

avaluo 2018- 00296.pdf

NEXXO LEGAL <nexxolegal@gmail.com>

Jue 02/05/2024 15:47

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Valle del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

avaluo 2018- 00296.pdf;

Señores:

Juzgado Civil municipal

Sevilla valle

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito enviar avaluo para su correspondiente trámite.

Atentamente

Carlos Alberto García

Abogado.



CORPORACIONES DE COLOMBIA

Corporación de Colombia

B0024034 - R.N.A. 04107075

CORPOLONJAS DE COLOMBIA



CONTENIDO

1. Información
2. Titulación
3. Características
4. Variables endógenas y exógenas
5. Cálculo del valor
6. Indicadores económicos
7. Certificación del avalúo
8. Anexos



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corporación de Colombia

80024034 - R.N.A. 04107075

AVALUÓ COMERCIAL

Lote urbano, ubicado en la carrera 49 entre calles 62 A Y 63 LT CUATRO 4 del Barrio Marco Fidel Suarez (Puyana) municipio de Sevilla Valle.

PANORÁMICA





1. INFORMACIÓN BÁSICA:

- 1.1. Lote urbano, ubicado en la carrera 49 entre calles 62a y 63 Lote cuatro 4 Barrio Marco Fidel Suarez (Puyana) del municipio de Sevilla Valle.
- 1.2. Ubicación del Lote: Sevilla Valle.
- 1.3. Clase de avaluó: Comercial.
- 1.4. Destinación actual: Lote.
- 1.5. Matricula inmobiliaria No: 382-26408, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle.
Número Catastral: 767360100000001330045000000000
- 1.6. Solicitado por: OSCAR DE JESUS VELASQUEZ RAMIREZ C.C. 6.457.802
Para el Juzgado Civil Municipal de Sevilla Valle
Asunto: Embargo ejecutivo con acción real. Medida Cautelar
No. 0429
Radicación No: 2018-00296-00
- 1.7. Propietario:
Personas que intervinieron.
JOSE EDILSON DELGADO MORALES C.C. 14.892.965
- 1.8. Perito Avaluador: Oscar Yépes Torres
R.N.A/C.C. - 04 - 1 1 14
- 1.9. Fecha Inspección Ocular: Abril 26 de 2024.
- 1.10. Fecha avaluó: Abril 29 de 2024.



2. Titulación:

Ver escritura 525 de septiembre 9 de 2017 Notaria Primera de Sevilla

2.1. Gravámenes: Anotación 003 fecha 02-10-2017 Radicación: 2017-382-6-1767 escritura 666 del 27-09-2017 notaría segunda de Sevilla especificación: gravamen: 0205 Hipoteca con cuantía indeterminada.

3. Características:

3.1. Características y especificaciones del Lote:

El Lote se encuentra sin cercar y enmalezado

3.1.2 Vetustez: Diez (10) años o más.

3.1.3 Estado y conservación: Regular.

3.1.4 Iluminación: Tiene el tendido eléctrico en los linderos.

3.1.5 Servicios públicos domiciliarios: En los linderos se pueden obtener todos los servicios públicos. Agua – Alcantarillado de (**ACUAVALLE**), Energía de (**CELSIA**), Gas domiciliario de (**GASES DE OCCIDENTE**).

NOTA: Ver fotografías.

3.1.6 Funcionabilidad: está diseñado para construcción de vivienda.

3.1.7 Conforme al Título adquisitivo Se puede alindar de la siguiente manera. **##POR EL ORIENTE** con la carrera 49. **POR EL OCCIDENTE**, con predio de EDGAR GARCES JIMENEZ, por el **NORTE** con el Lote No. 1 Y **POR EL SUR**, con lotes 2 y 3 de esta partición**##**.

3.1.8 Ficha técnica y forma: Forma rectangular.

3.1.9 Área del lote: 108 mts².

Entorno:

3.2.1 Sistemas de transporte: El sector se encuentra bien ubicado con calles pavimentadas y vías peatonales en perfecto estado.

3.2.2 Actividades predominantes: El sector donde se encuentra el lote es un sitio Residencial, cerca de la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y en el Barrio Marco Fidel Suarez (Puyana).

3.2.3 Infraestructura urbanística: La infraestructura urbanística es adecuada.

3.2.4 Zona de educación: el lote se encuentra ubicado cerca de centros educativos a nivel pre escolar, primario y secundario.



3.2.5 Estratificación socio Económica: la estratificación se encuentra determinada en el plano censal de la Oficina de planeación Municipal de Sevilla Valle.

3.2.6 Perspectivas de valorización: Buenas.

3.2.7 Normatividad: Los usos del suelo se encuentran normalizados y reglamentados.

Usos del suelo: de acuerdo al polígono establecido en la plancha y su decreto reglamentario dice así: Principal vivienda.

4. Sustentación del avalúo:

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

- Oferta y demanda del lote en el sector específico con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del lote particularmente.
- Servicios públicos y privados.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de lotes de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socio económico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás (potencial de desarrollo).

5. Cálculo del valor:

	Area M2	V.Unitario	V. Total
Área del Lote	108	\$ 465.000	\$ 50.220.000
Valor Total Avalúo			\$50.220.000

Son: **CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE.**



6. Indicadores económicos:

A continuación se determinan a manera informativa y/o para efectos comerciales a que haya lugar los indicadores económicos de la fecha:

Dólar:	\$3.918.89
Euro:	\$4.199.95
U.V.R.	368.7345
D.T.F. (E.A.)	10.66%

7. Certificación del avalúo:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Corporación Colombiana de Lonja y Registros "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" de la cual soy miembro activo.
3. El presente avalúo tiene una vigencia de tres (3) meses y se empleó en su elaboración el método comparativo.

8. Anexos:

- 8.1 fotografías
- 8.2 Soportes legales.

OSCAR YEPES TORRES

Corporación Colombiana de Lonjas y Registros
Corpolonjas de Colombia
R.N.A. C.C. – 04 – 1114



**REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RMA No 01852855 DECRETO 2158/95 Y 1420/98

50014598



**OSCAR
YEPES TORRES**
C.C. 6.453.497 de Sevilla - Valle
REGISTRO MATRÍCULA ASOCIADO No.
R.N.A. / C. C - 04 - 1114
VENCE: ABRIL 30 DE 2026

gerencia@corpolonjas.com

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporacion Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose asi al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios eticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.

El manejo y uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

VENCE: ABRIL 30 DE 2026
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5279798 - 4820888
Móvil: 312 4794638- 3124797168
Bogotá D.C. Colombia

Handwritten signature and stamp
6k.
14746913 B76

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NINCI
Presidente

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com



6453497

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
6.453.497

NUMERO

YEPES TORRES

APELLIDOS

OSCAR

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

15-AGO-1945

FECHA DE NACIMIENTO
SEVILLA
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.56 O+

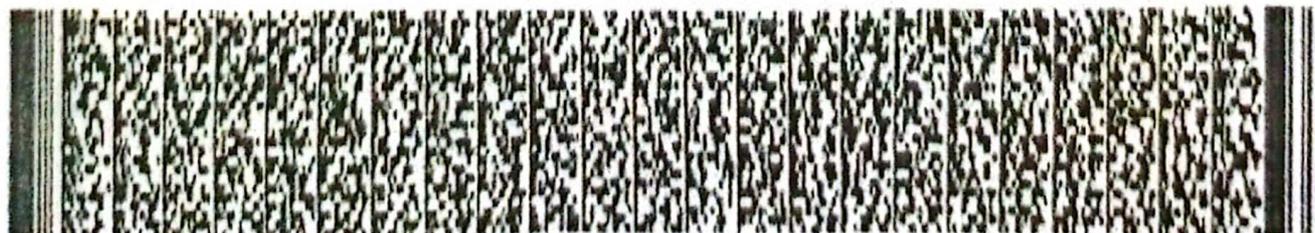
ESTATURA G.S. RH

M SEXO

12-ENE-1967 SEVILLA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-3109700-66145533-M-0006453497-20070918

0144907261A 02 189333911



OBSERVAR LOTE SIN CERCAR ENMALEZADO





VIAS DE ACCESO EN BUEN ESTADO





PREDIOS VECINOS





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305789090452747

Nro Matrícula: 382-26408

Pagina 1 TURNO: 2024-382-1-2072

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:26:46 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: SEVILLA VEREDA: SEVILLA

FECHA APERTURA: 17-10-2012 RADICACIÓN: 2012-382-6-2033 CON: ESCRITURA DE: 08-10-2012

CODIGO CATASTRAL: 767360100000001330045000000000 COD CATASTRAL ANT: 010001330045000

NUPRE: CDJ0001PHHF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

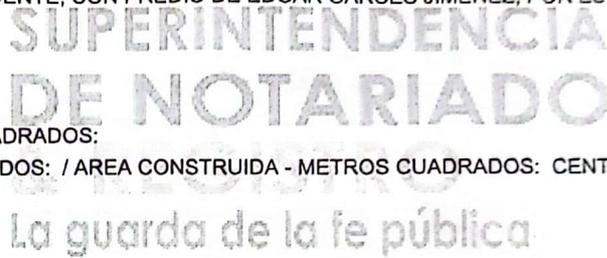
LOTE NUMERO CUATRO (4) CON AREA DE (6X18M) CUYOS LINDEROS CONFORME AL PLANO PRESENTADO Y DICTADO DE LAS PARTES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE, CON CARRERA 49; POR EL OCCIDENTE, CON PREDIO DE EDGAR GARCES JIMENEZ; POR EL NORTE, CON LOTE; POR EL SUR, CON LOTES NO. 2 Y 3 DE ESTA PARTICION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA 382-4977. ANOTACION NO. 1- ESCRITURA 322 DEL 3/12/1982 NOTARIA 1 DE SEVILLA REGISTRADA EL 13/12/1982 POR COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES. DE: REINALDO OSPINA MAYA , A: STELLA MARTINEZ DE RESTREPO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 49 # 62 A Y 63 LT CUATRO 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

382 - 4977

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-382-6-2033

Doc: ESCRITURA 552 DEL 08-10-2012 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL BOLETA DE ANOTACION Y REGISTRO N°736-10-1000302663 DEL 10/10/2012.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MARTINEZ DE RESTREPO STELLA

CC# 25251132 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-09-2017 Radicación: 2017-382-6-1645

Doc: ESCRITURA 525 DEL 09-09-2017 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ DE RESTREPO STELLA

CC# 25251132

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305789090452747

Nro Matrícula: 382-26408

Página 3 TURNO: 2024-382-1-2072

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 09:26:46 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-382-1-2072

FECHA: 05-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



N°525.

ESCRITURA PÚBLICA: QUINIENTOS VEINTICINCO

FECHA: NUEVE (09) DE SEPTIEMBRE DE 2017

ACTO O CONTRATO: 0125 – COMPRAVENTA DE LOTE.

MATRICULA INMOBILIARIA: 382-26408.

CODIGO CATASTRAL: 010001330045000.

CUANTIA: \$8.000.000.00.

En la ciudad de Sevilla, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, el día nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), ante mí FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA, Notario Primero de este Círculo, compareció: STELLA MARTINEZ DE RESTREPO, a quien identifiqué con la cédula de ciudadanía No. 25.251.132, mayor de edad, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, vecina de este Municipio, hábil para contratar, otorgar y obligarse e indagado por el Notario manifestó que el inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar por tratarse de un lote de terreno, dijo:

PRIMERO. Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta real y enajenación a la señor JOSE EDILSON DELGADO MORALES, el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre el siguiente bien inmueble: LOTE NÚMERO 4. lote de terreno, que mide seis metros de frente por dieciocho metros de centro (6x18M), ubicado en el area urban de Sevilla Valle, según escritura No. 552 del 8 de octubre de 2012 en la carrera 49 entre calles 62A y 63, y según paz y salvo en la carrera 49, en la calle 26A lote 4, distinguida en el Catastro Municipal bajo el número 010001330045000, en donde aparece con un área de 363M2, y cuyos linderos conforme al plan presentado por lñas partes son los siguientes:## por el oriente, con carrera 49; por el occidente, con poredio de Edgar Gárces Jimenes; por el norte, con lote No.1; y por le sur, con lotes 2 y 3 de esta partición##. Debidamente registrado bajo la Matricula Inmobiliaria No. 382-26408, de la oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Sevilla Valle.

SEGUNDO. TRADICION- Que el inmueble que vende lo adquirió por división material, mediante escritura pública No. 552 de octubre .08 de 2012 de la Notaria Primera de Sevilla Valle, debidamente registrada en la matrícula inmobiliaria No. 382-26408 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle.

TERCERO - Que el inmueble que vende lo ha tenido en posesión material desde que

en el notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa043879714

10554AG5K99QVDEK 13/01/2017

lo adquirió y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones de dominio, embargos o litigios pendientes, demandas civiles, patrimonio de familia inembargable y que saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos señalados por la Ley.-----

CUARTO.- PRECIO. Que hace la venta del inmueble anteriormente determinado y deslindado por valor de **OCHO MILLONES (\$ 8.000.000.00) PESOS MCTE**, suma que EL VENDEDOR manifiesta tener recibida de manos de EL COMPRADOR a su entera satisfacción.-----

QUINTO.- ENTREGA MATERIAL.- Que hará entrega material del inmueble AL COMPRADOR en la fecha de firma de la presente escritura.-----

SEXTO.- Que autoriza AL COMPRADOR para que obtenga la copia y el registro de ésta escritura para los fines de la tradición legal del dominio y para entrar en posesión real y material de lo vendido.-----

SEPTIMO.-GASTOS: Los gastos notariales que demande el otorgamiento de la presente escritura, en relación con el contrato de compraventa serán de cargo de ambos contratantes por partes iguales, la retención en la fuente, de cargo exclusivo de LOS VENEDORES y los de anotación y registro, de cargo exclusivo de EL COMPRADOR-----

OCTAVO.- ACEPTACION.- Presente el señor **JOSÉ EDILSON DELGADO MORALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 14.892.965, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y separación de hecho hace tres (3) años, vecino de Buga Valle, hábil para contratar, otorgar y obligarse, dijo: 1. Que acepta la venta del inmueble que por este instrumento y las demás cláusulas, por reflejar lo convenido y pactado. 2) Que ha recibido a entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa. **PARAGRAFO 3:** El Notario indaga y pone de conocimiento la Ley 258 de 1996 sobre LA AFECTACIÓN A VIVENDA FAMILIAR, y por ser un lote sin casa de habitación no procede la afectación a vivienda familiar-- Para el otorgamiento de esta escritura se presentó el siguiente comprobante: Copia autenticada del CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No 6128, válido hasta el 31 de Diciembre de 2.017, Sevilla Valle, El suscrito Tesorero Municipal. CERTIFICA Que: MARTINEZ RESTREPO STELLA, ID 25251132, está a Paz y Salvo con el Tesoro de éste Municipio por concepto del impuesto predial del predio No.

010001330045000. K 49 26A 09 LO 4. AREA 108mts- 0const. AVALUO
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



\$2.392.000.00.- (F-do) Ilegible.

Los comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres completos, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.

ADVERTENCIA: A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo".- Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.- El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario.- Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes.- Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por quienes intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 102 Decreto Ley 960/1.970).- Leído que fue este instrumento los comparecientes lo aprueban, aceptan y firman ante mí la Notaria de lo cual doy fe.

Derechos: \$83.150.00. IVA: \$15.799.00. Recaudos: \$16.600.00. Resolución No. 0451 del 20/01/2017. Retefuente: \$80.000.00. Hojas de papel utilizadas las Nos Aa043879714 y Aa043879717.

Los Comparecientes



Aa043879717

COPIA SIMPLE

1055294QMEKGA45
13/01/2017

Stella de Restrepo
STELLA MARTINEZ DE RESTREPO
CC# 25.251.132 Pop.

[Signature]
JOSÉ EDILSON DELGADO MORALES
CC# 14 892 965

El Notario

[Signature]
FABIAN MAURICIO MEDINA CABRERA
NOTARIO PRIMERO DE SEVILLA VALLE





\$2.392.000.00.- (Fdo) Ilegible.

Los comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres completos, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos.

ADVERTENCIA: A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo".- Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.- El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario.- Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes.- Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por quienes intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 102 Decreto Ley 960/1.970).- Leído que fue este instrumento los comparecientes lo aprueban, aceptan y firman ante mí la Notaria de lo cual doy fe.

Derechos: \$83.150.00. IVA: \$15.799.00. Recaudos: \$16.600.00. Resolución No. 0451 del 20/01/2017. Retefuente: \$80.000.00. Hojas de papel utilizadas las Nos Aa043879714 y Aa043879717.

Los Comparecientes



Aa043879717

13/01/2017 105529aQMEKGA5

Recibí del señor

OSCAR DE JESUS VELASQUEZ RAMIREZ

Identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.457.802

LA SUMA DE \$ 400.000 CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA
CORRIENTE

POR CONCEPTO DE: pago de elaboración de avalúo del lote ubicado
en la carrera 49 CALLE 62ª LOTE 4

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar Yepes Torres', written over a horizontal line.

OSCAR YEPES TORRES
Corporación Colombiana de Lonjas y Registros
Corpolonjas de Colombia
R.N.A. C.C. – 04 – 1114

Abril 29 de 2024