

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **0045**

Fecha: 29-06-2021

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
1800131 03002 2013 00231	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	CARLOS EDUARDO CRUZ CIFUENTES	Auto ordena comisión	28/06/2021	1
1800131 03002 2018 00498	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ	Contradicción dictamen pericial	28/06/2021	1
1800131 03002 2018 00498	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ	Auto Niega Petición	28/06/2021	1
1800140 03001 2019 00276	Ejecutivo Singular	BANCO DAVIVIENDA S.A.	TECNOLOGIA INFORMATICA SAS	Auto Niega Petición	28/06/2021	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 321 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **29-06-2021** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 6:00 P.M.

LUIS ALFREDO VILLEGAS MARTINEZ
SECRETARIO

Firmado Por:

**LUIS ALFREDO VILLEGAS MARTINEZ
SECRETARIO CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **109e89a7db401b6bf4978b97cdf68d2c97460bebad90e1a42a0a00c190c353d9**

Documento generado en 28/06/2021 05:23:21 PM

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
EJECUTANTE: BANCO DAVIVIENDA
EJECUTADA: TECNOLOGÍA INFORMÁTICA S.A.S. Y MARIA DEL SOCORRO POLANCO
RADICACIÓN: 2019-00276-00 FOLIO: 271 TOMO: XXVIII
ASUNTO: RECONOCE SUBROGACIÓN
PROVIDENCIA: INTERLOCUTORIO

El apoderado judicial de la parte activa solicita se realice subrogación parcial respecto de las obligaciones contraídas por la pasiva que son objeto del presente proceso, haciendo para ello las siguientes precisiones:

- El abogado de marras, en esta oportunidad, es decir, en el memorial recibido vía correo electrónico el 22 de junio del año en curso, requiere **impulso procesal** y que se acepte la subrogación parcial del Banco Davivienda S.A al Fondo Nacional de Garantías, solicitada el 17 de febrero de 2020, argumentando que este Despacho Judicial, mediante auto calendado el 5 de agosto de 2020, equivocadamente negó dicho petitum incurriendo en error al verificar el número de los pagarés que son objeto de la traslación.

- Con respecto al punto que antecede, fuerza indicar que tal afirmación no es cierta, pues, basta para ello con observar el escrito allegado el 17 de febrero de 2020 suscrito por el doctor OMAR ENRIQUE MONTAÑO ROJAS, apoderado de la entidad demandante – folio 82 del cuaderno principal -, para establecer con suficiente claridad y precisión que el togado fue quien incurrió en la citada irregularidad cuando expresó: “...en mi condición de apoderado judicial del mandante FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. presento ante su despacho Solicitud de Reconocimiento de Subrogación Legal del Crédito de forma parcial de las garantías No. 4404627, 4842485, 4960806 contraída (sic) por TI TECNOLOGÍA INFORMÁTICA FLORENCIA S.A.S. Y MARIA DEL SOCORRO POLANCO como deudoras del BANCO DAVIVIENDA, ...”, pues, efectivamente, los referidos documentos, no forman parte de este proceso, siendo esta y no otra, la razón de mérito por la que el Juzgado en otrora negó su pedimento. Para mayor información ver imagen a continuación.

Omar Enrique Montano Rojas
Abogado
Especialista en Derecho Administrativo
Universidad San

82

Señor:
JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE FLC
Florencia, Caquetá

CENTRO SERVICIOS JUZG. CIVILES Y FAMILIA
No Radicación: CSCF333931 No Anexos: 0
Fecha: 17/02/2020 Hora: 17:22:07
Dependencia: Juzg. Segundo Civil Del Cdo. Florencia
DESCRIP: F29 RAD: 2019-00276 BANCO DA

PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE : BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO : TI TECNOLOGIA E INFORMATICA S.A.S Y
OTRO
RADICACION : 2019-00276-00
SOLICITANTE : FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A.

OMAR ENRIQUE MONTAÑO ROJAS, mayor de edad y residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.371.038 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 39.149 del Consejo Superior de la judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial del mandante FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. presento ante su despacho Solicitud de Reconocimiento de Subrogación Legal de Crédito de forma parcial de las garantías No. 4404627, 4842485, 4960806 contraída por TI TECNOLOGIA INFORMATICA FLORENCIA S.A.S Y MARIA DEL SOCORRO POLANCO como deudores a favor del BANCO DAVIVIENDA, reconocimiento que se debe aplicar dentro del presente proceso teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Por medio de documento privado la Representante Legal del BANCO DAVIVIENDA reconoce que ha recibido a entera satisfacción del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A. (FNG) en calidad de fiador la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$84.410.554.00 M/L), derivado del crédito otorgado por el BANCO DAVIVIENDA a TI TECNOLOGIA E INFORMATICA FLORENCIA S.A.S Y MARIA DEL SOCORRO POLANCO como deudores.
2. En consecuencia de lo anterior operó por ministerio de la Ley a favor del Fondo Nacional de Garantías S.A. y hasta la concurrencia del monto cancelado del crédito, una subrogación legal en todos los derechos, acciones, privilegios, prendas e hipotecas del acreedor original, contra el deudor principal, sus codeudores y/o avalistas, así como contra cualquier tercero obligado solidaria o subsidiariamente a la deuda, en los términos de los artículos 1666, 1668 numeral 3°, 1670 inciso 1°, 2361, 2365 inciso 1° del Código Civil, y demás normas concordantes.
3. El FONDO REGIONAL DE GARANTÍAS DEL TOLIMA S.A., quien obra en calidad de mandataria con representación para el cobro de obligaciones por la vía judicial del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., me ha conferido poder mi favor para que asumiera como apoderado especial del Fondo Nacional de Garantías S.A. dentro de este proceso ejecutivo.

Barroca 12 Calle 14 Esquina, piso sétimo (7°) Edificio Jorge Eliecer Botero
Teléfono 4343529
E-mail: informacion@inversionesfng.com
Florencia - Caquetá

- Tampoco es cierto que esta judicatura en el pronunciamiento del 5 de agosto de 2020, "por ligereza" como lo afirma el profesional del derecho, haya confundido el número de las garantías con los números de los pagarés, toda vez que, la presente ejecución solamente se fundamenta en los pagarés números 9362017735 y

9362018426, del 10 de diciembre de 2017 y 27 de abril de 2018, respectivamente, sin que éstos se encuentren respaldados por otro tipo de documentos crediticios, o al menos no fueron adosados al libelo introductor.

- Ahora, en lo atinente a la insistencia elevada el 22 de junio de 2021 relacionada con la subrogación parcial solicitada el 17 de febrero de 2020 a favor del FONDO NACIONAL DE GARANTÍAS S.A., es menester indicar que el pagaré número 978768, no forma parte de las obligaciones pretendidas en este asunto, esto es, dicho documento no fue aportado como base de esta ejecución, razón por la cual no es posible dar viabilidad a dicho trámite, hasta tanto se aclare la situación puesta a consideración del Despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, conforme al artículo 43 del Código General del Proceso.

DISPONE:

NEGAR la solicitud de subrogación legal de crédito de forma parcial efectuada en estas diligencias, de acuerdo a las razones descritas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**OSCAR MAURICIO VARGAS SANDOVAL
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

3d54fa619a527eb15f3c2b14b7745f1923eb1f4efa0b02cf56785b45ccf988d8

Documento generado en 28/06/2021 02:30:57 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: CARLOS EDUARDO CRUZ CIFUENTES
RADICACIÓN: 18-001-31-03-002-2013-00231-00
PROVIDENCIA: TRÁMITE

En atención a lo solicitado por el apoderado judicial de la parte activa, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá, de conformidad con lo previsto por los artículos 37 y s.s. y 298 del Código General del Proceso.

DISPONE:

Comisionar al señor Juez Civil Municipal Reparto de Manizales, Caldas, con amplias facultades, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro del inmueble hipotecado distinguido con matrícula inmobiliaria 100-108786, de propiedad de CARLOS EDUARDO CRUZ CIFUENTES, informándole que la plena identificación del mismo y demás características deberán ser suministradas por la parte activa, o por intermedio de su apoderado judicial doctor OMAR ENRIQUE MONTAÑO ROJAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19'371.039 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional 39.149 del Consejo Superior de la Judicatura, en su debida oportunidad.

Se le hacer al funcionario comisionado que deberá tener en cuenta los lineamientos del Acuerdo número 1518 de 2002, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, para efectos de la fijación de los honorarios al auxiliar de la justicia que se designe.

Por intermedio del Centro de Servicios para los Juzgados Civiles y de Familia de esta ciudad, libre el comisorio de rigor con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

**OSCAR MAURICIO VARGAS SANDOVAL
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

3ae332fd8c81377cd10c4b71d6d56f0806733fd288c824788f2c6a138977e011

Documento generado en 28/06/2021 02:31:02 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA)
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADA: CÉSAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ
RADICACIÓN: 2018-00498-00 **FOLIO** 174 **TOMO** XXVIII
PROVIDENCIA: TRÁMITE

- Teniendo en cuenta que el avalúo presentado por la parte activa en este asunto, cumple con los requisitos legales y como el mismo cumple con los requisitos legales es pertinente imprimir el trámite de rigor.

- Habrá de negarse la solicitud de orden de seguir adelante la ejecución, por cuanto, dicho estadio procesal ya se cumplió mediante proveído calendarado 25 de septiembre de 2020.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá, de conformidad con lo previsto por los artículos 363, 440 y 444 del Código General del Proceso.

DISPONE:

PRIMERO: Del avalúo pericial presentado en este asunto por la señora LUZ MARY BARRETO MORA, identificada con la cédula de ciudadanía número 40'780.871, a petición de la parte actora, córrase traslado por el término de diez (10) días contados a partir del siguiente al de la notificación por estado del presente auto, para que los interesados presenten sus observaciones con respecto al mismo.

SEGUNDO: NEGAR de plano la petición de proferir auto de seguir adelante con la ejecución, por ser improcedente, como se indicó en la parte motiva de este pronunciamiento, decisión a la cual deberá ceñirse el apoderado judicial de la entidad demandante.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**OSCAR MAURICIO VARGAS SANDOVAL
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

41cfe5658267fd8c472e9a0f7b3220d10af687ef71334c31706dbee38f7066b9

Documento generado en 28/06/2021 02:31:05 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Omar Enrique Montaña Rojas
Abogado
Especialista en Derecho Administrativo
Universidad Santo Tomás

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá.

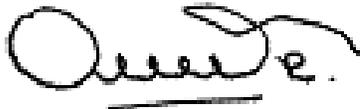
PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ
RADICACIÓN : 2018-00498-00

OMAR ENRIQUE MONTAÑO ROJAS, mayor de edad y residenciado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.149 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante, dentro del proceso del asunto en referencia, me permito allegar:

Avaluó Comercial realizado y avalado por LUZ MARY BARRETO MORA, perito evaluador, identificado con la cédula de ciudadanía No. 40.780.871 de Florencia, y Registro Abierto de Avaluador RRA- AVAL 40.781.871, realizado el día 31 de Julio de 2019, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 420-105963, de propiedad del demandado CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ, por el valor de TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$304.426.400.00).

Lo anterior con el fin de continuar con el trámite del proceso

Del señor Juez,



OMAR ENRIQUE MONTAÑO ROJAS
T.P. 39149 del Consejo Superior de la Judicatura
C.C. 19'371.038 de Bogotá D.C.



INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN INMUEBLE URBANO



OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la calle 37 # 1H-33 del Conjunto Residencial Cerrado Altos de San Jorge – Propiedad Horizontal del barrio La Paz del Municipio de Florencia en el Departamento del Caquetá.

SOLICITANTE
BANCOLOMBIA

AVALUADOR
LUZ MARY BARRETO MORA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA. AVAL-40.780.871

LUZ MARY BARRETO MORA

CONTADOR PÚBLICO – AUXILIAR DE JUSTICIA – PERITO AVALUADOR
T.P. No 152119 – T -



1. INFORMACION BASICA

- 1.1. DIRECCION DEL INMUEBLE: El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado en la calle 37 # 1H-33 del Conjunto Residencial Cerrado Altos de San Jorge – sometido al régimen de Propiedad Horizontal del barrio La Paz de la Ciudad Florencia, Caquetá.
- 1.2. UBICACION DEL INMUEBLE: Florencia, Caquetá.
- 1.3. CLASE DE AVALUO: COMERCIAL
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. DESTINACION ACTUAL: VIVIENDA
- 1.6. SOLICITANTE: BANCOLOMBIA
- 1.7. PERITO AVALUADOR: LUZ MARY BARRETO MORA
- 1.9. FECHA INSPECCION OCULAR: JULIO 29 DE 2019
- 1.10. FECHA DEL AVALUO: JULIO 31 DE 2019



2. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto del presente avalúo consiste en un lote y construcción que se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 237 del 20 de mayo de 2011 de la Notaria Única de Belén de los Andaquíes donde se constituyó el reglamento de propiedad horizontal y mediante escritura pública No 3943 del 31/12/2014 se denomina CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO SAN JORGE; se acogieron a las disposiciones de la Ley 675 de 2001. Ubicado en la manzana 4 lote 5. Sobre el mismo existe una edificación de dos pisos de altura adecuado para vivienda junto con el garaje privado bajo placa.

2.1. METODOLOGIA

La metodología utilizada para realizar el avalúo del terreno, se basó en el método de comparación directa del mercado para el lote, y el método de reposición por uno de características y usos similares para la edificación.

2.2. FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todas las características tanto intrínsecas como extrínsecas de la edificación y del sector, que permitieron determinar junto con la normatividad de la zona, los probables procesos de valorización o desvalorización que inciden directamente sobre el inmueble en estudio.

a. FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del Terreno y la edificación relacionándolos con su sectorización, desarrollo urbano actual y futuro, usos permitidos, estado de conservación y niveles de adecuación, y todos los aspectos relevantes al sector y sus alrededores.

b. FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de subjetivos por parte del perito, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado, la bibliografía existente sobre el área, estudios anteriores, actuales, y el análisis en perspectiva del sector.



3. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 3.1. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El conjunto residencial Altos de San Jorge se encuentra ubicado en la calle 37 # 1H-33 – Propiedad Horizontal del barrio La Paz de la nomenclatura urbana de la ciudad de Florencia, Caquetá. El inmueble en estudio corresponde al lote No 05 de la manzana 4.
- 3.2. **TIPO DE INMUEBLE:** El inmueble al momento de realizar la visita (Julio 29 de 2019), se encuentra destinado para vivienda habitado por sus propietarios.

4. ASPECTO JURÍDICO

- 4.1. **PROPIETARIOS:** Figura como propietario el Sr. **CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.094.872

4.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

Mediante Escritura Pública No 0587 del 06 de marzo de 2017 de la Notaria Primera de Florencia. Modo de Adquisición Compraventa.

- 4.3. **GRAVÁMENES:** El inmueble en estudio se encuentra con hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A., con medida cautelar de embargo ejecutivo con acción real – Radicado 2018-00498-00.

5. LINDEROS DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio presenta el siguiente alindamiento:

NOR-ORIENTE: Linda con lote N° 4 en 16.00 metros.

SUR-ORIENTE: Linda con zona verde interior área común que lo separa del lote 1 de la manzana B en 7.00 metros.

SUR-OCCIDENTE: Con zona verde área común, que lo separa del lote N° 6 en 16.00 metros.

NOR-OCCIDENTE: Linda con vía interior área común en 7.00 metros y encierra.



6. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO – NORMAS DE USO DEL SUELO:

El lote de terreno sobre el cual se encuentra edificado el inmueble, es un predio de 7.00 metros de frente por 16.00 metros de fondo, externo, independiente, netamente privado y de dominio particular sometido al régimen de propiedad horizontal, que guarda las exigencias normativas de andenes, retiros laterales y retrocesos posteriores, según acuerdo No 018 de 2.000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Florencia, demarcados por las normas urbanísticas, sobre vía interna pavimentada y aceras en cemento de 2.00 metros aproximadamente. Se encuentra ubicada en un área establecida como zona Residencial.

6.1. Predio Sometido a P.H.:	Lote y Construcción
6.2. Uso principal:	Residencial
6.3. Altura Permitida:	2 pisos
6.4. Aislamiento Posterior:	1/3 de la altura.
6.5. Aislamiento Lateral:	N/A
6.6. Antejardín:	N/A
6.7. Índice de Ocupación:	80%
6.8. Índice de construcción:	2.0

Lote:

CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL =	112.00 M2 (Registrada en Títulos – área privada)
ÁREA LIBRE =	19.80 M2 (Registrada en Títulos – área aislamiento posterior)

Construcción:

ÁREA PRIVADA =	170.00 M2 (Calculado Digitalmente)
CABIDA SUPERFICIARIA MEDIDA =	170.00 M2 (Registrada en Títulos)

7. FORMA GEOMÉTRICA GENERAL

Cuadrilátero regular, rectangular, con frente sobre sector residencial del conjunto cerrado residencial Altos de San Jorge.



7.1. RELIEVE

Plano.

7.2. RELACION FONDO: 1:2,86

8. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN ESPECIAL Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Al predio se accede por la vía principal (Carrera 1) que del centro de la ciudad conduce a los barrios del Nor – occidente de la ciudad, tomando la calle 40 entrada al barrio La Paz en línea recta desviándose a la izquierda por la Escuela La Paz continua dos cuadras virando a la derecha, por vía secundaria que lleva directamente al predio. Se puede llegar directamente en vehículo, las vías de acceso se encuentran asfaltadas en buen estado de mantenimiento y de conservación.

8.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El barrio La Paz, localizado al nor occidente de la ciudad de Florencia, Caquetá, en general desarrolla el uso residencial, cuenta con la presencia de algunos conjuntos cerrados, viviendas unifamiliares de uno y dos pisos para uso residencial neto y mixto de vivienda y comercio, las vías se encuentran asfaltadas y en buen estado de conservación.

9. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

9.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El Conjunto Residencial cerrado Altos de San Jorge P.H. se encuentra ubicado en la Calle 37 No 1H-03 del barrio La Paz, conformado por casas de dos pisos. Las especificaciones constructivas y arquitectónicas son buenas y típicas del sector de localización, presenta buen estado de conservación en general. Cuenta con excelente zonas comunes: 2 Piscinas, Sauna, Gimnasio, parqueadero, Salón social, parque infantil, además de vigilancia privada con cámaras de seguridad.



10. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble corresponde a un desarrollo constructivo de dos plantas, destinada para vivienda, con sus accesos independientes a través de vía interna del mismo conjunto. En buen estado de conservación.

10.1. Área medida en la Inspección:	170 M2
10.2. Área Registrada en Título:	170 M2
10.3. Área Valorada:	170 M2

9.4. ESTILO: Sencillo, con una fachada, totalmente pañetada, pintada y estucada, Posee carpintería exterior en aluminio e interior de madera, tiene una distribución arquitectónica acorde a una vivienda, con una distribución de espacios en alturas que se elevan hasta los 2.50 metros aproximadamente.

9.5. SISTEMA CONSTRUCTIVO: Construcción con sistema estructural convencional de vigas, columnas. Muros levantados en ladrillo hueco, la cubierta con estructura en madera y tejas de fibrocemento cielo raso en drywall. La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

9.6. MUROS: Pañetados y estucados, cuenta con muros laterales y hacia el interior de la vivienda.

9.7. COCINA: Posee cocina enchapada con un área de mediano tamaño mesón en granito pulido, lavaplatos con escurridor y cocina empotrada, con muebles en madera. (Cocina Integral)

9.8. BAÑOS: Cuenta con un baño privado y dos baños sociales, con sus unidades inodoro y ducha totalmente enchapados.

9.9. PISOS: El área de la vivienda se caracteriza por tener pisos en porcelanato.

9.10. MUEBLES DE MADERA: La vivienda posee muebles en madera para el estudio, cocina, closet y puertas interiores.



9.11. VETUSTEZ: La construcción existente inicialmente tiene una edad que se aproxima a los cinco (05) años de construcción.

9.12. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Buena.

9.13. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble cuenta con los servicios instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y mobiliario urbano representado en aceras en concreto y vías pavimentadas.

10. DEPENDENCIAS:

DISTRIBUCION DE LA VIVIENDA:

Espacios acondicionados para:

Primer Piso: Garaje, sala, sala de estar, baño social, comedor, cocina, zona de planchado, zona de ropas, patio interior y zona verde.

Segundo Piso: Estudio, tres alcobas, vestier, hall, baño social, baño privado y dos balcones.

AREA LOTE: 112.00 M2

AREA CONSTRUIDA: 128.00 M2

11. ENTORNO DEL INMUEBLE

El barrio La Paz, donde se encuentra emplazado el inmueble motivo del presente informe, se encuentra delimitado por los barrios, El Sinaí, La Victoria y Villas del Recreo. El 90% aproximadamente de la superficie está desarrollado urbanísticamente lo cual indica que hay muy pocos espacios vacíos para futuro desarrollo. En el sector se destacan; La Institución Educativa Ciudadela Educativa Siglo XXI, La Universidad de La Amazonía y el parque Rincón de La Estrella y El Almacén Justo y Bueno.



11.1. PLANO DE LOCALIZACION



La Estratificación socioeconómica de la localidad se encuentra así: Estrato 4.

11.2. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Cuenta con una infraestructura amplia, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía convencional.

11.3. SISTEMA DE TRANSPORTE: Toda la zona alrededor del inmueble avaluado dispone de un sistema de transporte bueno, que se moviliza a través de sus principales vías.

11.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial.

11.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

11.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Adecuadas según el comportamiento económico actual. Es un sector en proceso de consolidación, las actividades comerciales de venta se dan en tiempos normales de comercialización. La inversión en el sector inmobiliario es estable y los precios de los inmuebles tienen una tendencia de crecimiento moderada en el corto plazo.

11.7. TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN: 3 Meses aproximadamente.



12. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- ✚ Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- ✚ Localización dentro del inmueble dentro del sector
- ✚ La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- ✚ 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.
- ✚ Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- ✚ Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- ✚ Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).



13. CALCULO DE VALOR

13.1 DATOS ESTADISTICOS: Los datos aportados nos permiten calcular la media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación con el objetivo de encontrar el valor más acertado a utilizar en el avalúo.

13.2. CUADRO DE ENCUESTAS Y CUADRO ESTADISTICO

MEMORIA DE CALCULO													
INVESTIGACION DE MERCADO - CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SAN JORGE - LOTE 5 MZ 4													
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M2	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Conjunto Residencial Altos de San Jorge	\$ 398.000.000	3102922222	112	220	\$ 1.500.000	\$ 330.000.000	\$ 68.000.000,00	\$ 607.143	1,00	1,00	1,00	607.143
2	CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE REAL	\$ 340.000.000	3123426363	72	160	1.880.000	300.800.000	\$ 39.200.000,00	\$ 544.444	1,00	1,00	1,00	544.444
3	CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO SANTORINI - CRA 3 ESTE No 34-20 LOTE 3 MZ B	\$ 330.000.000	3214090758	84	146	1.870.000	273.581.000	\$ 56.419.000,00	\$ 671.655	1,00	1,00	0,93	624.639
										Promedio		\$ 592.075	
										Desv. Standar		\$ 42.167	
										Coef. De Variación		7,12%	
				TERRENO		VALOR ADOPTADO POR M2		\$ 600.000	\$ 67.200.000,00	TERRENO		112,00	M2

Se emplea la tabla de Fitto y Corvini que consiste en aplicar castigos por depreciación, tabla que mezcla la antigüedad y el estado de conservación del inmueble, calificando de uno a cinco el estado de conservación del inmueble, para este caso la edad de vida del inmueble es de 5 años con una calificación que lo ubica en la clase 1.0 por las reparaciones menores que necesita.

$$\text{DEPRECIACION} = \frac{\text{EDAD}}{\text{VIDA UTIL}} = \frac{10}{100} = 0.10$$

$$\text{DEPRECIACION} = \frac{5}{100} = 0.05$$

En la tabla de Fitto y Corvini se obtiene para un estado de conservación 1.0 un castigo por de depreciación del 2.62%.



13.3. CUADRO DE AVALUO:

DESCRIPCION	AREA	VALOR METRO CUADRADO	TOTAL
AREA LOTE (M2)	112,00	\$ 600.000	\$ 67.200.000
AREA CONSTRUIDA 1 NIVEL (M2)	128,00	\$ 1.900.000	\$ 243.200.000
SUBTOTAL	128,00		\$ 310.400.000
MENOS DEPRECIACION CONST. 2,62%	120,00	\$ -49.780	\$ -5.973.600
TOTAL AVALUO			\$ 304.426.400

VALOR COMERCIAL; SON: TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS. M/CTE. (\$304.426.400.oo).

14. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

15. CLAUSULA DE PROHIBICION DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.



16. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Certifico que los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Certifico que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Evaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Certifico que el valuador que realizó la inspección física al inmueble, el análisis y determinación de los valores en este informe expresados, se encuentra debidamente certificado actualmente por el Registro Nacional de Avaluadores*, en las siguientes especialidades: Avalúos urbanos y rurales, maquinaria y equipo, maquinaria móvil y Avalúos especiales, intangibles y establecimientos de comercio.

* El Registro Nacional de Evaluadores es la entidad que representa a Colombia ante el Concejo Internacional de Normas Valuatorias (International Valuation Standards Council – IVSC), y a su vez está a cargo de la elaboración de las Normas Técnicas

LUZ MARY BARRETO MORA

CONTADOR PÚBLICO – AUXILIAR DE JUSTICIA – PERITO AVALUADOR
T.P. No 152119 – T -



Colombianas de Valuación, con el aval y vigilancia del Instituto Colombiano de Normas Técnicas – Icontec.

17. CERTIFICACION DE LOS AVALUOS.

Por medio de la presente certifico que:

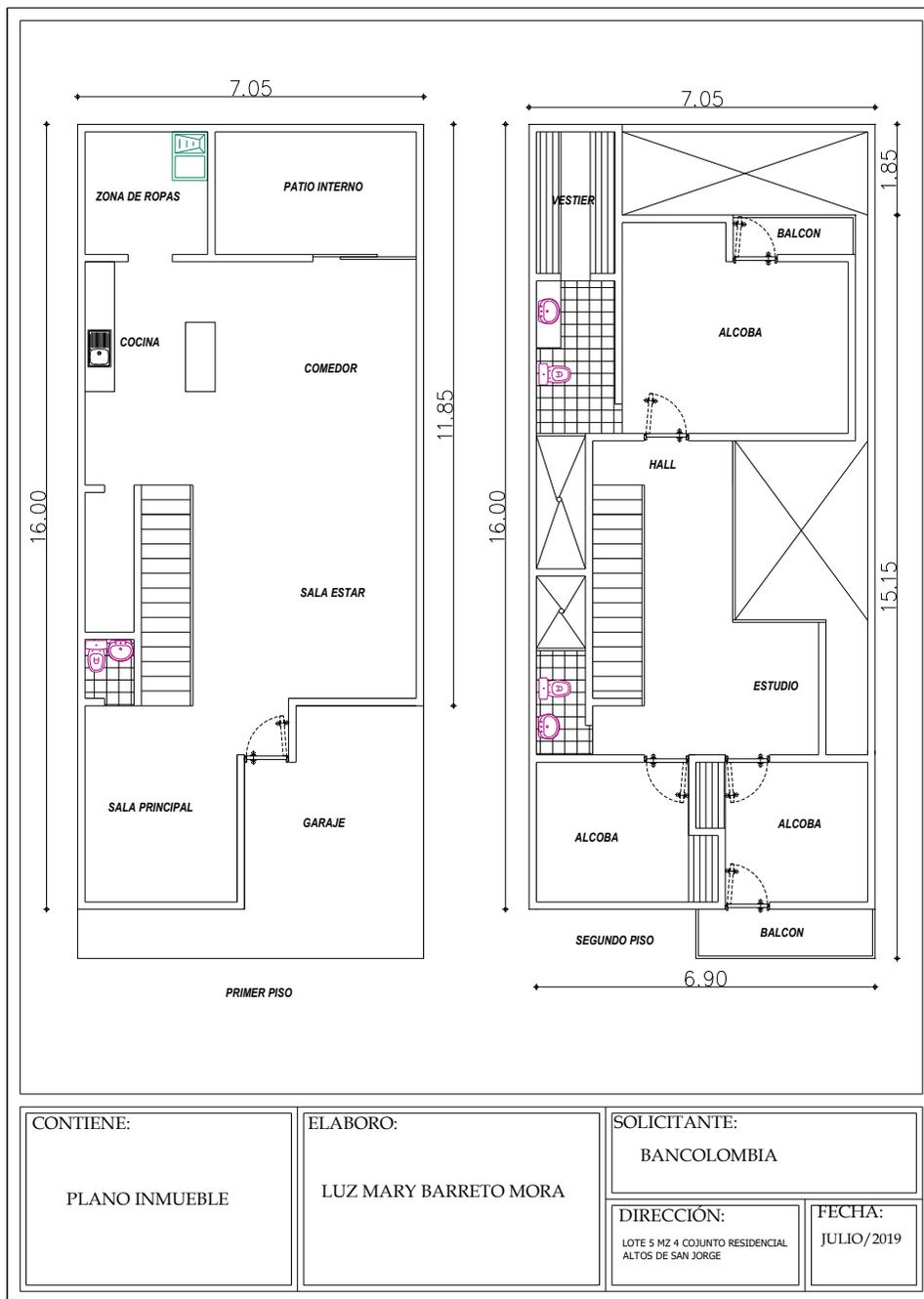
- ✚ No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
- ✚ Este reporte de avalúo ha sido elaborado de conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de ANA “Autoregulador Nacional de Avaluadores” del cual soy miembro activo.

Atentamente,


LUZ MARY BARRETO MORA
C.C. 40.780.871 De Florencia.
RAA – AVAL 40.780.871



18. PLANO DEL INMUEBLE





19. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
FACHADA CONJUNTO	ENTORNO
	
ÁREAS SOCIALES	PISCINA
	
INTERIOR CONJUNTO	SALÓN COMUNAL

LUZ MARY BARRETO MORA

CONTADOR PÚBLICO – AUXILIAR DE JUSTICIA – PERITO AVALUADOR
T.P. No 152119 – T -



	
<p>FACHADA</p>	<p>VÍAS INTERNAS CONJUNTO</p>
	
<p>ZONA VERDE</p>	<p>CONTADOR ENERGÍA</p>
	
<p>CONTADOR GAS DOMICILIARIO</p>	<p>CONTADOR AGUA</p>

LUZ MARY BARRETO MORA

CONTADOR PÚBLICO – AUXILIAR DE JUSTICIA – PERITO AVALUADOR
T.P. No 152119 – T -



SALA



SALA DE ESTAR



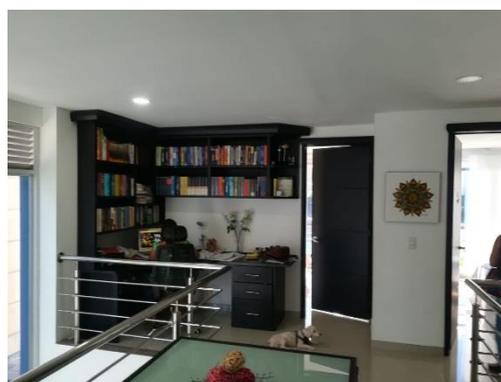
HABITACIÓN PRINCIPAL



HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 3



ESTUDIO

LUZ MARY BARRETO MORA

CONTADOR PÚBLICO – AUXILIAR DE JUSTICIA – PERITO AVALUADOR
T.P. No 152119 – T -



	
<p>COCINA</p>	<p>BAÑO SOCIAL</p>
	
<p>BAÑO PRIVADO</p>	<p>PATIO INTERNO</p>