

Radicación : 19-573-31-03-001-2018-00077-00.-
Proceso : EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
Demandante : Ana Ruth Corrales Londoño
Demandado : Rosa Amalia Arrechea



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA – CAUCA -

Puerto Tejada, Cauca, siete (07) de abril de dos mil veintiuno (2021).-

Auto de Sustanciación No. 062

En el asunto de la referencia, el apoderado judicial de la ejecutante Ana Ruth Corrales Londoño a través del correo electrónico del Despacho, allegó el avalúo comercial del bien inmueble objeto del presente proceso.

Por otro lado, respecto a la solicitud de remate del bien inmueble objeto del proceso, se debe manifestar que antes de proceder a resolverla debe cumplirse con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P., en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 448 del C.G.P.

Conforme lo anterior, el Juzgado,

D I S P O N E:

Primero: De conformidad con lo reglado en el artículo 444 del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte ejecutada del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial del ejecutante, por el término de diez (10) días.-

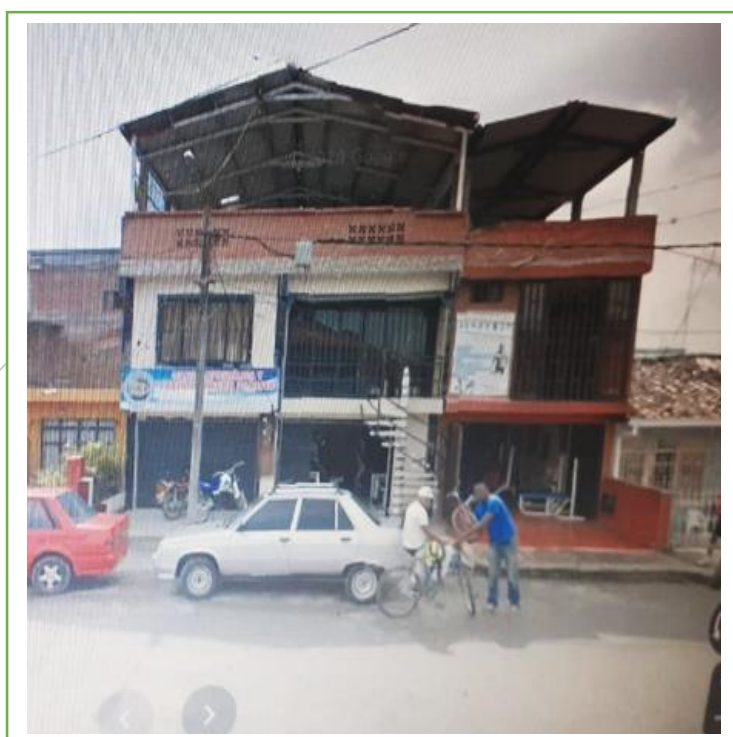
Segundo: Informar al apoderado judicial que una vez cumplido lo dispuesto en el artículo 448 del C.G.P. se procederá a resolver la solicitud de remate por el interpuesta.

NOTIFÍQUESE.-

La Jueza,


MONICA RODRIGUEZ BRAVO.

INMUEBLE
CALLE 20B No 20-25 ENTRE CALLE 20B Y 20C (TRIANGULO)
BARRIO LA ESPERANZA
PUERTO TEJADA –CAUCA–



DR:
JOSE HEBERT SANCHEZ TREJOS
E.S.M.

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com

INTRODUCCION

El presente documento de **avalúo comercial** fue elaborado por **LILIANA CEBALLOS MEJIA, PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA**, identificada con carnet No 101 del C.S.J, realizando un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado con el fin de evaluar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los Ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien inmueble como son; estado general, localización, servicios, vida útil, tamaño, ubicación, diseño, volumen de cliente, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, etc., integrados en varios métodos valuatorios, de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método Comparativo y el de Reposición, se obtuvieron los siguientes resultados

OBJETIVO:

El objetivo de este avalúo es obtener el **valor comercial**, del bien inmueble, mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercadeo, valorización, y normas urbanísticas que inciden en el valor.

Este estudio plantea el costo sensato del inmueble estudiado, el calor monetario que será recibido al vender el inmueble, cuantía estimada por la cual el bien debe negociarse.

DETALLE DEL BIEN AVALUADO

DIRECCION: CALLE 20 B No 20-25

(ANTES CALLE 21 No 20-25 BARRIO ECONOMICO)

BARRIO LA ESPERANZA

PAIS: COLOMBIA

DEPARTAMENTO: DEL CAUCA

MUNICIPIO: PUERTO TEJADA

DESTINACION ACTUAL: VIVIENDA FAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES

PROPIETARIA

ROSA AMALIA ARRECHEA PARADA

C.C. 29.499.528

L&L

PERITOS AVALUADOR

C.S.J

Tel 3225858320- 3103957561

Peritoslyl@gmail.com



Localizado en el departamento de Cauca, Puerto Tejada es un municipio cuya superficie, población, altitud y otra información importante se proporciona a continuación.

Puerto Tejada

Es uno de los 42 municipios del departamento de Cauca, Colombia. Está localizado en la Provincia Norte, cercana al Área Metropolitana de Cali

- **Norte:** Municipios de Santiago de Cali y Candelaria.
- **Sur:** Municipios de Caloto y Villarrica
- **Occidente:** Municipios de Villarrica y Jamundí.
- **Oriente:** Municipios de Miranda y Padilla.

AREA DE ACTIVIDAD

Perímetro del sector urbano, de la parte central de puerto Tejada, ubicado en la Y de la calle 20 B y 20C, sector altamente comercial, a su ingreso ubicado la plaza central de mercado, supermercado Caribe, supermercado merca Pava, supermercado ComfaCauca, ferretería casa del granjero,, droguería shari Díaz, las delicias de junior, estación de servicio gasolina Terpel puerto tejada, servi entrega merca pava, comidas rápidas, parrilla y carbón, distrito 7 de Policía, institución educativa San pedro Clavel, panadería y pastelería la esperanza, Colegio aria Auxiliadora, “Intela”, escuela la esperanza, droguería San Miguel, Gimnasio body perfec, billares la 20, credi Echeverry entre otros, ...

Tiene el parque central, hospital e iglesia católica la Inmaculada, iglesia Cristo rey, iglesia los testigos de Jehová, iglesia ministerial de Jesucristo ministerial, iglesia pentecostés unida de Colombia, centro misionero Betesda, ESE norte hospital cincuentenario, cuerpo de bomberos, defensa civil, fiscalía, alcaldía municipal con la cárcel municipal

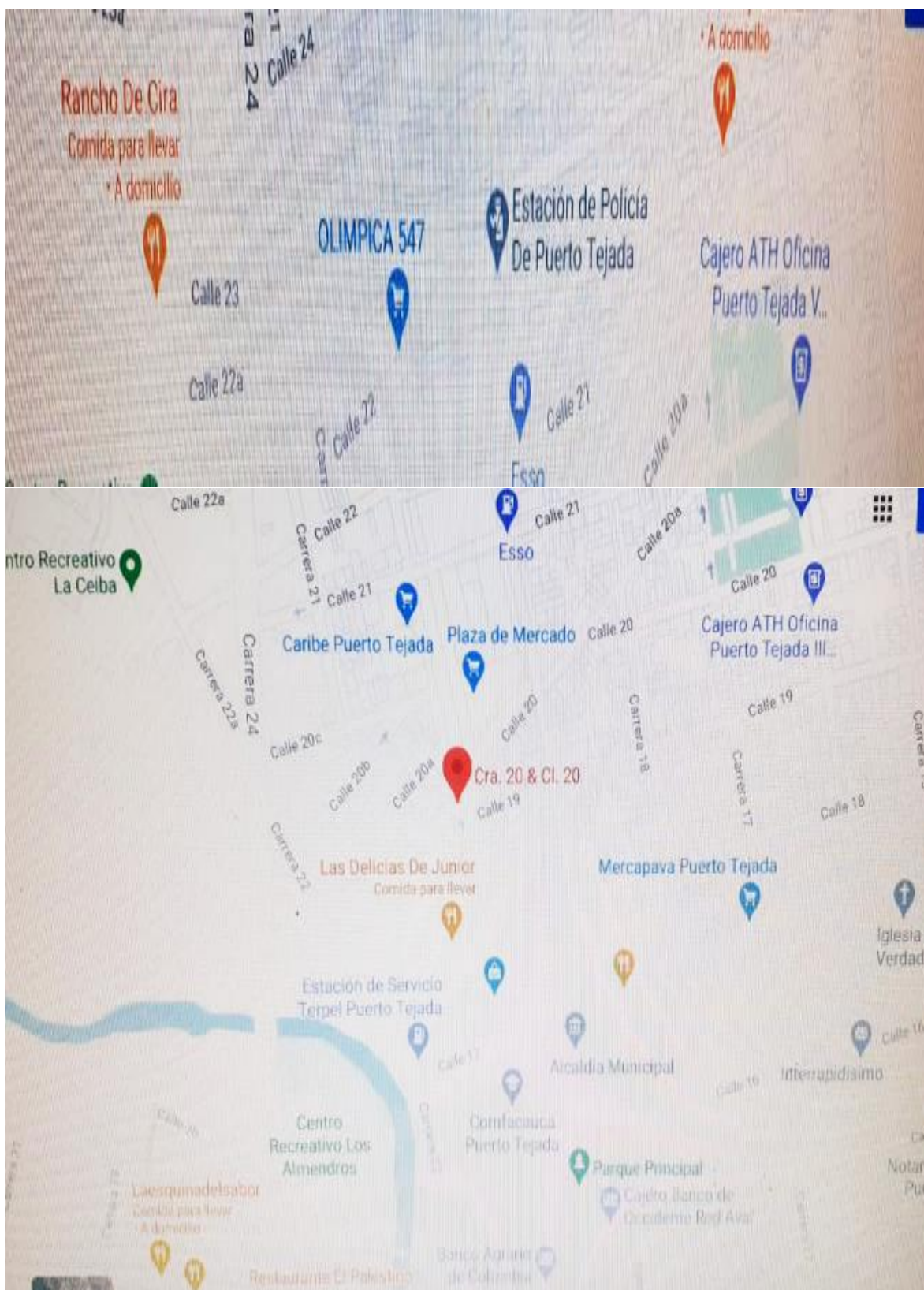
L&L

PERITOS AVALUADOR

C.S.J

Tel 3225858320- 3103957561

Peritoslyl@gmail.com



SECTOR

Cuenta con construcciones mixtas, con todos los servicios públicos, y casas de vivienda familiar y comercial

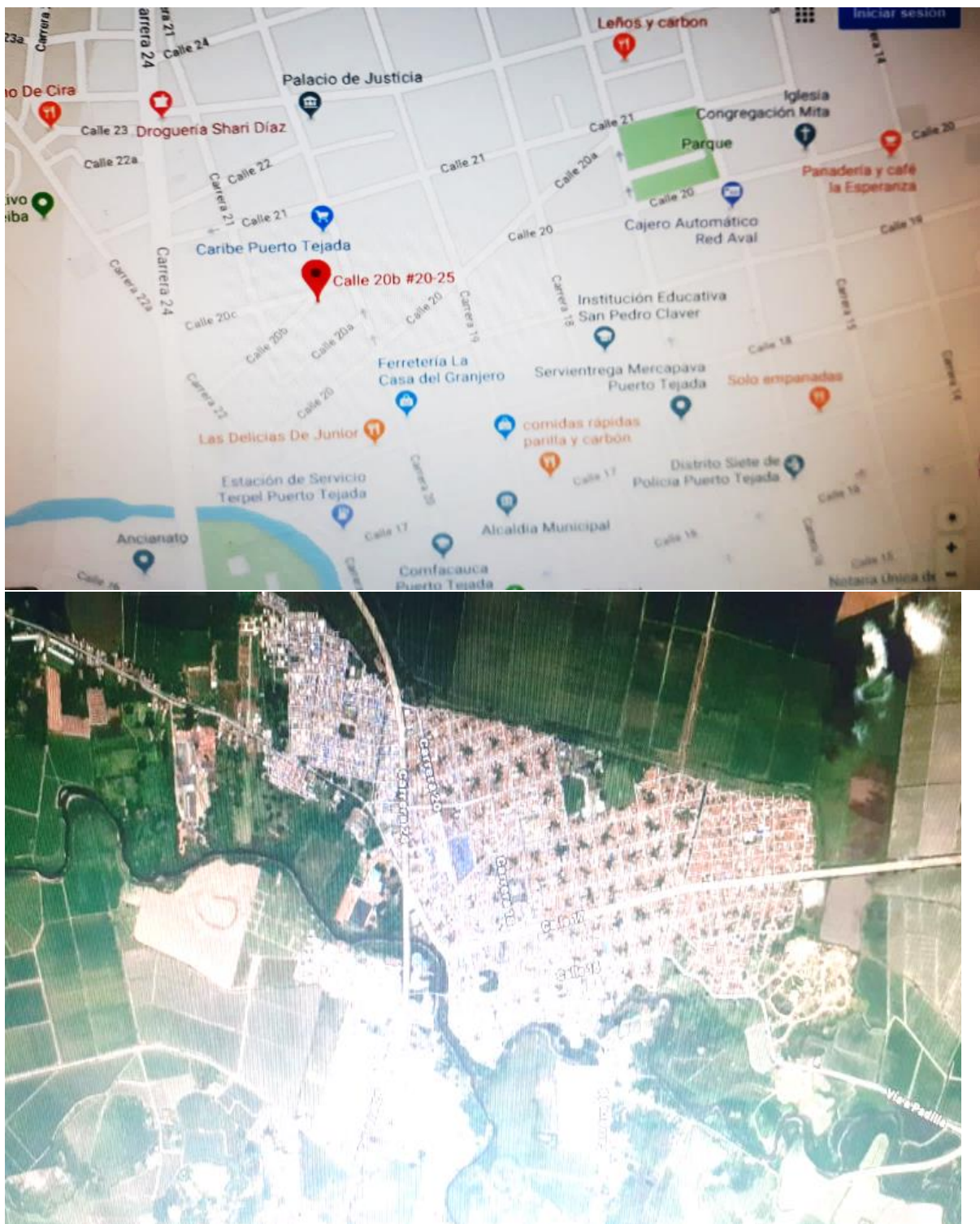
L&L

PERITOS AVALUADOR

C.S.J

Tel 3225858320- 3103957561

Peritoslly@gmail.com



VIAS DE ACCESO

Al predio se llega por la vía principal de la calle 20 / 20b /20C, de normal tráfico vehicular mixta, pavimentadas con buen trazado de infraestructura vial.

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com



INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector cuenta con el equipamiento institucional, servicios y recreación.

Para tomar el valor del mercado de esta propiedad existen tres (3) métodos de valorización a saber:

COMPARATIVO: se toma en cuenta la base de datos, se realiza el estudio determinando propiedades similares o comparables que han tenido transacciones de ventas en el mercado abierto.

RESIDUAL: se lleva a cabo con asesoría de la empresa de proyectos y presupuestos de bienes y desarrollos y sus asociados.

RENTABILIDAD: Se calcula la rentabilidad que puede generar el inmueble, ya sea en su estado actual o el que generaría de acuerdo a un proyecto simulado, analizándolo como ente que genera ingresos periódicos.

VALORIZACIÓN: Oferta y demanda estables;

SERVICIOS PUBLICOS

Empresa De Servicios Públicos De Acueducto Alcantarillado Y Aseo Multiservicios S A S

Alcantarillado sanitario en el municipio de **Puerto Tejada** - Cauca", licitación que ganó la **empresa** Operadora de **Servicios Públicos** –OPSA- S.A. E.S.P.

EL MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA por parte del ASEPUERTO S.A. E.S.P

EMCALI, progreso para el suroccidente

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com

TIPO DE PROPIEDAD

Mixta (residencial/ comercial) urbano, (Lote de terreno con Construcciones hacia arriba)

Determinación física del bien avaluado
Verificados en la Experticia realizada y confrontados

AREA DEL INMUEBLE:

AREA 289 Mts². Por cada piso
Área total 867 Mts² hacia arriba tres pisos

LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE ACTUALIZADOS.

NORTE: con la calle 21 actual calle 20B

SUR: con terrenos del instituto de crédito territorial actualmente construidos dos casas con nomenclatura No 20-06/ 20-10 de la calle 20 A.

ORIENTE: con casa No 8 Actual nomenclatura No 20-19

OCCIDENTE: con terrenos del instituto de crédito territorial actual una casa con nomenclatura No 20-41 de la calle 20 B

TOPOGRAFIA

Relieve plano,
Clima: cálido

INFORMACION CATASTRAL

Código catastral	130-5997
Código nacional	01-000000-0021-0007-0-0000000000
Avaluó catastral	.\$60.494.000.00
Área	289 Mts ² construido
Área total	867 Mts ² construido hacia arriba

TITULACION E INFORMACION JURIDICA

Matricula inmobiliaria	130-5997
Numero predial	Título de propiedad

Linderos	Escritura pública No 133 de febrero 15 de 1992 de la notaria única del circuito de Puerto Tejada Cauca
----------	--

ACTUALIZACION EDIFICADORA DE LA ZONA

Comerciabilidad buena
Valorización creciente
Existen predios a su alrededor algunas con remodelaciones recientes.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas rápidas.
No presenta factores que afecten en el momento cualquier proceso
De compraventa que se presenten sobre él.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Predio localizado en puerto tejada –Cauca- en la calle 20B entre el triángulo de la calle 20b y 20C. Ubicado en la parte central, altamente comercial.
El inmueble consta de tres pisos de los cuales están construidos, la fachada es mixta, pintada y tabletas de ladrillo, con cubierta en láminas de zinc con todos los servicios públicos, (agua, energía, gas)
El primer piso tiene dos puertas garaje, metálicas, de los dos locales comerciales, donde funciona un billar con un canon de arrendamiento por \$700.000.oo mil pesos, con su respectivo baño, y en el otro funciona un gimnasio con baño y genera un canon de arrendamiento de \$1.000.000.oo de pesos.
En la parte externa hay unas escaleras en retales de mármol y pasamanos metálicos que conducen al segundo piso donde se accede por la puerta principal que es metálica y dos ventanas metálicas con sus respectivos vidrios, tiene tres habitaciones, sala comedor, cocina, tres baños, piso en cerámica, con unas gradas en retales de mármol que conducen al tercer piso, con de estructura metálica, y cubierta en láminas de zinc, utilizado como terraza, la mitad del piso y en la otra construido dos habitaciones, una cocina, una baño, piso en cemento y una pared lateral en ladrillo
El predio se encuentra en perfectas condiciones, con buena estructura de construcción y mantenimiento, ubicado en la zona central y comercial de la ciudad, con buena movilidad tanto de trafico como de transeúntes, ya que al frente de la institución educativa San Pedro Clavel, la plaza de mercado, supermercados, y cancha publica, y cerca de la avenida principal vía villa rica, Jamundí, Y Santander de Quilichao.

CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades
Localización del inmueble el cual es un sector urbano

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com

Vida útil de la construcción 90 años.
Materiales de construcción empleados ladrillo, concreto, hierro
Vías de acceso y servicios con que cuenta
Estado de la oferta
Estado de la demanda
Mayor y mejor uso del Inmueble
Se tiene en cuenta el uso para el que se destinara el inmueble
Estado de conservación
Renovaciones al inmueble.

Basándome en lo anterior y luego de consultar el Banco de datos por la suscrita Perito Evaluadora, a partir de investigaciones en inmobiliarias, rueda de avalúos, practicadas y averiguadas en la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, transacciones de inmuebles observadas recientemente y realizando de conformidad a lo reglado por la norma Artículo 516 modificado por la Ley 794 del 8 de enero del Año 2003, en la que tratándose de bienes inmuebles el valor del avalúo catastral el que se anexa del predio incrementado en un 70 %.

INVESTIGACION DIRECTA: Realizada por la suscrita.

En consideración con los elementos planteados en cada uno de los ítems del avalúo, se determinaron los siguientes valores comerciales para ser aplicados al inmueble identificado, ubicado en el Municipio de Cali, sector noreste.

Avalúo catastral \$60.494.000.00 pesos (un piso)

Inmueble de tres pisos hacia arriba con rea total de 867 Mts²

AVALUO COMERCIAL

TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS

DE PESOS (\$300.000.000.00) M/C.

Teniendo en cuenta que el inmueble es mixto (residencial, comercial) genera canon de arrendamiento comercial

Para el valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto No 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el **Instituto Geográfico AGUSTIN CODAZZI**, se utilizó el **METODO RESIDUAL Y DE MERCADO**, de acuerdo con las leyes colombianas.

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com

El objetivo del peritaje es un **AVALUO RESIDENCIAL CON OBJETIVOS CONTABLES.**

De acuerdo con la solicitud se ha efectuado el estudio correspondiente del **VALOR COMERCIAL** del inmueble ubicado en la calle 20B No. 20-25, barrio La Esperanza, de Puerto Tejada –Cauca-

CERTIFICO, no tener interés alguno en esta propiedad, así como no he sido, ni soy propietaria total o parcial de la misma, ni estoy interesada directa o indirectamente en adquirir en fecha futura, manifiesto en no tener ninguna vinculación comercial diferente a la variada de este estudio con el propietario o solicitante del presente avalúo.

Esperando haber cumplido el propósito de mi contratación.

Cordialmente:



LILIANA CEBALLOS MEJIA
CC. 31.281.960 de Cali
TP No 101 C.S.J.

LA RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

LILIANA CEBALLOS MEJIA no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

No revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que la solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita

L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com

de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente, o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

La propiedad ha sido avaluada de acuerdo a la información entregada por el cliente con escritura pública, certificado de tradición, predial, compra y venta, se presume que esta información es correcta, no asumo ninguna responsabilidad por su exactitud.

No se da opinión de naturaleza legal sobre la propiedad o la condición del título de la propiedad, también asume que esta es negociable.

El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial de fecha actual, teniendo en cuenta características especiales del inmueble anotadas en este informe y muy especialmente en las normas del código Urbano vigente, posiblemente si este código cambia su valor también.

Se aclara que este avalúo se efectuó sin realizar estudio de títulos por no ser de mi competencia.



L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com



MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA (CAUCA)
NIT. 891.500.580-9
CRA 17 CON CALLE 19 ESQUINA
email: alcaldia@puertotejada-cauca.gov.co
Telefonos: 8281803

Liquidación No. 764609
Fecha de expedición: 9/07/2018
Pague antes de: 30/09/2018
Periodo: Desde 2015-1 Hasta 2018-12

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 01-000000-0021-0007-0-00000000 Areas(m2) Terreno 204 Construida 289
Identificación 29499528 Fecha Ultimo Pago Avaluo 60.494.000
Nombre APRECHEA PARADA ROSA-AMALIA Tipo Predio URBANO
Direccion C 20B 20 25 C.P.

CONCEPTO	VIG. ANTER.	VIG. ACTUAL	TOTAL TRIM.	TOTAL AÑO
PREDIAL	1.175.316	453.708	1.629.024	1.629.024
REC. PREDIAL	700.851	0	700.851	700.851
CRC	256.680	90.744	347.424	347.424
REC. CRC	153.842	0	153.842	153.842
BOMBEROS	85.560	30.252	115.812	115.812
REC. BOMBEROS	51.283	0	51.283	51.283
DESCUENTOS ACTUALES			0	0
TOTALES	2.423.532	574.704	2.998.236	2.998.236

- Contribuyente -



MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA (CAUCA)
NIT. 891.500.580-9
CRA 17 CON CALLE 19 ESQUINA
email: alcaldia@puertotejada-cauca.gov.co
Telefonos: 8281803

Liquidación No. 764609
Fecha de expedición: 9/07/2018
Pague antes de: 30/09/2018
Periodo: Desde 2015-1 Hasta 2018-12

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 01-000000-0021-0007-0-00000000 Areas(m2) Terreno 204 Construida 289
Identificación 29499528 Fecha Ultimo Pago Avaluo 60.494.000
Nombre APRECHEA PARADA ROSA-AMALIA Tipo Predio URBANO
Direccion C 20B 20 25 C.P.

CONCEPTO	VIG. ANTER.	VIG. ACTUAL	TOTAL TRIM.	TOTAL AÑO
PREDIAL	1.175.316	453.708	1.629.024	1.629.024
REC. PREDIAL	700.851	0	700.851	700.851
CRC	256.680	90.744	347.424	347.424
REC. CRC	153.842	0	153.842	153.842
BOMBEROS	85.560	30.252	115.812	115.812
REC. BOMBEROS	51.283	0	51.283	51.283
DESCUENTOS ACTUALES			0	0
TOTALES	2.423.532	574.704	2.998.236	2.998.236



(415)7709958237949(8020)000000764609(3900)0002998236(96)20180930

Pago Total \$2.998.236=

- Tesoreria -



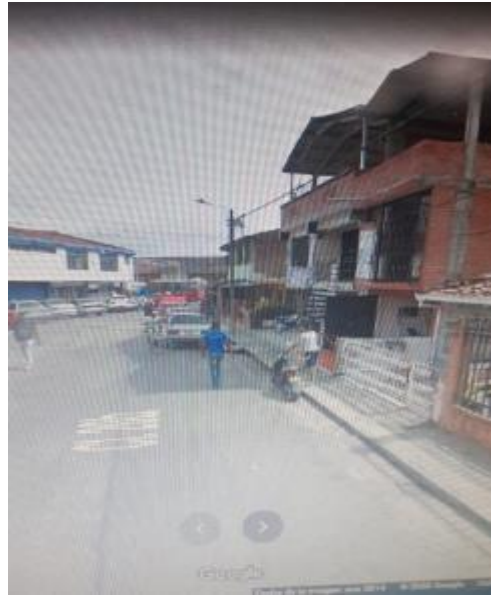
(415)7709958237949(8020)000000764609(3900)0002998236(96)20180930

Pago Total \$2.998.236=

- Banco -



L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritoslyl@gmail.com



L&L
PERITOS AVALUADOR
C.S.J
Tel 3225858320- 3103957561
Peritosllyl@gmail.com

L&L

PERITOS AVALUADOR

C.S.J

Tel 3225858320- 3103957561

Peritoslyl@gmail.com