

## RV: Recurso De Reposición.

carlos sebastian daza lemus <carlosethastiandaza@hotmail.com>

Mié 31/05/2023 17:44

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cesar - Curumani <jprmpal01curumani@notificacionesrj.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (4 MB)

OBJECION DE AVALUO.pdf; Poder-2 EJECUTIVO.pdf; AVALUO COMERCIAL CURUMANI.pdf; Recurso De Reposición.pdf;

Señor(es),

**JUEZ 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR.**

E.S.D.

**Ref:** Proceso Ejecutivo Singular  
**Dte:** Delia Blanco Pérez  
**Ddos:** Haider Alfonso Nobles García y Otro.  
**Rdo:** 20228408900120170003300  
**Asto:** Recurso De Reposición.

Buena Tarde

Presento Recurso de Reposición contra el auto de fecha 30 de mayo de 2023.

Cordial Saludo

---

**De:** carlos sebastian daza lemus <carlosethastiandaza@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 14 de marzo de 2023 2:07 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cesar - Curumani <jprmpal01curumani@notificacionesrj.gov.co>

**Asunto:** RV: Objeción de Avalúo.

Buena Tarde

Este Correo va Con destino al Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Curumani.

**JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR.**

E.S.D.

**Ref:** Proceso Ejecutivo Singular  
**Dte:** Delia Blanco Pérez  
**Ddos:** Haider Alfonso Nobles García y Otro.  
**Rdo:** 20228408900120170003300  
**Asto:** Objeción de Avalúo.

Allego 3 pdf, escrito de objeción, poder, avaluo comercial.

Cordial Saludo

---

**De:** carlos sebastian daza lemus

**Enviado:** martes, 14 de marzo de 2023 12:30 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cesar - Curumani <jprmpal01curumani@notificacionesrj.gov.co>

**Asunto:** Objeción de Avalúo.

Buena Tarde

Este Correo va Con destino al Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Curumani.

**JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR.**  
E.S.D.

**Ref:** Proceso Ejecutivo Singular  
**Dte:** Delia Blanco Pérez  
**Ddos:** Haider Alfonso Nobles García y Otro.  
**Rdo:** 20228408900120170003300  
**Asto:** Objeción de Avalúo.

Allego 3 pdf, escrito de objeción, poder, avaluo comercial.

Cordial Saludo

Señor(es),

**JUEZ 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR.**  
E.S.D.

**Ref:** Proceso Ejecutivo Singular  
**Dte:** Delia Blanco Pérez  
**Ddos:** Haider Alfonso Nobles García y Otro.  
**Rdo:** 20228408900120170003300  
**Asto:** Recurso De Reposición.

**CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**, con C.C. No. 77.015.963 de Valledupar, y T. P. No. 58.555 del C.S. de la J., actuando de conformidad al poder adjunto recibido del señor **HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA**, estando en el término, por medio del presente escrito respetuosamente presento **Recurso De Reposición** contra el auto que aprueba el avalúo de fecha 30 de mayo de 2023 en este asunto, por no haber sido objetado.

Por un error involuntario el despacho, no observo que en fecha 14 de marzo de 2023 a las 2:07 minuto (pm), presente poder, escrito objeción del avalúo y avalúo suscrito por perito con el que sustento la objeción.

Por lo anterior, anexo la trazabilidad de la actuación procesal antes señaladas, para que el despacho proceda a subsanar el error en el que involuntariamente incurrió.

#### **SOLUCITUD**

Reponer el auto de fecha 30 de mayo de 2023 y en su defecto se de traslado a la objeción presentada.

Del señor(a) Juez.

Atentamente,



**CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**  
CC No. 77.015.963 de Valledupar.  
T.P. No. 58.555 del C. S. de la J.

Valledupar, 09 de marzo de 2023

Señores:

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CURUMANI – CESAR**

**E. S. D.**

**Ref: Proceso Ejecutivo Singular**

**Demandante: Delia Blanco Pérez**

**Demandados: Haider Alfonso Nobles García y Otros.**

**Radicado: 20228408900120170003300**

**Referencia: Avalúo Comercial de Predio Urbano ubicado en la Calle 2A # 17-56 Curumani**

**Destino del Avalúo:** Para ser usado en el Proceso Ejecutivo Singular seguido por Delia Blanco Pérez **Contra** Haider Alfonso Nobles García Radicado: 20228408900120170003300, Juzgado Promiscuo Municipal de Curumani – Cesar.

En atención a su solicitud al suscrito, en mi calidad de perito Avaluador de BIENES INMUEBLES, adscrito a CORPORACIÓN INMOBILIARIA LONJACARIBE, Perito auxiliar de la Justicia y Perito particular con certificación de AVALUADOR ANAV N°19327010, con competencia para efectuar el avalúo comercial del inmueble, me permito desarrollar el respectivo análisis que conlleva al Valor Real del Bien encomendado. El avalúo se Desarrolla así:

## **AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES**

### **INTRODUCCIÓN**

**PROPÓSITO DEL ESTUDIO Y AVALUO:** Estimar el valor comercial del bien inmueble ubicado en el Municipio de Curumaní – Cesar.

**DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:** El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "Es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido".

**DERECHO DE PROPIEDAD:** Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

**EL ÓPTIMO Y MEJOR USO:** "Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario."

**VIGENCIA DEL ESTUDIO Y AVALUO:** El presente avalúo tiene vigencia de un **(01) año**, considerando las variaciones de precios comerciales y de los índices del mercado de la construcción, especialmente de los materiales utilizados en tal actividad; siempre y cuando, además, que no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## 1. INFORMACION BASICA

1.1 SOLICITANTE:	HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	VIVIENDA FAMILIAR
1.3 AREA DE TERRENO:	123,60 M2
1.3 TIPO DE AVALUO:	COMERCIAL
1.4 PROPIETARIO:	HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA
1.5 DEPARTAMENTO:	CESAR
1.6 MUNICIPIO:	CURUMANI
1.7 CORREGIMIENTO:	NO APLICA
1.8 SECTOR:	NO APLICA
1.9 BARRIO O URBANIZACION:	CAMILO TORRES
1.10 DIRECCION:	CALLE 2A # 17-56
1.11 MARCO JURIDICO:	AVALÚO DE VIVIENDA URBANA
1.12 DESTINACIÓN ACTUAL:	RESIDENCIAL
1.13 FECHA DE VISITA:	24 DE FEBRERO DE 2023.
1.13 FECHA DEL INFORME:	09 DE MARZO DE 2023.
1.15 PERITO AVALUADOR:	ING. ALVARO DAZA LEMUS.

## 2. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el **Consultas a Expertos Avaluadores o Encuestas** para determinar valor de terreno; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que el comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

## 3. DOCUMENTACION E IDENTIFICACION DEL INMUEBLE ANALIZADA

**ESCRITURA PÚBLICA:** 434 del 29 de Julio de 2011 expedida por la Notaría Única de Curumani.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 192-33757 Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua – Cesar.

**CEDULA CATASTRAL INMUEBLE:** 01010000008800090000000000

**LINDEROS ACTUALES:** (Según escritura pública N° 434)

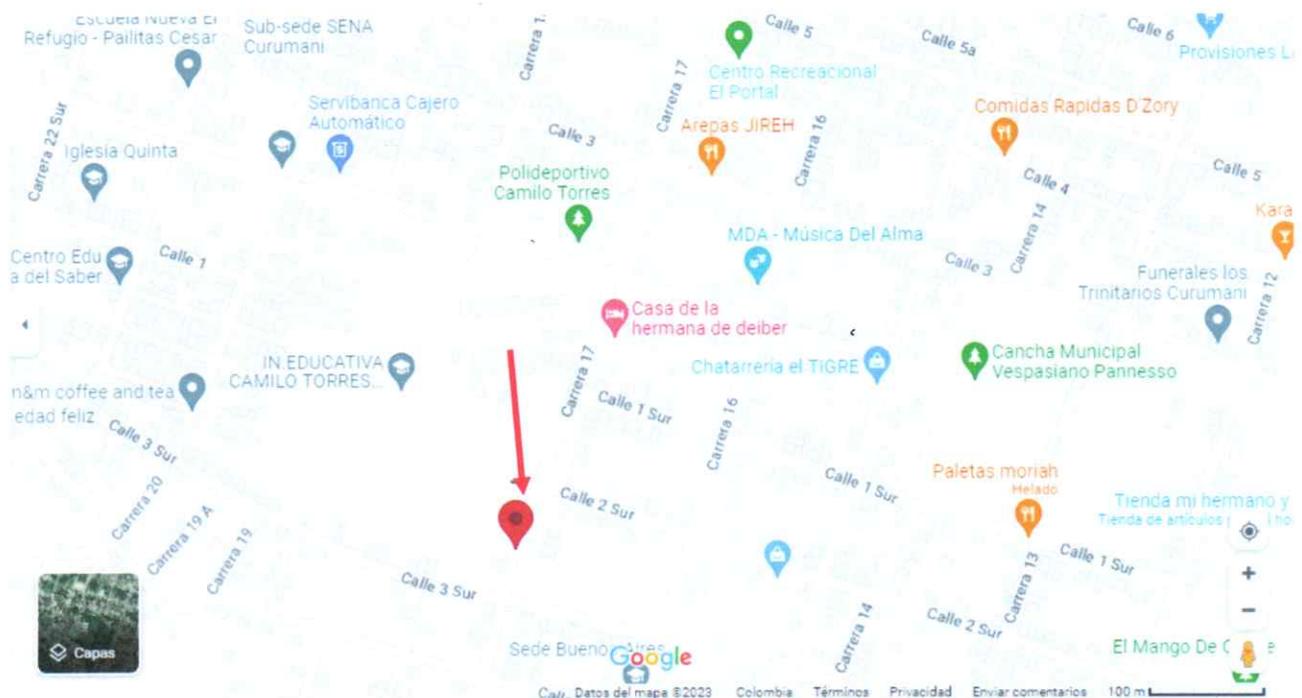
**Norte:** Calle 3 en medio y predio de Roberto Parra.

**Sur:** Con plaza Camilo Torres Restrepo.

**Este:** Luis Armando Herrera.

**Oeste:** Ninfa Sangregorio.

#### 4. UBICACIÓN DEL INMUEBLE



**Imagen 1. Ubicación**  
**Fuente: Google Maps**

#### 5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

##### 5.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector es mayormente de uso residencial, al frente del inmueble se encuentra la Institución Educativa Camilo Torres y cercano se ubica el Polideportivo del mismo nombre, la cancha municipal Vespasiano Pannesso y la sede del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, centro recreacional el portal y está aledaño a otros locales con actividades comerciales diversas como restaurantes, tiendas, centros de diversión, iglesias. Las vías de acceso se encuentran en buen estado pero sin pavimentar.

## 5.2 SERVICIOS COMUNALES

El Municipio de Curumaní cuenta con servicios de salud, educación y recreación; teniendo infraestructuras como instituciones educativas, iglesias, hospitales, canchas deportivas, entre otros.

## 5.3 VIAS DE ACCESO

Se accede al bien inmueble desde cualquier sitio de la ciudad a través de calles y carreras y en buen estado, las vías colindantes con el inmueble se encuentran sin pavimentar.

## 5.4 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con los servicios básicos de agua, luz, gas y los complementarios de teléfono y alumbrado público suministrados por diferentes entidades públicas y privadas; en la zona hay servicio de transporte urbano, este se brinda de manera informal a través de moto taxis. Referente a los servicios comunales, posee Todos los servicios accesibles de manera rápida.

## 5.5 ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA

Estrato 2

## 5.6 VALORIZACIÓN

Presenta una valorización media.

## 5.7 TOPGRAFÍA Y RELIEVE

La topografía que presenta el predio en general es plana con pendientes del 0 % al 3 %.

## 5.8 FORMA GEOMÉTRICA

El terreno tiene forma rectangular

## 6. PLANO DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

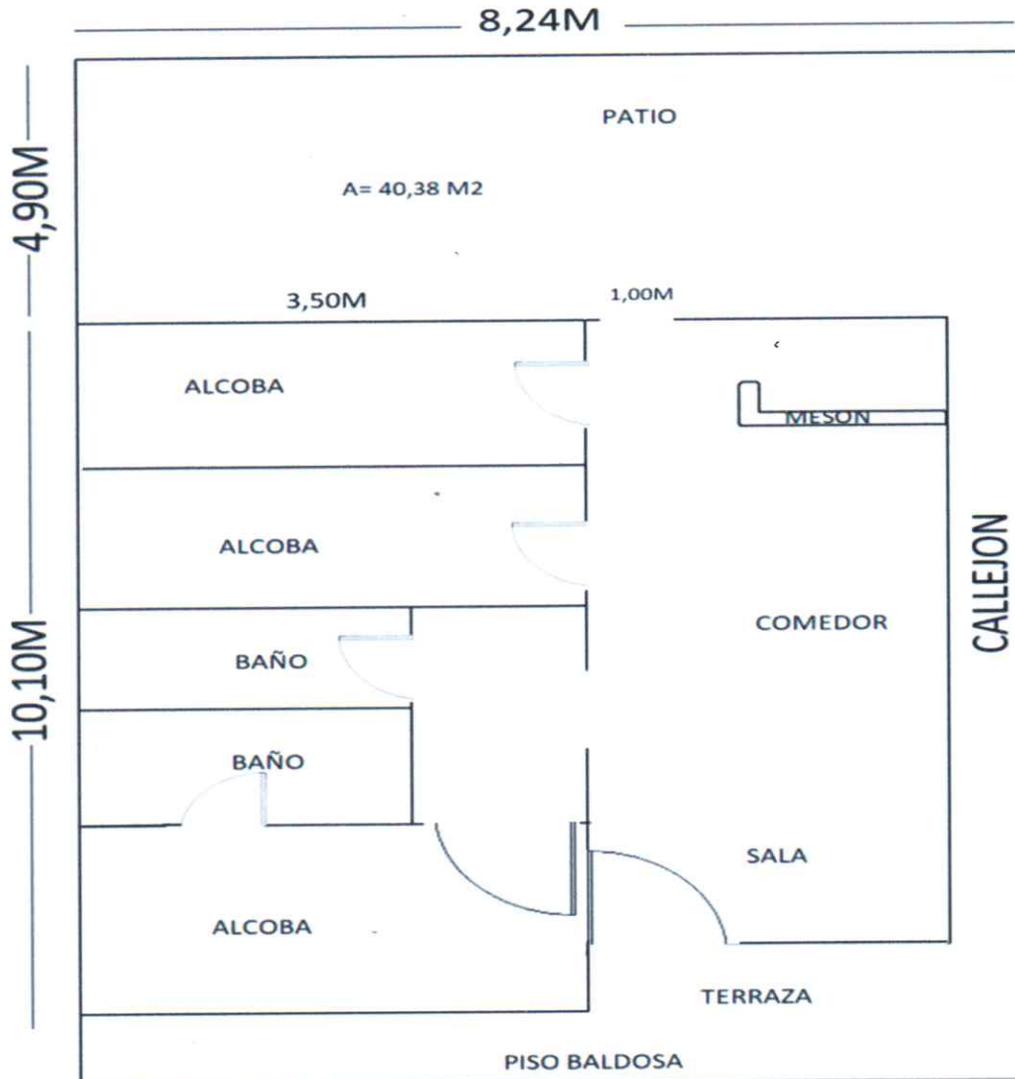


Imagen 2: plano del área objeto de avalúo.

Fuente: Elaboración propia

## 7. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fachada Principal



Fachada principal



Vista interior de la sala



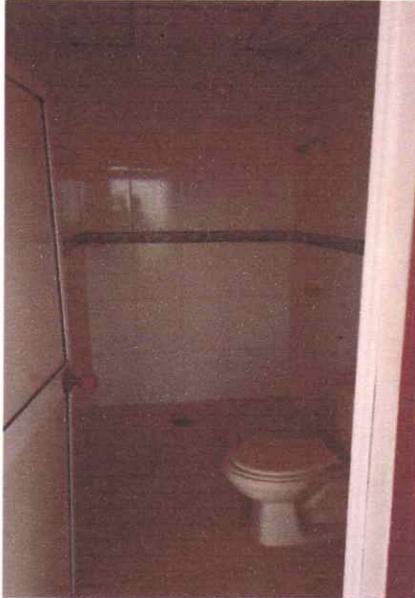
Vista interior de la sala



Vista interior de la vivienda – área de la sala y cocina



Área de la cocina



Baños



Dormitorios

## 8. METODOS VALUATORIOS

Para el presente avalúo se utilizan el **Consultas a Expertos Avaluadores o Encuestas** para la determinación del valor del terreno, el cual está definido en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

**Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito debe dejar constancia bajo gravedad de juramento, que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, de bienes comparables al del objeto de estimación, en el sector donde se encuentra localizado este inmueble.

### 8.1 AVALUO DE TERRENO

Definido en la ley 388 de 1997 en su "**ARTÍCULO 31º SUELO URBANO.-** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esa categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

*Las áreas que conforma el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos sanitarios."*

#### 8.1.1 INVESTIGACIÓN ECONOMICA DIRECTA (ENCUESTAS).

Para el valor de terreno se procedió a determinarlo por medio de encuestas, ya que no existen ofertas conocidas de valor de terreno con las mismas características, y por lo cual era imposible

llegar a un valor por medio del método de Comparación de Mercados, para lo cual se recurrió obligadamente a al método de consulta a encuestados que guardan estricta relación con la materia, indagándoles acerca del valor del predio en estudio. En cumplimiento con la resolución 620 del IGAC, se les suministró a los encuestados la información preliminar necesaria y se verificó entre otros los siguientes aspectos.

1. Que los encuestados tuvieran total claridad que el valor por el cual se les consulta es el correspondiente netamente al terreno, y que este no incluye ningún tipo de mejoras o especies, en él contenidas, toda vez que estos ítems se discriminan y avalúan por aparte.
2. Que los encuestados conocen la zona en donde se localiza el predio, tanto en sus aspectos positivos como negativos.
3. Que los encuestados conocieran la norma de uso del suelo aplicada en la zona.
4. Que la encuesta es sobre valores unitarios por hectárea de terreno.
5. Que los encuestados conocen las ofertas y demandas existentes para predios aledaños al proyecto vial.

Acogiéndose a las consideraciones del PBOT los Peritos Avaluadores por el procedimiento de ENCUESTAS tienen en cuenta para fijar el valor por hectárea o valor por metro cuadrado así:

	NOMBRE ENCUESTADO	AVAL R.A.A	ACTIVIDAD	TELEFONO
1	EDWIN GAMEZ MARTINEZ	77007405	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	3135212084
2	LUIS TOSCANO SALAS	7463939	INGENIERO - PERITO AVALUADOR	3163176573
3	CASTO SOCARRAS REALES	7470941	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	3126879391
4	JAVIER ESPAÑA FREJA	77023249	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	3168222251
5	EDGAR ORTIZ RAMIREZ	1057584803	INGENIERO - PERITO AVALUADOR	3007272111



<b>PROCESO ESTADISTICO PARA VALOR DEL TERRENO RURAL</b>		
<b>NOMBRE ENCUESTADO</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>VALOR TERRENO (M2)</b>
EDWIN GAMEZ MARTINEZ	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	\$ 342.000,00
LUIS TOSCANO SALAS	INGENIERO - PERITO AVALUADOR	\$ 335.000,00
CASTO SOCARRAS REALES	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	\$ 340.000,00
JAVIER ESPAÑA FREJA	ARQUITECTO - PERITO AVALUADOR	\$ 353.000,00
EDGAR ORTIZ RAMIREZ	INGENIERO - PERITO AVALUADOR	\$ 330.000,00
	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 340.000,00</b>
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR (S)*	8.631,34
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN (V)*	2,54%
	LIMITE SUPERIOR	\$ 348.631,34
	LIMITE INFERIOR	\$ 331.368,66
	<b>VALOR ADOPTADO (M2)</b>	<b>\$ 340.000,00</b>

[RSPA1] Nota: Se deja constancia bajo gravedad de juramento, que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

## 9 CALCULOS VALOR TERRENO.

### 9.1 PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS.

El análisis realizado a las muestras por el Método de Encuesta cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5% permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

### 9.2 ANALISIS DE DATOS.

<b>RESUMEN DE LA MUESTRA</b>	
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 340.000,00</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR (S)*	8.631,34
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (V)*	2,54%
LIMITE SUPERIOR	\$ 348.631,34
LIMITE INFERIOR	\$ 331.368,66
<b>VALOR ADOPTADO (M2)</b>	<b>\$ 340.000,00</b>

De acuerdo al anterior análisis, se puede determinar que este predio posee un valor de **\$ 340.000,00 por metro cuadrado de terreno.**



## 10. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

### Resolución 620 de 2008 del IGAC.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V <sub>c</sub>	=	Valor comercial.
C <sub>t</sub>	=	Costo total de la construcción.
D	=	Depreciación.
V <sub>t</sub>	=	Valor del terreno.

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

### 10.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

- Estructuralmente construida en muros de ladrillo sobre cimiento ciclópeo, pañetada y pintada, cubierta en teja fibrocemento soportada en estructura de madera, piso en baldosa cielo raso en Driwall con tapaluces en aluminio, puerta principal y de salida al patio metálicas, puertas de alcobas en madera, baños con enchape y combos sanitarios, con divisiones en aluminio y puertas en acrílico, posee ventanas corredizas en vidrio con protectores metálicos. La cocina tiene mesón en mampostería, enchapado sin gabinetes.

Distribución: Alcoba principal con baño interno, dos alcobas con baño auxiliar, sala comedor y área de cocina, terraza externa y patio

Posee las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas necesarias para su funcionamiento El área en análisis no se encuentra en uso, está desocupada y en buen estado de conservación.

El suscrito por su experiencia en avalúos similares y por el conocimiento de los valores de mercados de los materiales en el área de la construcción, considera el valor de tipo 1 de la construcción en \$ 1.080.000 x m2, a precios de hoy antes de depreciación

**Año de la construcción: 2010**

**Estado de la construcción: 2.5 según FITTO Y CORVINI**

**Área de construcción: 8,24 m x 10,10 m = 83,22 m2**

## 10.2 VALOR DE CONSTRUCCION ANTES DE DEPRECIACION

CONSTRUCCION	DETALLE	UNIDAD	AREA CONSTRUIDA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL DE OBRA
CONSTRUCCION TIPO 1	VIVIENDA FAMILIAR	M2	83,22	\$ 1.080.000,00	\$ 89.877.600,00
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 89.877.600,00</b>

**NOTA: VALORES ANTES DE DEPRECIACIÓN**

## 10.3 VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES DESPUES DE DEPRECIACIÓN

ITEM	CONSTRUCCIONES	DETALLE	UNIDAD	EDAD AÑO	VIDA UTIL	EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION (%)	VALOR REPOSICION NUEVO (\$)	VALOR NETO DEPRECIACION (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)
1	CONSTRUCCION TIPO 1	Vivienda familiar	M2	6	70	9%	2,5	12,6	\$ 89.877.600,00	\$ 11.324.578	\$ 78.553.022,40
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES</b>											<b>\$ 78.553.022,40</b>

## 11. CONSIDERACIONES GENERALES

- El uso dado al predio corresponde con el observado, se considera el apropiado.
- El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.
- En el momento de la visita no se evidencio problemas en la tranquilidad del sector por orden público.
- El estudio de valor de terreno se realizó a través de encuestas a expertos evaluadores conocedores de la zona.
- El análisis de precios de construcciones se realizó de acuerdo a la normativa vigente para tal fin y de acuerdo a la experticia del Avaluador.
- De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## 12. VALOR FINAL DE AVALUO COMERCIAL

ITEM	CONSTRUCCIONES	DETALLE	UNIDAD	EDAD AÑO	VIDA UTIL	EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION (%)	VALOR REPOSICION NUEVO (\$)	VALOR NETO DEPRECIACION (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)
1	CONSTRUCCION TIPO 1	Vivienda familiar	M2	6	70	9%	2,5	12,6	\$ 89.877.600,00	\$ 11.324.578	\$ 78.553.022,40
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES</b>											<b>\$ 78.553.022,40</b>
<b>VALOR M2 DE TERRENO</b>			<b>\$ 340.000,00</b>	<b>TOTAL AREA DE TERREÑO M2</b>			<b>123,6</b>	<b>VALOR TOTAL DE TERRENO</b>			<b>\$ 42.024.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>											<b>\$ 120.577.022,40</b>

De acuerdo al anterior resultado, se puede determinar que el valor total del inmueble incluyendo terreno y construcciones es de: **CIENTO VEINTE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS (\$ 120.577.022,40).**

Ingeniero Avaluador:



Ing. ALVARO ENRIQUE DAZA LEMUS  
C.C 19.327.010 M.P 25202-15155  
(R.A.A) N° AVAL – 19327010

### ANEXOS

- ✚ Cedula perito Avaluador
- ✚ Matrícula profesional perito Avaluador
- ✚ AVAL RAA Perito Avaluador

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **19.327.010**

**DAZA LEMUS**  
APELLIDOS

**ALVARO ENRIQUE**  
NOMBRES

*[Signature]*



**VALIDO PARA AVALUO INMUEBLE URBANO**  
**UBICADO EN LA CALLE 2A No 17-56 CURUMANI**  
**(CESAR)**

**INDICE DERSCHO**

FECHA DE NACIMIENTO **12-MAR-1955**

**VALLEDUPAR**  
(CESAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.71** **O+** **M**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**08-MAR-1977 BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Signature]*  
REGISTRADORA NACIONAL  
ALMAREATRIZ BENGIO LOPEZ



A-1200100-70128512-M-0019327010-20040811 0003204223H 01 142621824



© FESA SA

04/2004-27488

Esta tarjeta es un documento público que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero dentro de los parámetros establecidos en la Ley 842 de 2003, de acuerdo con los cuales se expide.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA.

Cra. 7 No. 64 - 19

Tel. 2498138 Bogotá D.C.



PIN de Validación: b7e90ae2



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **ÁLVARO ENRIQUE DAZA LEMUS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19327010, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19327010.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ÁLVARO ENRIQUE DAZA LEMUS** 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  
**25 Mar 2020**

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**25 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**25 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7e90ae2



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
25 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
25 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7e90ae2



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: CALLE 6 C N° 19 - 67, APTO. 202, LOS MÚSICOS  
Teléfono: 3013631817  
Correo Electrónico: monodaza55@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Tecni-Incas  
Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ÁLVARO ENRIQUE DAZA LEMUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19327010.**

**El(la) señor(a) ÁLVARO ENRIQUE DAZA LEMUS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7e90ae2**

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 siete (07) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Señor(es),  
**JUEZ 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CURUMANÍ, CESAR.**  
E.S.D.

**Ref:** Proceso Ejecutivo Singular  
**Dte:** Delia Blanco Pérez  
**Ddos:** Haider Alfonso Nobles García y Otro.  
**Rdo:** 20228408900120170003300  
**Asto:** Objeción de Avalúo.

**CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**, con C.C. No. 77.015.963 de Valledupar, y T. P. No. 58.555 del C.S. de la J., actuando de conformidad al poder adjunto recibido del señor **HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA**, estando en el término, por medio del presente escrito respetuosamente me permito Objetar el avalúo presentado por la parte demandante en los siguientes términos:

**1-** La parte demandante presenta una pre factura del pago del impuesto predial del inmueble de propiedad de mi poderdante, pretendiendo sea tenido en cuenta para efectos del avalúo catastral del inmueble en cuestión.

**2-** Estable la norma numeral 4 del art. 444 del C.G. del P. (...) “*Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio*” incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen. (negritas mías), en este orden y como lo estable la norma en cita la parte demandante, estaría pretendiendo deprimir el patrimonio de mi cliente y así generando un enriquecimiento sin causa, en caso de obtener como demandante la adjudicación del inmueble al hacer postura teniendo una pre factura de pago de impuesto predial, como base de avalúo del inmueble.

Por lo antes mencionado y estando en el término de ley, presento el avalúo comercial suscrito por el perito ALVARO ENRIQUE DAZA LEMUS, quien es persona idónea según los anexos aportados al avalúo. Por lo que el valor del avalúo comercial del inmueble identificado con la M.I. Nro **192-33757** asciende a la suma de **(\$120.577.022,40)**, base sobre la cual debe hacerse el remate en caso de llegarse a ello.

**Anexo:** Poder y Avalúo Comercial.

#### **NOTIFICACIONES**

El suscrito: en la Dirección: Cra. 20 No. 5C – 23, Valledupar, cesar,  
email [carlossebastiandaza@hotmail.com](mailto:carlossebastiandaza@hotmail.com)

Del señor(a) Juez.

Atentamente,



**CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**  
CC No. 77.015.963 de Valledupar.  
T.P. No. 58.555 del C. S. de la J.

46.

Señor,  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CURUMANI – CESAR**  
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo Singular  
Demandante: Delia Blanco Pérez  
Demandados: Haider Alfonso Nobles García y Otros.  
Radicado: 20228408900120170003300

**HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA**, C.C. Nro. 88.034.570 de Pamplona, actuando en nombre propio, con domicilio en la transversal 19C No. 19-28, Barrio los caciques del Municipio de Valledupar, Cesar, mediante el presente manifiesto a usted que otorgo poder especial amplio y suficiente al abogado **CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**, C.C. No. 77.015.963 de Valledupar y tarjeta profesional No. 58.555 del C.S. de la J., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente infirma, para que en mi nombre y representación ejerza la defensa de mis intereses en el referenciado.

MI APODERADO QUEDA FACULTADO PARA RECIBIR, DESISTIR, SUSTITUIR, REASUMIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, RECIBIR E INTERPONER TODOS LOS RECURSOS DE LEY EN DEFENSA DE MIS LEGÍTIMOS DERECHOS, CONTESTAR DEMANDA DE RECONVENCIÓN, TACHAR DOCUMENTOS, INTERPONER RECURSOS, SOLICITAR Y APORTAR PRUEBAS, INTERPONER INCIDENTES, ETC..., TODO ELLO EN CONCORDANCIA CON EL (ART. 77) DEL CÓDIGO DE GENERAL DEL PROCESO.

Sírvase Señor(a) Juez, reconocer personería al abogado **DAZA LEMUS**.

Atentamente,

Haider Nobles G.  
**HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA**  
C.C. Nro. 88.034.570 de Pamplona

Acepto:



**CARLOS SEBASTIAN DAZA LEMUS**,  
C.C. N° 77.015.963 de Valledupar.  
T.P. N° 58.555 del C.S. de la J.  
Correo electrónico: [carloסהbastiandaza@hotmail.com](mailto:carloסהbastiandaza@hotmail.com)  
Celular: 314-517-01-67



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 46

En la ciudad de Valledupar, Departamento de Cesar, República de Colombia, el catorce (14) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Valledupar, compareció: HAIDER ALFONSO NOBLES GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0088034570 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Haider Nobles G.



57296baf93

----- Firma autógrafa ----- 14/03/2023 09:41:03

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información PODER- PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.



ALIONCA MARÍA ESCOBAR GONZÁLEZ

Notaría segunda (2) del Círculo de Valledupar , Departamento de Cesar - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 57296baf93, 14/03/2023 09:41:53

NOTARIA  
Alionca María Escobar  
REPUBLICA DE COLOMBIA