianakatherinpb@hotmail.com para que en mi nombre y representación presente las observaciones necesarias al informe técnico de avalúo presentado por la liquidadora Dra. Patricia Monsalve Cajiao en el proceso de la referencia conforme al artículo 567 del CGP, asimismo para que presente un nuevo informe técnico de avalúo, para que presente Incidentes, Recursos, Tachas y en general para que asuma mi defensa en el trámite de la referencia.

Confiero a mi apoderada las facultades inherentes al art. 77 del C. General del Proceso, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase, señor Juez a reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,


OSCAR SALAZAR ZAFRA
C.C. No.4.603.591

Acepto el poder,


DIANA KATHERIN PEÑA BETANCOURT
T.p. nro. 217.231 del C.S. de la J
C.c. nro.1'111.064.001 de Buga (V)

E-MAIL: dianakatherinpb@hotmail.com