

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO (VALLE DEL CAUCA)**

=====

S E C R E T A R Í A

=====

Informo a la señora Juez que el Podatario Judicial que representa los intereses de la ejecutante **ECHEVERRI CLAVIJO**, ha presentado el "**AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE**" legalmente aprisionado en este juicio.

Sírvase proveer.

Cartago (Valle), agosto 4 de 2023



JAMES TORRES VILLA
Secretario

**AUTO SUSTANCIACION NÚMERO 0686.-
"EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL - MENOR CUANTÍA" -C.S.-
RADICACIÓN NRO. 2021-00422-00.-
DEMANDANTE: CLARA ROSA ECHEVERRI CLAVIJO
DEMANDADO: LUÍS ENRIQUE SANTOS FORERO
(TRASLADO AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE)**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago (Valle), cuatro (4) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Habida cuenta que el Profesional del Derecho que asiste a la ejecutante **CLARA ROSA ECHEVERRI CLAVIJO**, ha allegado al compaginario el "**AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE**" legalmente aprisionado por razón de este juicio; mismo que ha sido elaborado por el Perito **DANIEL MARÍN CONTRERAS**, el cual, a palabras del susodicho Avaluador, asciende a la suma de **\$48'000.000,00**; al tenor de lo preceptuado

en el numeral 2º, del canon 444 del Estatuto General Adjetivo, se **CORRE TRASLADO** a las partes ligadas en esta litis, por el interregno de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, para los fines que estimen convenientes respecto a sus intereses.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, enclosed within an oval shape.

MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL

SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: CLARA ROSA ECHEVERRI CLAVIJO
DEMANDADO: LUIS ENRIQUE SANTOS FORERO
RAD: 2021-00422

CARLOS AUGUSTO NOREÑA MACHADO, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 14.566.514 expedida en Cartago Valle y portador de la tarjeta profesional 205.393 del Consejo Superior Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandante, apporto el avalúo comercial del bien inmueble objeto de este proceso.

Anexo recibo de pago.

DEL SEÑOR JUEZ,

CARLOS AUGUSTO NOREÑA MACHADO
CC. No 14.566.514 de Cartago Valle
T.P 205.393 del C.S.J

CONTENIDO

1- PROPOSITO

2- MEMORIA

- Aspectos Generales
- Fecha de Visita
- Fecha de Informe
- Dirección
- Propietario
- Clase de Inmueble
- Localización Geográfica
- Vecindario
- Vías de Acceso
- Transporte
- Servicios Públicos

3- ASPECTOS JURÍDICOS

- Documentos Presentados
- Identificación Predial
- Normas Urbanas

4- DETERMINACION FISICA DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO

- Linderos y Dimensiones
- Detalle de la Construcción

5- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

6- CARACTERISITICAS DEL SECTOR

7- ASPECTOS ECONOMICOS

- Situación Económica Actual
- Comportamiento de Oferta y Demanda
- Actividad Edificadora del Sector

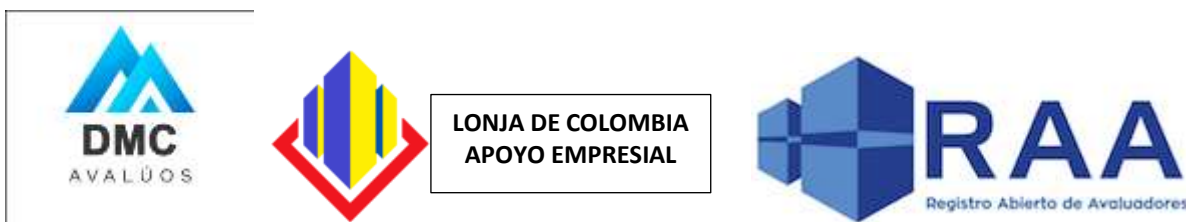
8- METODOLOGIA

9- AVALUO COMERCIAL

10-OBSERVACIONES ESPECIALES

11-CONSTANCIA ETICA

12-ANEXOS



Doctor

CARLOS AUGUSTO NOREÑA MACHADO

Referencia: Avalúo Comercial Inmueble URBANO.

DANIEL MARIN CONTRERAS, mayor de edad y vecino de la ciudad de Cartago, identificado con cedula de ciudadanía número 1.006.321.793 de Cartago Valle, Perito Avaluador Profesional, miembro activo contratado por el ABOGADO CARLOS AUGUSTO NOREÑA MACHADO identificado con cedula de ciudadanía número 14.566.514 con tarjeta profesional número 205.393 del Consejo Superior de la Judicatura, para Avaluar el bien Inmueble Urbano, ubicado en la carrera 20 norte #16-104 LOTE 38 manzana O barrio Entre Rios, en el municipio de Cartago departamento del valle del cauca, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de dar a conocer y poner a su consideración y de las partes interesadas y todo quien pueda interesarle la correspondiente experticia, de acuerdo con lo solicitado por el contratante.

OBJETO DEL DICTAMEN

Determinar el avalúo comercial – razonable del bien inmueble materia u objeto a avaluar y descrito más adelante, para lo cual se tiene en cuenta: la ubicación, extensión, identificación, vecindario, vías adyacentes, componentes institucionales, económico, comercial uso actual y futuro etc.

INFORMACIÓN BÁSICA

TIPO DE INMUEBLE- LOTE DE TERRENO

El inmueble materia del presente avalúo consiste en un LOTE DE TERRENO.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR

Se trata de un bien inmueble ubicado en el norte de la ciudad.

Dirección: Carrera 20 norte #16-104, LOTE 38 manzana O barrio Entre Rios

Sector: Municipio de Cartago Valle del Cauca.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se identifica como:

- **Matricula Inmobiliaria:** 375-38962
- **Ficha catastral:** 761470103000005050038000000000
- **Estrato:** Urbano
- **Escritura** Pública número 2632 de la notaria primera de Cartago Valle del Cauca, con fecha del 29 de Octubre del año 2019
- **Uso de suelo:** lote de terreno
- **Propietaria:** LUIS ENRIQUE SANTOS FORERO.

DESTINACIÓN ACTUAL

En la actualidad es un lote de terreno sin construcción y zona verde.

LINDEROS DEL BIEN INMUEBLE

- Por el **Norte:** Con el lote 18 de la manzana O de la urbanización Entre Rios.
- Por el **Sur:** Con la carrera 20 norte.
- Por el **Oriente:** Con el lote 39 de la manzana O de la urbanización Entre Rios.
- Por el **Occidente:** Con el lote 37 de la manzana O de la urbanización Entre Rios.

También se encuentran registrados en la escritura pública número 2632 de la notaria Primera de Cartago Valle del Cauca.

ANALISIS TECNICO – Descripción calificación

Diseño y distribución: Lote de terreno

Estado general del lote: Regular

Ubicación dentro del sector urbano: Regular

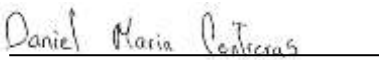
Vía de acceso y transporte: Bueno

Vecindario: Bueno

Seguridad: Buena

TRADICION:

“Adquirió la vendedora, por Dación en pago que le hizo a CLAUDIATERESA JIMENEZ GOMEZ, mediante escritura pública número 1963 de fecha 08 de septiembre del 2010, otorgada en la notaria Primera de Cartago Valle y debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartago Valle, bajo el folio de la matrícula inmobiliaria 375-38962.”

INFORMACION BASICA									
SOLICITANTE: CARLOS AUGUSTO NOREÑA MACHADO									
FECHA DE AVALUO: 25/07/2023					FECHA DE ENTREGA: 01/08/2023				
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA					CIUDAD: CARTAGO				
DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 20 NORTE #16-104 Lote 38 Manzana O barrio Entre Rios									
SECTOR: URBANO			METODOLOGIA: AVALUO			OBJETO DE AVALUO: COMERCIAL RAZONABLE			
PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE: LUIS ENRIQUE SANTOS FORERO									
INFORMACION DEL SECTOR									
Servicios Públicos.		Estrato Urbano		Impacto Ambiental NO		Vías de Acceso SI		Amoblamiento SI	
Acueducto SI		Legal Barrio SI		Por Aire NO		Andenes SI		Parques SI	
Alcantarillado SI		Uso LOTE		Basura NO		Pavimentada SI		Paradero SI	
Energía Eléctrica SI		Seguridad SI		Ruido NO		Alumbrado SI		Restaurante SI	
Gas Natural SI		Topografía Plano		Sardineles SI		Z. Verde SI		Condominios SI	
Telefonía SI		Transporte Bueno		Aguas SI		Puesto de Salud SI			
Internet SI		Condiciones Regular							
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION									
Buena									
INFORMACION LOTE DE TERRENO									
Tipo		Descripción Otros		Matricula Inmobiliaria 375-38962		Ficha Catastral 761470103000005050038000000000			
Uso		Lote		Nº Escritura 2632					
Clase		Media		Fecha Registro 29/10/2019					
Estrato		0		Nº Notaria PRIMERA					
				Departamento VALLE DEL CAUCA					
				Ciudad CARTAGO					
OBSERVACIONES DEL LOTE DE TERRENO									
Se tuvo en cuenta el sector y el estado del terreno el cual se puede observar que no cuenta con permiso de construcción estos sectores por estar en zona de riesgo pero si hay construcciones como tales pero sin permisos, como se puede observar en el Resumen fotográfico. Ya que actualmente la propiedad no hay sembrados o construcción alguna, actualmente solo pasto.									
VALOR COMERCIAL RAZONABLE									
		AREA (M2)		VALOR UNITARIO		VALOR TOTAL			
Área de Terreno – LOTE		96		\$500.000		\$48.000.000			
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL: CUARENTA Y OCHO MILLONES (\$48.000.000)									
NOTA:									
Se valora el estado en que se encuentra el lote de terreno su estado de conservación y su ubicación municipio de Cartago Valle.									
Anexos: resumen fotográfico – documentación solicitada para respectivo avalúo comercial razonable y si llegado al caso a una sustentación judicial tendrá un costo adicional.									
NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO									
C.C.		1.006.321.793		FIRMA:			Fecha de Entrega: Julio/26/2023		
NOMBRE:		DANIEL MARIN CONTRERAS					Caducidad: 12 meses		
REGISTRO:		RAA # AVAL-1006321793							

METODOLOGIA

Habiendo realizado un examen conjunto y personal, tomadas las medidas necesarias del bien objeto de la experticia, procedí a investigar sobre la oferta y la demanda inmobiliaria en

el sector, dando una proyección de valorización un índice urbano, por lo que dentro del dictamen, se catalogó como urbano también se indagó en el sector sobre el precio de compra y venta de inmuebles de similares características; datos que además, fueron cotejados y objeto de estudio con las consultas hechas a Avaluadores profesionales, dedicados a esta actividad valuatoria en el campo de los inmuebles; y en inmobiliarias de la ciudad de Cartago Valle, a través de publicaciones que se conocen en la prensa escrita y empresa Aso peritos.

Para efectos de valorar el metro cuadrado (M2), además, de lo anterior, se tuvo en cuenta el lote de terreno y su ubicación cerca al río de la vieja.

Para determinar el valor del lote de terreno, se utilizó el método de comparación o de mercadeo es aquel que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de oferta y de transacciones recientes, de bien semejantes y comparables al siguiente avaluó. La investigación de mercado se realizó sobre avalúos y sobre ofertas en las vistas de propiedades de similares características en la zona urbana, con el propósito de tener elementos de comparación con inmuebles que tengan alguna semejanza, previa apreciación de la diferencia y su probable influencia en el valor. De conformidad con el decreto 1420 del 98 artículo segundo el avaluó es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble.

FUNDAMENTOS

Para determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descripta en el presente informe del avaluó comercial, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influye directamente sobre el precio, estos son los siguientes:

- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Localización dentro de sector a la salida del municipio
- Posibilidades de valoración
- Las condiciones actuales de la oferta y demanda de la zona del inmueble de alguna manera comparable con en que es objeto el presente avaluó
- Nivel socio económico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Normatividad vigente - No
- Potencial de desarrollo
- Posible rentabilidad del predio
- Infraestructura vial
- Forma del predio
- Calidad del lote
- Estado de conservación del lote de terreno

CRITERIOS TECNICOS DEL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

Se tuvo en cuenta los terrenos y construcciones del sector para propiedad de más de un nivel según su capacidad.

Por último, se tuvieron en cuenta los niveles de precios de la oferta existente, así también como avalúos, operaciones de venta recientes de inmuebles de similares características.

CONCLUSIONES

En cuanto a ubicación, dotación de servicios obras de infraestructuras, uso actual y futuro, vecindario, vías de acceso, etc.; El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estará dispuesto a pagar de contado y su vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

CONSTANCIA ETICA

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble y de no tener interés alguno en el mismo o persona interesada en el mismo, así mismo adjunto informe fotográfico de todas las anexidades del bien inmueble objeto del peritaje de la misma manera me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del presente informe, que la presente experticia corresponde a mi real convicción profesional.

INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

Ante la dificultad de conseguir información directa sobre transacciones efectuadas u ofertas de venta de bienes inmuebles similares, se efectuaron recorridos dentro del sector tomando notas de predios de ventas, alquileres y la base de datos.

OBSERVACIONES FINALES

1- La oficina de peritos avaluadores de Cartago Valle del Cauca, asociada con la oficina de aso peritos avaluadores y cumpliendo con la normatividad vigente (Ley 1673-2013 y su

decreto reglamentario 556-2014 que exigen profesionalismo de los evaluadores) ha elaborado el presente avalúo comercial para determinar el valor razonable ajustado a las normas NIIF siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el instituto colombiano de normas técnicas **Icontec** en la guía sectorial GTS.E01 y norma técnica sectorial NTS 101, de conformidad con las normas IVS discutido y aprobado por la dirección de avalúos.

2- Se aplican criterios metodológicos establecidos entre otras en las siguientes normas decreto 2150-1995 sobre avalúos de inmuebles, decreto 1420-1998 sobre métodos avaluatorios, revisión impugnación de los avalúos decreto 422-2000-03-08 del ministerio de desarrollo,

3- Debe tenerse en cuenta que el avalúo es un concepto que emite el evaluador para determinar el valor comercial razonable, definido como la cuantía estimada por un valor que debería intercambiarse un comprador dispuesto a pagar y un propietario dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en las que las partes hayan pactado con conocimiento de manera prudente y sin coacción.

4- Fundamentalmente es aplicar el principio universal del mayor y mejor uso que se define como el principio valuatorio que se define dentro de un conjunto de usos, el uso más probable de un bien Inmueble físicamente posible justificando adecuadamente, jurídicamente, financieramente, según su estado de conservación y beneficio viable y que da como resultado el valor.

Nota: se deja constancia que este avalúo comercial razonable es para una futura negociación comercial y judicial, si llegado al caso de requerir sustentación ante un juzgado tendrá un costo adicional

A handwritten signature in blue ink that reads 'Daniel Marin Contreras'.

DANIEL MARIN CONTRERAS

C.C. 1.006.321.793

Perito Avaluador

LONJA DE COLOMBIA RAA # AVAL-1006321793

Cel. 3107291217

Carrera 6 # 11-73 oficina 107 Centro Comercial Díaz Cartago Valle



PIN de Validación: a54809e7



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) DANIEL MARIN CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1006321793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Septiembre de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1006321793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL MARIN CONTRERAS 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
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a54809e7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar, presas, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a54809e7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Derechos deportivos, espectro radioeléctrico, secretos empresariales, nombres comerciales, fondo de comercio, marcas, patentes, derechos autor, prima comercial, otros similares.



PIN de Validación: a54809e7



Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores, daño emergente, lucro cesante, cálculos compensatorios, demás derechos de indemnización.

Fecha de inscripción
15 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARTAGO CARRERA 6 N° 11-73
Teléfono: 3107291217
Correo Electrónico: dc222168@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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) DANIEL MARIN CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1006321793.

El(la) señor(a) DANIEL MARIN CONTRERAS 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: a54809e7



PIN DE VALIDACIÓN

a54809e7

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal