



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

141
0 5 ABR 2022

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO DE BANCO CAJA SOCIAL CONTRA YOLANDA
LUZDARY MORALES

RADICACIÓN: 02-2015-276

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, modificado por el artículo 52 de la Ley 794 de 2003, me permito presentar avalúo comercial efectuado por el Perito Avaluador IVANHOE ARTURO ADARVE GOMEZ - ADARVE E HIJOS LTDA., del bien inmueble ubicado en la CALLE 2 A SUR NO. 17A-40, BARRIO BETANIA del Municipio de SANTANDER DE QUILICHAO, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 132-17042 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTANDER DE QUILICHAO, bien inmueble que se encuentra embargado y secuestrado.

El avalúo del inmueble se estima en la suma de CIENTO VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$123.450.000)

Del señor Juez,

Atentamente,


DORIS CASTRO VALLEJO
C. C. No. 31.294.426 DE CALI
T. P. No. 24.857 C. S. JUDICATURA

icds

Bogotá, 06 de septiembre 2021.

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL

Identificación Titulares 36757469.
YOLANDA LUZDARY MORALES MORA

Dirección:
Certificado de tradición y libertad: CALLE 2A SUR #17A-40 / CL 3 SUR 18 40 LT 4 MZ 154.

Barrio: El Porvenir, Santander de Quilichao.

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección efectuada al sector (se llamó, no contestaron, se viajó hasta la zona y no permitieron acceso al predio) y documentos suministrados.

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	132-17042
--------------------------------	------------------

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2	VR. UNIT. \$ / M2	VALOR TOTAL \$
ÁREA DE TERRENO	235,00	\$ 330.000,00	\$ 77.550.000,00
ÁREA CONSTRUIDA	102,00	\$ 450.000,00	\$ 45.900.000,00
GRAN TOTAL			\$ 123.450.000,00
VALOR TOTAL AJUSTADO:			\$ 123.450.000,00

(CIENTO VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.)

Estrato

El sector se encuentra dentro del estrato socioeconómico E: 1.

Fuentes de áreas utilizadas

Área terreno:

ÁREA TERRENO CATASTRO M2	290
ÁREA TERRENO CTYL M2	235

Fuente:

- Consulta Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula 132-17042 impreso el 23 de octubre de 2017.
- Certificado Catastral

Área construida:

ÁREA CONSTRUIDA CATASTRO M2	111,0
ÁREA CONSTRUIDA CTYL M2	102,0

INDICES	
LOTE M2	235,0
I.O	0,75
I.C	1,5
ÁREA PERMITIDA PISO 1 M2	176,25

Área construida a valorar de **102,00 m²** según la información del certificado de tradición y libertad, cabe aclarar que no se suministro licencia de construcción y no se pudo ingresar al predio por tal motivo no se tienen medidas en campo.

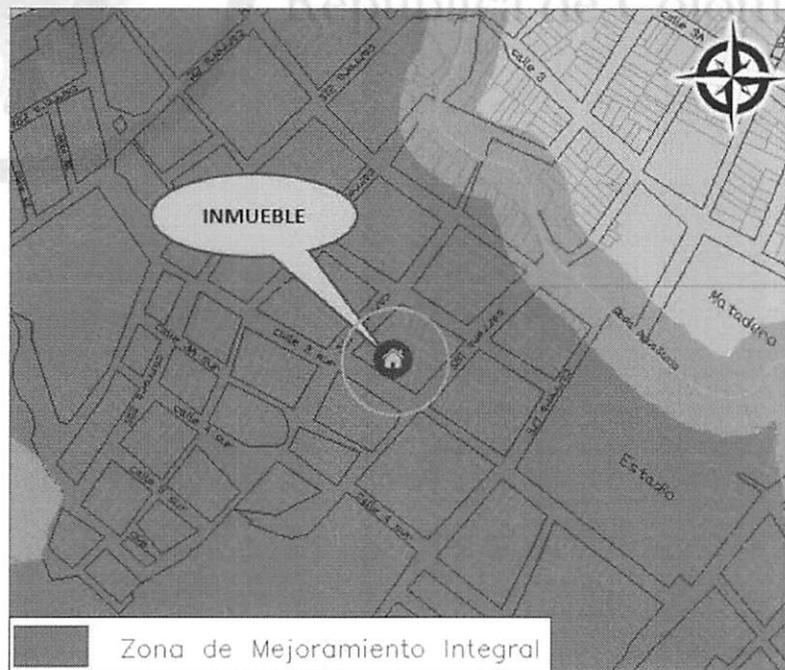
Normatividad vigente:

Conforme al Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Santander de Quilichao, reglamentado bajo el Acuerdo No. 022 de 2002.

El predio se localiza en clase de suelo urbano, en uso de vivienda, en zona de mejoramiento integral.

Altura permitida 2 pisos.
 índice de construcción 1.5.
 índice de ocupación 0.75.

El predio no se localiza en zona de amenaza.



Observaciones sector (tipología, entorno, condiciones de seguridad, urbanismo, valorización, comercialización).

El sector está consolidado en casas de carácter unifamiliar, en su mayoría de uno y dos pisos de altura, sobre las vías principales se encuentran locales comerciales de tipo vecinal y varias zonas verdes.

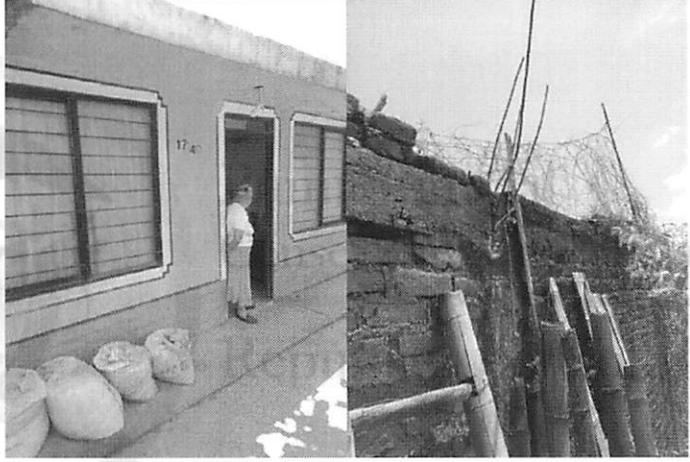
- Condiciones de seguridad: aparentemente normales.
- Valorización: Media
- Comercialización: Media de 12-24 meses.

Atentamente,

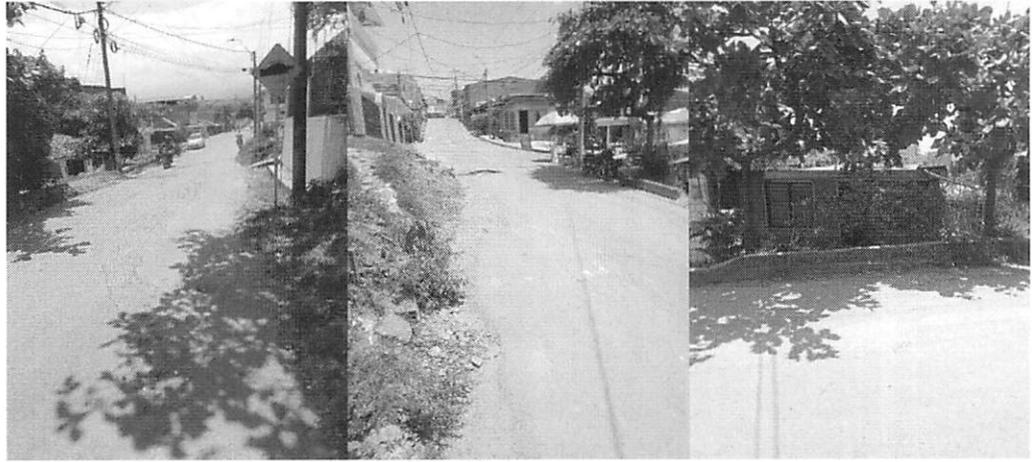


**IVANHOE ARTURO ADARVE GÓMEZ
ADARVE E HIJOS LTDA
CC HACIENDA SANTA BARBARA OF D-414
6120300
RAA #AVAL-19239752**

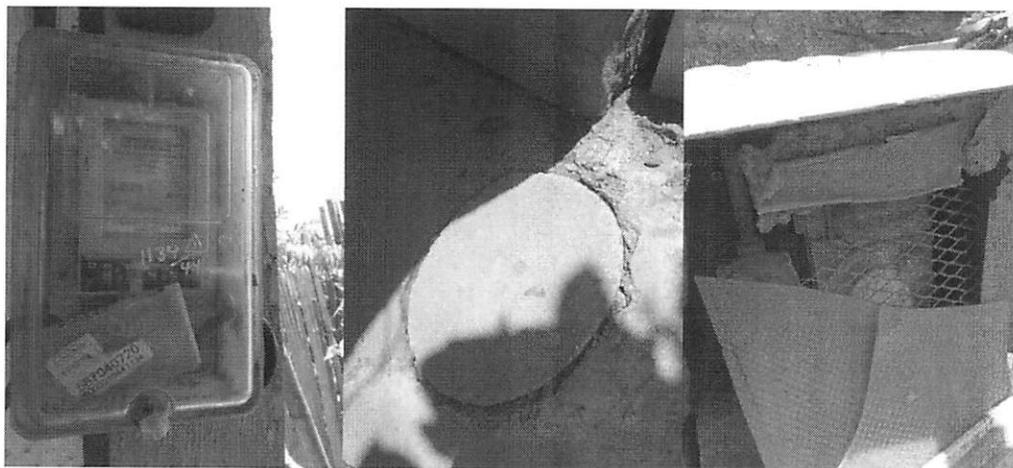
Anexos
Registro Fotográfico (Nomenclatura, fachada, entorno)



Fachada



Entorno



Servicios Públicos

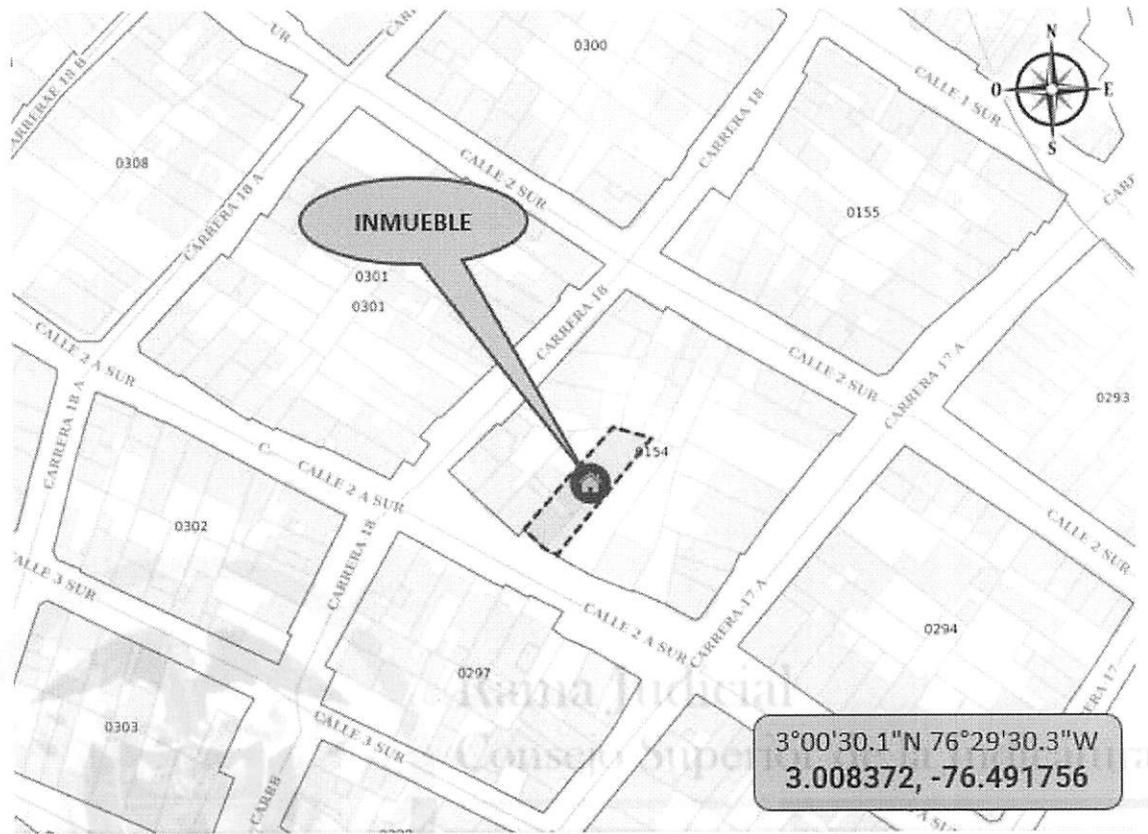


Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia



PLANO DE LOCALIZACIÓN



3°00'30.1"N 76°29'30.3"W
3.008372, -76.491756

República de Colombia

REGISTRO 1 Y 2

Departamento:	19 - CAUCA
Municipio:	698 - SANTANDER DE QUILICHAO
Código Predial Nacional:	198980100000001540012000000000
Código Predial:	19898010001540012000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 2AS 17A 40
Área de terreno:	290 m2
Área construida:	111 m2

CERTIFICADO CATASTRAL



CERTIFICADO CATASTRAL PARA FINANCIAL

CERTIFICA 6014-113046-86383-0

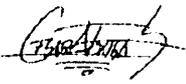
El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que MORALES MORA YOLANDA-LUZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 36757469 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:19-CAUCA	MATRÍCULA:132-17042
MUNICIPIO:698-SANTANDER DE QUILICHAO	ÁREA TERRENO:0 Ha 290.00m²
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0154-0012-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA:111.0 m²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0154-0012-000	AVALÚO:\$ 34,995,000
DIRECCIÓN:C 2AS 17A 40	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000036757469	MORALES MORA YOLANDA-LUZ

El presente certificado se expide para JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO a los 31 días de enero de 2019.



CÉSAR AUGUSTO BÓNICA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL DE SISTEMAS Y SERVICIOS CATASTRALES

NOTA:

- La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
- Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión".
- La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.
- La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co/IGACCCatastralWeb haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

Memorias de Cálculo

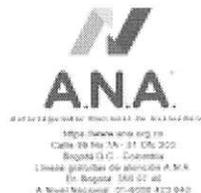
ANEXO MEMORIAS DE CÁLCULO																																																		
COMPARACIÓN DE MERCADO																																																		
DIRECCIÓN Y TIPO	ÁREA M2	NÚMERO DE PARQUEOS	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M ² INTEGRAL SOBRE A. CONST SIN GARAJE	VALOR DEPURADO EN UN ...%	ÁREA DE LOTE	\$ ASIGNADO CONST	\$ RESULTANTE TERRENO POR M2																																								
CL 15A KR 18	-	0	\$ 210.000.000,00	3234562963	7-sep-21	\$0	12%	288,60	\$0	\$640.333																																								
CL 19 KR 25	-	0	\$ 120.000.000,00	3006818811	7-sep-21	\$0	12%	180,00	\$0	\$586.667																																								
KR 6A 6 73	500,00	2	\$ 500.000.000,00	3126041877	7-sep-21	\$880.000	12%	260,00	\$560.000	\$615.385																																								
KR 17 CL 10B SANTANDER DE QUILICHAO	280,80	0	\$ 300.000.000,00	3135682431	7-sep-21	\$940.171	12%	175,00	\$750.000	\$305.143																																								
PUERTO TELJADA, CL 3 KR 22	-	0	\$ 93.000.000,00	3114673638	7-sep-21	\$0	12%	175,00	\$0	\$467.657																																								
CL 19A 4 85 JAMUNDI	210,00	1	\$ 195.000.000,00	3155697893	7-sep-21	\$817.143	12%	175,00	\$510.000	\$368.571																																								
CL 17 KR 18 JAMUNDI	152,00	1	\$ 190.000.000,00	5247282	7-sep-21	\$1.100.000	12%	200,00	\$530.000	\$433.200																																								
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="4">INTEGRAL SOBRE CONS</th> <th colspan="4">TERRENO</th> </tr> <tr> <th>MEDIA ARITMETICA</th> <th>DESVIACION ESTANDAR</th> <th>COEFICIENTE DE VARIACION</th> <th>MEDIA ARITMETICA</th> <th>DESVIACION ESTANDAR</th> <th>COEFICIENTE DE VARIACION</th> <th>DESVIACION ESTANDAR</th> <th>COEFICIENTE DE VARIACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 879.105</td> <td>61599,93</td> <td>7,00%</td> <td>\$ 393.642,86</td> <td>\$ 7.1888,13</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>\$ 940.624</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 465.530,98</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>\$ 817.586</td> <td></td> <td></td> <td>\$ 321.754,73</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											INTEGRAL SOBRE CONS				TERRENO				MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	\$ 879.105	61599,93	7,00%	\$ 393.642,86	\$ 7.1888,13				\$ 940.624			\$ 465.530,98					\$ 817.586			\$ 321.754,73				
INTEGRAL SOBRE CONS				TERRENO																																														
MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION																																											
\$ 879.105	61599,93	7,00%	\$ 393.642,86	\$ 7.1888,13																																														
\$ 940.624			\$ 465.530,98																																															
\$ 817.586			\$ 321.754,73																																															
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2">NPH</th> <th colspan="2">VALOR TOTAL</th> </tr> <tr> <th>ÁREA M2</th> <th>VALOR M2</th> <th>ÁREA M2</th> <th>VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>235,00</td> <td>\$330.000</td> <td></td> <td>\$77.550.000</td> </tr> <tr> <td>102,00</td> <td>\$450.000</td> <td></td> <td>\$45.900.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>AVALÚO</td> <td></td> <td>\$123.450.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INTEGRAL SOBRE CONS</td> <td></td> <td>\$1.210.294</td> </tr> </tbody> </table>											NPH		VALOR TOTAL		ÁREA M2	VALOR M2	ÁREA M2	VALOR TOTAL	235,00	\$330.000		\$77.550.000	102,00	\$450.000		\$45.900.000		AVALÚO		\$123.450.000		INTEGRAL SOBRE CONS		\$1.210.294																
NPH		VALOR TOTAL																																																
ÁREA M2	VALOR M2	ÁREA M2	VALOR TOTAL																																															
235,00	\$330.000		\$77.550.000																																															
102,00	\$450.000		\$45.900.000																																															
	AVALÚO		\$123.450.000																																															
	INTEGRAL SOBRE CONS		\$1.210.294																																															
<p>OFERTA DE PREDIOS DE LA ZONA Y DE MUNICIPIOS COMPARABLES. TENIENDO EN CUENTA EL ÁREA SE ADOPTA UN VALOR CERCANO AL LIMITE INFERIOR DE LA ESTADISTICA.</p>																																																		



PIN de Validación: b3340a7c



<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) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19239752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19239752.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	16 Ene 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	12 Jul 2019	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	12 Jul 2019	Régimen de Transición	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			



PIN de Validación: b3340a7c



Alcance	Fecha	Régimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Régimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		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-0185, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Agosto de 2019, 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-0439, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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 Especiales con el Código ESP-0006, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 114 6 A - 92 OF.D414
Teléfono: 3153324284
Correo Electrónico: adarveivan@gmail.com

Experiencia verificada:

-LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2013 Y 2016.
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista-La Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: b3340a7c



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) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19239752. El(la) señor(a) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ 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

b3340a7c

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal