

RV: escrito de observaciones avalúo comercial de inmueble 2018-00062-00

John Fredy Cardona Villa <j_fredyk@hotmail.com>

Jue 23/07/2020 5:19 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co> 1 archivos adjuntos (29 MB)

ESTUDIO DE AVALUO COMERCIAL.pdf;

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E.S.D.

Asunto: comprobante de envío a los demandantes de copia del memorial de observaciones al avalúo

Referencia: Demanda ejecutiva de mayor cuantía

Demandante: CRISTINA GONZALEZ GIL

Demandado: GUILLERMO CASTILLO VALDEZ

Radicación: 2018-00062-00

Cordial saludo,

JOHN FREDY CARDONA VILLA, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía numero 1.094.897.738 de Armenia y tarjeta profesional numero 193.575 del C.S. de la J., por medio del presente documento me permito dejar a su disposición prueba del envío de copia del memorial de observaciones al avalúo presentado por el demandante, enviado a los correos electrónicos aportados con la demanda.

Cordialmente,

JOHN FREDY CARDONA VILLA

C.C. No. 1.094.897.738 de Armenia, Quindío

T.P. No. 193.575 del C.S. de la J.

Email: j_fredyk@hotmail.com

Celular: 3117633843

Dirección: Calle 11 No. 6-11 oficina 202 de Cartago, Valle del Cauca

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

De: [John Fredy Cardona Villa](#)**Enviado:** jueves, 23 de julio de 2020 5:10 p. m.**Para:** [rogo@hotmail.com](#); [tegila@gmail.com](#); [juanabogado2005@yahoo.com](#)**Asunto:** RV: escrito de observaciones avalúo comercial de inmueble 2018-00062-00

Señores:

JUAN CARLOS PATIÑO TORRES

CRISTINA GONZALEZ GIL

ROGELIO GONZALEZ MORALES

Me permito poner en su conocimiento las observaciones presentadas en contra del avalúo presentado por ustedes en el proceso de la referencia. Esta comunicación es enviada a los correos electrónicos denunciados con el escrito de demanda.

Cordialmente,

JOHN FREDY CARDONA VILLA
C.C. No. 1.094.897.738 de Armenia, Quindío
T.P. No. 193.575 del C.S. de la J.
Cel.: 3117633843
Email: j_fredyk@hotmail.com
Dirección: Calle 11 No. 6-11 oficina 202 de Cartago, Valle del Cauca

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

De: [John Fredy Cardona Villa](#)
Enviado: martes, 21 de julio de 2020 4:44 p. m.
Para: [Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago](#)
Asunto: complementación escrito de observaciones avalúo comercial de inmueble 2018-00062-00

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E.S.D.

Asunto: escrito de complementación de observaciones planteadas frente al avalúo presentado por el demandante

Referencia: Demanda ejecutiva de mayor cuantía

Demandante: CRISTINA GONZALEZ GIL

Demandado: GUILLERMO CASTILLO VALDEZ

Radicación: 2018-00062-00

Cordial saludo,

JOHN FREDY CARDONA VILLA, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía número 1.094.897.738 de Armenia y tarjeta profesional número 193.575 del C.S. de la J., por medio del presente documento, dentro del término de traslado del avalúo presentado por la parte demandante me permito complementar el memorial de objeción presentado, allegando el documento que se anunció como anexo en 14 folios que corresponde al avalúo realizado por perito contratado por el demandado en donde se esclarece el valor comercial real del inmueble objeto de remate.

A pesar que mediante auto interlocutorio publicado en el estado electrónico del 6 de julio de 2020 se anunció traslado del avalúo presentado por el demandante por el termino de 10 días, el demandante y el juzgado omitieron aportarme copia del citado avalúo. En vista de esta situación, tuve que llamar al juzgado pidiendo copias del avalúo y me informaron que debía hacerlo por escrito al correo electrónico, efectivamente envié petición mediante correo electrónico el 9 de julio de 2020, y solo pude obtener una copia del mismo, el día 17 de julio de 2020 a la 1:47 pm.

De igual manera me permito informar que dentro del término establecido en la ley allegare prueba de la comunicación enviada al correo electrónico de los demandados en donde se les da a conocer el contenido de este escrito.

Cordialmente,

JOHN FREDY CARDONA VILLA
C.C. No. 1.094.897.738 de Armenia, Quindío
T.P. No. 193.575 del C.S. de la J.
Email: j_fredyk@hotmail.com
Direccion: calle 11 No. 6-11 oficina 202 de Cartago
Celular: 3117633843

De: John Fredy Cardona Villa <j_fredyk@hotmail.com>

Enviado: martes, 21 de julio de 2020 3:59 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: observaciones avalúo comercial de inmueble

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E.S.D.

Asunto: observaciones al avalúo presentado por el demandante

Referencia: Demanda ejecutiva de mayor cuantía

Demandante: CRISTINA GONZALEZ GIL

Demandado: GUILLERMO CASTILLO VALDEZ

Radicación: 2018-00062-00

Cordial saludo,

JOHN FREDY CARDONA VILLA, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía numero 1.094.897.738 de Armenia y tarjeta profesional numero 193.575 del C.S. de la J., por medio del presente documento, dentro del termino de traslado del avalúo presentado por la parte demandante, me permito manifestar que el informe no presenta el valor comercial real del inmueble objeto de remate, si bien, el mismo fue elaborado por un perito certificado, lo cierto es que no se tuvieron en cuenta circunstancias reales para determinar su valor comercial, lo que conlleva un detrimento de su precio.

Teniendo en cuenta que el avalúo catastral incrementado en un 50% y el comercial presentado por el demandante no es idóneo para establecer su precio real, como corresponde, el suscrito, contactó los servicios profesionales de un perito para que realizara la respectiva experticia para determinar el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 375-15521 en donde se esclarece que este asciende a **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$593.900.000) ML/CTE.**

Conforme a lo anterior, solicito muy respetuosamente, se desestime el avalúo presentado por el demandante, y en su defecto se tenga como valor comercial real el que anexó con el presente escrito.

Anexos: Informe de estudio de avaluo comercial 14 folios

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

**ESTUDIO DE AVALUO
COMERCIAL**

**CLASE DE INMUEBLE
TERRENO Y CONSTRUCCIONES**

**SOLICITADO POR
GUILLERMO CASTILLO VALDES**

**INTERESADO
GUILLERMO CASTILLO VALDES**

**UBICACION
Carrera 13 Nos. 8T – 81/83
CARTAGO (V)**

CARTAGO (V) JULIO 21 DE 2.020

CONTENIDO

- 1. PROPOSITO**
 - 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
 - 2.1 Aspectos generales**
 - 2.1.1 Fecha de visita**
 - 2.1.2 Fecha del informe**
 - 2.1.3 Dirección**
 - 2.1.4 Propietario**
 - 2.1.5 Clase inmueble**
 - 2.1.6 Localización geográfica**
 - 2.1.7 Vecindario**
 - 2.1.8 Vías de acceso**
 - 2.1.9 Transporte**
 - 2.1.10 Servicios públicos básicos**
 - 3. ASPECTO JURIDICO**
 - 3.1 Títulos observados**
 - 3.1.1 Identificación predial**
 - 3.2 Normas urbanas**
 - 4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**
 - 4.1 Linderos y dimensiones**
 - 4.2 Area**
 - 4.3 Detalle de construcciones**
Materiales y acabados
 - 5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION**
Dependencias
 - 6. CARACTERISTICAS DEL SECTOR**
 - 7. ASPECTO ECONOMICO**
 - 7.1 Utilización económica actual**
 - 7.2 Comportamiento oferta y demanda**
 - 7.3 Actividad edificadora de la zona**
 - 8. METODOLOGIA**
 - 9. AVALUO COMERCIAL**
 - 10. OBSERVACIONES ESPECIALES**
 - 11. CONSTANCIA ETICA**
- ANEXOS**

1. PROPOSITO

El presente estudio pretende conocer el valor comercial, que en la fecha tendría en el mercado inmobiliario abierto, el inmueble que a continuación se describe, ubicado en el municipio de Cartago, departamento del Valle del Cauca

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Aspectos generales

2.1.1 Fecha de visita : JULIO 18 DE 2.020

2.1.2 Fecha del informe : JULIO 21 DE 2.020

2.1.3 Dirección: Carrera 13 Nos. 8T – 81/83, de la actual nomenclatura urbana.

2.1.4 Propietario : GUILLERMO CASTILLO VALDES

2.1.5 Clase de inmueble: Lote de terreno de extensión aproximada a 316.0 M² según certificado de tradición.

2.1.6 Localización geográfica: Sur-oriente de la ciudad.

2.1.7 Vecindario : Conformado por construcciones de diseño heterogéneo

2.1.8 Vías de acceso: Al sector por vía pavimentada, igualmente al inmueble, su estado general y de mantenimiento es bueno

2.1.9 Transporte: Inmediato y permanente.

2.1.10 Servicios públicos:	<u>Inmueble</u>	<u>Sector</u>
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	Si	Si
Energía eléctrica	Si	Si
Red telefónica	Si	Si
Alumbrado publico	Si	Si
<u>Otros servicios-</u>		
Andén	Si	Si
Antejardín	Si	Si
Vías pavimentadas	Si	Si

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. Títulos observados

Escritura No.0553, Febrero 28 de 2.006, Notaría Segunda del círculo de Cartago (V), debidamente registrada, ante la seccional de registro de Cartago (V).

Certificado de Tradición, que inscribe propiedad a favor de GUILLERMO CASTILLO VALDES

3.1.1 Identificación predial :

MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL
375-15521	01-02-0073-0008-000

3.2 Normas urbanas

Acuerdo modificadorio No.005 de Mayo/06, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE REGLAMENTAN EL USO DE SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN EL MUNICIPIO. Sector de uso residencial principalmente (R), vivienda unifamiliar o bifamiliar, independiente o agrupada.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 Linderos

Oriente: Propiedad que es o fue de Nicomedes Hernández

Occidente: Propiedad que es o fue de Ana Rita Hoyos

Norte: Con la carrera 13ª, que es su frente

Sur: Zanjon Lavapatas

Linderos verificados y actualizados en el momento de la visita.

Terreno con las siguientes características:

LOCALIZACION	:	Medianero
CONFORMACION	:	Irregular
RELIEVE	:	Plano
OBSERVACIONES	:	Buena ubicación

Carrera 5 Norte No. 19 - 03 Avenida del Rio Teléfono: (2) 214-3380 celular: 317-458-2959 Cartago Valle

CAPACIDAD PORTANTE : Buena aparentemente

4.2 AREAS :

DESCRIPCION	AREAS. M ²
TERRENO	316.0 M ²
CONSTRUCCIONES	619.0 M ²

Fuente : Medidas tomadas a base de cinta.

4.3 Detalle de construcciones

Inmueble de antigüedad aproximada a 5 años, diseño arquitectónico adecuado para la actual actividad. Cumple funciones de bodega y depósito, área de oficinas y administración Normas de sismo resistencia Código NSR/2010

Materiales y acabados

Estructura	Concreto reforzado, Columnas y vigas
Pisos	Mortero de concreto y cerámica,
Mampostería	Ladrillo repellado y pintado parcialmente
Cielo raso	Losa alijerada y tablilla de madera
Estructura de cubierta	Madera
Cubierta	Teja de barro
Carpintería	Lámina de hierro
Baños	Cerámica, piso y pared

5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

Dependencias Primer piso

Apartamento

Sala-comedor	UNA (1)
Cocina	UNA (1)
Baño	UNO (1)
Alcobas	DOS (1)

Bodega

Oficina	UNA (1)
Baño	UNO (1)
<u>Dependencias segundo piso</u>	
Sala	UNA (1)
Cocina	UNA (1)
Baños	CATORCE (14)
Alcobas	CATORCE (14)

6. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

De actividad mixta, residencial e institucional, buen equipamiento urbano y desarrollo urbanístico, que se caracteriza por viviendas unifamiliares uno y dos pisos, buena malla vial, vehiculares pavimentadas en buen estado. En su entorno centros Secretaria de tránsito y transporte, Universidad del Valle, parque la Floresta, Tienda Metro, Cuartel de la policía.

Valorización: Normal, su ubicación, área e infraestructura son factores favorables que inciden positivamente.

Sectores adyacentes : Barrios, el Saman, la Cristina y Juan 23.

Hitos destacables: Parque de la Federacion.

Legalidad de las construcciones: Cumplen con los lineamientos y normas urbanísticas determinadas por EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T y la Secretaria de Planeación Municipal

Afectaciones: No se encuentra en zona de riesgo por deslizamientos e inundaciones ni falla geológica

Estrato socioeconómico: Medio y medio alto

Transporte publico: El sector en general se encuentra bien servido por toda clase de vehículos.

7. ASPECTO ECONOMICO

- 7.1 El inmueble en la actualidad genera rentabilidad
- 7.2 El comportamiento de la demanda de inmuebles en este sector es favorable
- 7.3 La actividad edificadora es normal

8. METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial, se tuvo en cuenta el método COMPARATIVO o de MERCADO para el terreno, mediante el análisis de recientes transacciones y precios de oferta de lotes de similares características, previa apreciación de las diferencias y su posible influencia en el valor. Para la construcción, el método del COSTO o REPOSICIÓN, que consiste en avaluar a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y aplicar factor de castigo o depreciación.

Para calcular el valor total de la edificación, se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados, la distribución, el estado de conservación, edad y el grado de vetustez.

Adicionalmente se realizó una ponderación de las diferentes etapas que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, revestimientos, carpintería en madera, aluminio y lámina de hierro, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez determinado el volumen de construcción, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para este objetivo se analizó la información del Banco de datos de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y avaluador, sobre valores unitarios de construcción nueva, que cubren las estadísticas de construdata y presupuestos elaborados.

Se procedió a continuación aplicar la depreciación o castigo, de acuerdo a la edad y estado de conservación del inmueble, mediante el procedimiento o utilización de las tablas de FITTO y CORVINI.

Además se consideraron otros factores relevantes para determinar el valor total del inmueble:

- Ubicación del inmueble en el sector y del sector en el contexto urbano
- Posibilidades de desarrollo según normas de uso de suelo, urbanismo y construcción
- Area, topografía y relación frente –fondo del terreno
- Servicios generales del sector

- Factor de comercialidad
- Facilidad de transporte publico

9. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREAS. M ²	VR. UNIT.	VR. TOTAL
TERRENO	316.0	\$ 300.000	\$ 94'800.000
CONSTRUCCION			
PRIMER PISO	316.0	\$ 1'100.000	\$ 347'600.000
SEGUNDO PISO	303.0	500.000	\$ 151'500.000
TOTAL INMUEBLE			\$ 593'900.000
SON: QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE:			

10. OBSERVACIONES ESPECIALES

El avalúo señalado en este informe según el artículo 2o del Dcto. 1420 del /98, es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, características y actuando ambas partes en condiciones normales en la fecha.

11. CONSTANCIA ETICA

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble descrito y de no tener interés alguno en el mismo o con personas interesadas en el presente estudio.

Anexos :
Certificado de Tradición
Registro Fotográfico
Constancias del Avaluador



ANDRÉS FELIPE RESTREPO V,
 Afiliado a IONJA de Propiedad Raíz del Quindío
 RAA aval- 14570053

REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO





PIN de Validación: b4d40adf



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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14570053.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		29 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		29 Mayo 2018	Régimen de Transición

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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2018, 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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2018, 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

[Handwritten signature]
Booleza
C. Flores



PIN de Validación: b4d40adf



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 NORTE # 16B-18
Teléfono: 3174582959
Correo Electrónico: andriu0511@hotmail.com

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) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14570053. El(la) señor(a) ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN 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

b4d40adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Bodega
La Fierro