

460/19

E-14-22

Neiva, 18 de febrero de 2020

Señores

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS MÚLTIPLES DE NEIVA

E. S. D

**REF: PROCESO DIVISORIO DE AMPARO ROMERO CALDERON CONTRA EDGAR LOPEZ CLAROS
RAD: 41001418900520190046000.**

CAMILO CHACUÉ COLLAZOS, mayor de edad, domiciliado y residente en Neiva - Huila, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.075.289.117, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 271.894 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de **DEFENSOR PUBLICO** designado por **LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO - REGIONAL HUILA**, a través del presente escrito me permito **ACEPTAR EL ENCARGO** para obrar como abogado en amparo de pobreza de **EDGAR LOPEZ CLAROS**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No 12130971, así como me permito dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** del proceso de referencia, obrando como apoderado de dicho señor, conforme a poder anexo y del siguiente modo:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

EN CUANTO AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, conforme se aprecia en el registro civil de matrimonio aportado con la demanda.

EN CUANTO AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO, PERO DEBE PRECISARSE.

ES CIERTO que en el Juzgado Segundo de Familia se aprobó acuerdo conciliatorio para la cesación de los efectos civiles del matrimonio celebrado entre las partes, PERO DEBE PRECISARSE que ello ocurrió el 09 de julio de 2012, como consta en el acápite de "providencias" registro civil de matrimonio aportado con la demanda y en la copia del acta de dicha diligencia, ambas aportadas con la demanda.

EN CUANTO AL HECHO TERCERO: ES CIERTO, conforme al certificado de libertad y tradición del bien inmueble.

EN CUANTO AL HECHO CUARTO: ES CIERTO, conforme al certificado de libertad y tradición del bien inmueble.

EN CUANTO AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO que el inmueble objeto del proceso, ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-201700, se encuentre avaluado en la suma de \$62.902.200, toda vez que en realidad su avalúo comercial corresponde a la suma de \$40.641.000, como se aprecia en el "Informe de Valuación de un inmueble urbano de uso residencial", elaborado el 20 de septiembre de

2019, por el evaluador SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANERA, que se aporta con esta contestación, conforme a lo permitido en el artículo 409 del Código General del Proceso y cumpliendo los requisitos que para esta clase de experticias exige el artículo 226 del CGP.

En efecto, NO ES CIERTO que el avalúo sea el indicado en el hecho quinto de la demanda, sino que corresponde al señalado en el experticio del 20 de septiembre de 2019, que anexamos, dado que este determina con precisos métodos valorativos, debidamente sustentados, explicados y soportados, sus conclusiones, como se aprecia en sus puntos 10 a 17 (entre otros), a diferencia del adjuntado al libelo introductorio, que no detalla los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados para sus aseveraciones y que por tanto no es conducente para determinar el valor del bien.

EN CUANTO AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO que el señor EDGAR LOPEZ CLAROS no haya ofertado comprar la porción del inmueble de la demandante, pues, por el contrario, como este me lo ha informado, está interesado en comprar dicha parte, conforme a su real valor y que corresponde al indicado en el dictamen del 20 de septiembre de 2019, al punto de estar dispuesto a ejercer el derecho de compra consagrado en el artículo 414 del CGP o hacer postura en el eventual remate que se ordene.

EN CUANTO AL HECHO SÉPTIMO: ES CIERTO

EN CUANTO AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO, pues como se indicó al contestar el hecho sexto de la demanda, el usuario EDGAR LOPEZ CLAROS está interesado en comprar dicha parte, conforme a su real valor y que corresponde al indicado en el dictamen del 20 de septiembre de 2019, al punto de estar dispuesto a ejercer el derecho de compra consagrado en el artículo 414 del CGP o hacer postura en el eventual remate que se ordene.

EN CUANTO AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO que el inmueble objeto del proceso, ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-201700, se encuentre avaluado en la suma de \$62.902.200, ni que el derecho de cada comunero sea \$31.461.100, toda vez que en realidad el avalúo comercial de todo el bien corresponde a la suma de \$40.641.000 como se aprecia en el "Informe de Valuación de un inmueble urbano de uso residencial", elaborado el 20 de septiembre de 2019, por el evaluador SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANERA, que se aporta con esta contestación, conforme a lo permitido en el artículo 409 del Código General del Proceso y cumpliendo los requisitos que para esta clase de experticias exige el artículo 226 del CGP.

Además, conforme lo solicita el usuario EDGAR LOPEZ CLAROS aquel reclama mejoras por la suma de \$1.043.923 por concepto de la instalación del servicio público de GAS en el bien, de modo que tampoco es cierto el valor del derecho de cada comunero sea la mitad del avalúo real, pues sobre ello debe tenerse en cuenta lo que se resuelva sobre dichas mejoras, en los términos del inciso 6 del artículo 411 del CGP.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

EN CUANTO A LA PRIMERA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS PARCIALMENTE.

NOS OPONEMOS a la primera pretensión en cuanto solicita la división material, pues como se dijo al contestar los hechos de la demanda, el inmueble no es sujeto de tal proceder.

Igualmente NOS OPONEMOS a esta pretensión en cuanto solicita que la venta del bien se realice sobre un avalúo de \$62.902.200, pues el valor del inmueble no corresponde a esa suma sino a la de \$40.641.000, como se aprecia en el "Informe de Valuación de un inmueble urbano de uso residencial", elaborado el 20 de septiembre de 2019, por el evaluador SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANERA, que se aporta con esta contestación, conforme a lo permitido en el artículo 409 del Código General del Proceso y cumpliendo los requisitos que para esta clase de experticias exige el artículo 226 del CGP.

En lo demás NO NOS OPONEMOS, esto es a que se ordene la venta del inmueble, con las salvedades anotadas, adicionando que debe apreciarse que las especificaciones del inmueble han mejorado ante la instalación del servicio público de GAS, por parte del demandado.

EN CUANTO A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS PARCIALMENTE.

NOS OPONEMOS a que se inscriba el avalúo, como se solicita en la segunda pretensión de la demanda, pues como se dijo no estamos de acuerdo con el mismo, sumado ello no es procedente, dado que lo que se inscribe es la demanda conforme al artículo 409 del CGP y posteriormente el remate o adjudicación según el caso.

EN CUANTO A LA TERCERA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS.

NOS OPONEMOS a que se ordene el pago de solamente el 50% del valor del inmueble al demandado, en su calidad de comunero, pues al señor EDGAR también deben reconocérsele las mejoras que se solicita por concepto de la instalación del servicio público de GAS en el bien, en los términos del inciso 6 del artículo 411 del CGP.

EN CUANTO A LA CUARTA PRETENSIÓN: NOS OPONEMOS a que se condene en costas al demandado, pues el mismo es beneficiario de amparo de pobreza, como se indicó en auto del 21 de octubre de 2019, aspecto que implica que no puede ser obligado a pagar dichas costas, conforme a lo enseñado por el artículo 154 del CGP.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 30 A NO. 30 SUR 79, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 200-201700

Apreciando que en la primera pretensión se solicita también, de forma algo confusa, la división material, consideramos que esa aspiración debe negarse pues conforme al artículo 407 del CGP tal proceder solo deviene cuando *"se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento"*, circunstancia que no se da en este asunto pues como se dijo al contestar el hecho séptimo de la demanda y como se desprende de las medidas del inmueble, el mismo no es divisible materialmente.

IV. MANIFESTACIÓN DESACUERDO CON EL AVALÚO PRESENTADO CON LA DEMANDA Y PRESENTACIÓN DE OTRO AVALÚO: EL AVALÚO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 30 A NO. 30 SUR 79, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 200-201700 DEBE ESTABLECERSE EN LA SUMA DE \$40.641.000 –

Conforme al artículo 409 y al 411 del CGP, solicitamos que:

- i. En el auto que disponga la venta se establezca el inmueble ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79 con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-201700, se encuentra valorado en la suma de \$40.641.000, conforme al experticio aportado con esta contestación y fuera elaborado el 20 de septiembre de 2019, por el evaluador SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANERA.

Para tal fin, conforme a lo reglado en el artículo 409 del CGP manifestamos que el demandado EDGAR LOPEZ CLAROS no está de acuerdo con el avalúo aportado con la demanda y en el que se señala que el que el inmueble objeto del proceso, ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-201700, se encuentra valorado en la suma de \$62.902.200, pues por el contrario dicho bien tiene un valor de \$40.641.000, como da cuenta el avalúo que se aporta con esta y que es el que satisface los requisitos que para este tipo de experticias consagra el artículo 226 del CGP.

En efecto, al momento de establecerse el avalúo del inmueble en la oportunidad consagrada en el artículo 411 del CGP, debe precisarse que aquel corresponde a \$40.641.000, pues este es el valor que técnica y pericialmente aparece mejor determinado, ya que en el experticio del 20 de septiembre de 2019 se llega a tal conclusión tras un análisis que es el resultado de precisos métodos valorativos, sustentados, explicados y soportados, sus conclusiones, como se aprecia en sus puntos 10 a 17 (entro otros).

De este modo, en el avalúo que aportamos se hace un exhaustivo análisis de las condiciones del inmueble, teniendo en cuenta su tipo de uso, localización, sectorización, cercanía a desarrollos urbanísticos, servicios públicos, teniendo en cuenta el POT vigente, el área total y construida del bien, el estado de los materiales de la casa, detallándose precisamente su armazón, revestimiento, carpintería, acabados, problemáticas de seguridad, con base en cerca de 06 muestras comparativas que permitieron un acercamiento más loable al mercado respectivo, esto en desarrollo de una explicada metodología de comparación o de mercado (punto 12) y de costos de reposición, debidamente detalladas en las memorias de cálculo que hacen parte del dictamen. Así pues, la determinación del valor del metro cuadrado de terreno tanto construido como sin construir es claramente explicado en el Punto 14 "Valor de mercado", con base en metodológicos cálculos apreciables en los anexos "GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALUOS FORMATOS ANEXOS – MEMOIA DE CALCULO – INVESTIGACIÓN DE MERCANDO", donde se observa el valor de 06 muestras comparativas del sector, su valor por metro cuadrado y el correspondiente promedio o estándar que permite llegar a establecer el del inmueble de la carrera 30 A No. 30 SUR 79, teniendo en cuenta además catálogos de presupuestos del IGAC donde se detallan los precios por regiones de las construcciones respectivas y en general todos los aspectos aplicables.

Por el contrario, el avalúo aportado con la demanda, no tiene una adecuada sustentación de sus conclusiones y a su vez los métodos empleados para obtenerlas no aparecen explicados técnicamente, sumado a en el mismo incurren en diversas falencias que restan mérito a tal documento.

Así, por ejemplo, se incurre en la errada indicación de área construida en una cantidad de 66 m² (hoja 5), pese a corresponder a 47.5 m² conforme a la Escritura Pública 2744 del 18

de septiembre de 2009 (Aportada con la demanda) y como de manera similar se señala en el certificado catastral obrante en el expediente (Folio 50), de igual modo no se soportan adecuadamente los cálculos que se hacen en el acápite 4 AVALUOS – METODOLOGÍA (Hojas, 5, 6, 7), pues se llega a la afirmación de que el valor del metro cuadrado del terreno es de \$375.500, partiendo de supuestos valores de referencia con otras personas, sin anexar o detallar el soporte de la efectiva idoneidad de esas personas para tal fin, ni soporte de que efectivamente aquellas personas hayan establecido esos valores como avalúo de la zona en un momento concreto y sin que tampoco aparezca demostrado que esas supuestas indicaciones se refieran al sector del inmueble objeto del proceso, aspecto que es aún menos claro en relación con la valoración del metro cuadrado de las construcciones, que en el acápite AVALUOS CONSTRUCCIONES se señala en la suma de \$441.000 partiendo de un supuesto de valor de obra nueva de 700.000 que no es soportado en ninguna moda ni fundamentado, además señalando el valor de total construido en \$29.152.200 luego de multiplicar el impreciso valor de \$441.000 por un área de 66 m² que como se dijo no corresponde a los 47.5 m² en efecto construidos. Además no se explica porque se usa esta metodología de cálculo basada en lo presuntamente dicho por otros evaluadores y no la normalmente aceptada y consistente en la metodología de comparación o de mercado (punto 12) y de costos de reposición (sí explicados en el avalúo aporta con la contestación), desconociendo lo reglado en los numerales 8 y 9 del artículo 226 del CGP.

Por lo expuesto, es claro que debe determinarse que el inmueble ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-201700, se encuentra valorado en la suma de \$40.641.000, conforme al experticio aportado con esta contestación y ese es el valor que debe determinarse en el auto que disponga la venta conforme al artículo 411 del CGP.

V. RECLAMACIÓN DE MEJORAS

Conforme a lo reglado en el artículo 412 del CGP y ante solicitud expresa del usuario EDGAR LOPEZ CLAROS, se solicita:

1. Que en el auto que ordene la venta del inmueble, se establezca que el señor EDGAR LOPEZ CLAROS tiene derecho al reconocimiento de la suma de \$1.043.923 por concepto de mejoras ÚTILES realizadas sobre el inmueble ubicado en la carrera 30 A No. 30 SUR 79, con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-20170, consistentes en la instalación del servicio público de GAS DOMICILIARIO en el bien, las cuales se instalaron por EDGAR LOPEZ, por conducto de ALCANOS DE COLOMBIA, como da cuenta Certificado expedido el 05 de noviembre de 2019 (Anexo).
2. Que se reconozca indexación sobre el valor de las mejoras, desde su realización definitiva el 13-12-10 hasta su pago reconocimiento efectivo.
3. Que, al momento de determinar la distribución del producto de la venta entre los condueños, se adicione el valor de las mejoras a que tiene derecho el demandado, ello conforme al inciso 6 del artículo 411 del CGP o que, de ejercerse derecho de compra, se tenga en cuenta el valor de las mismas para efectos de establecer la proporción que el comunero interesado debe pagar para adquirir la cuota de la otra parte.

JURAMENTO ESTIMATORIO RESPECTO DE LAS MEJORAS

Conforme a los artículos 206 y 412 del CGP, las mejoras reclamadas se especifican bajo juramento del siguiente modo:

Mejora /Concepto	Valor
Instalación del servicio público de GAS DOMICILIARIO	\$1.043.923

Este valor se soporta en el Certificado expedido el 05 de noviembre de 2019 por ALCANOS DE COLOMBIA en el que claramente se detalla que dicho valor fue el que correspondió a la venta completa del servicio de gas domiciliario, sobre la carrera 30 A No. 30 SUR 79

VI. PRUEBAS

- Informe de Valuación de un inmueble urbano de uso residencial", elaborado el 20 de septiembre de 2019, por el evaluador SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANERA.
- Certificado expedido el 05 de noviembre de 2019 por ALCANOS DE COLOMBIA.

VII. ANEXOS

- Poder otorgado por EDGAR LOPEZ CLAROS.
- Asignación del caso por parte de la Defensoría del Pueblo.
- Los documentos aducidos como pruebas.

VIII. NOTIFICACIONES

- El señor EDGAR LOPEZ CLAROS, recibirá notificaciones en la carrera 30 A No. 30 SUR 79 de Neiva, al celular 321 410 9775, no posee email.
- El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 31 No. 51 – 60, Torre 9 Apto 303 de Neiva – Huila, al Celular: 304 494 9852 y al email Email: camilochacuecollazos@hotmail.com

Cordialmente,


CAMILO CHACUÉ COLLAZOS

C.C No. 1.075.289.117 de Neiva (H)
 TP No. 271.894 del C.S.J

Neiva, 11 de diciembre de 2019

Señores

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS MÚLTIPLES DE NEIVA

E. S. D

REF: PODER PROCESO DIVISORIO DE AMPARO ROMERO CALDERON CONTRA EDGAR LOPEZ CLAROS

RAD: 41001418900520190046000.

EDGAR LOPEZ CLAROS, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía No 12130971, por medio del presente memorial otorgo poder amplio y suficiente a **CAMILO CHACUÉ COLLAZOS**, mayor de edad, domiciliado y residente en Neiva - Huila, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.075.289.117, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 271.894 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en su calidad de **DEFENSOR PUBLICO** designado por **LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO – REGIONAL HUILA** y en virtud del amparo de pobreza a otorgado por este despacho, me represente y defienda los intereses, dentro del proceso de referencia.

El defensor apoderado queda especialmente facultado para representarme en el respectivo proceso judicial, para contestar la demanda, para formular tachas de falsedad y desconocimiento, para recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir y reasumir el poder y en general para adelantar cualquiera otra diligencia necesaria al reconocimiento de nuestros intereses, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.

Favor, sírvase señor juez reconocer su personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

Edgar Lopez Claros

EDGAR LOPEZ CLAROS
CC No 12.130.971

 **RAMA JUDICIAL**
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Fecha: 16 DIC 2019

Nombre: *Edgar Lopez Claros*

C.C.: *12130971* de *Neiva* T.P. _____ CSJ

Demanda **Poder** **Memorial**

Firma: *Edgar Lopez Claros*

Jefe de Oficina Judicial 

Acepto,

Camilo Chacue Collazos
CAMILO CHACUÉ COLLAZOS
C.C No. 1.075.289.117 de Neiva (H)
TP No. 271.894 del C.S.J

Módulo de Recepción - Información

Registro Único Del Servicio	171681-19	Registro Unico Del Caso	151135-19
Regional	HUILA	Fecha De Recepción	2019-11-22 10:10:48
Departamento	HUILA	Municipio	NEIVA
Area	NO PENAL	Programa	PUBLICO Y PRIVADO
Punto De Recepción	DEFENSORIA REGIONAL O SECCIONAL	Tipo De Petición	REPRESENTACION JUDICIAL
Forma De Recepción	Entrevista Personal	Trámite	Urgente
Estado	Solicitud Aceptada	Entrevistador	

Información del Solicitante

Tipo	C.C.	No. Documento	12130971	Nombre Solicitante	EDGAR LOPEZ CLAROS
------	------	---------------	----------	--------------------	--------------------

Información del Beneficiario

Tipo	C.C.	No. Documento	12130971	Nombre Beneficiario	EDGAR LOPEZ CLAROS
Dirección De Contacto	CALLE 1 C BIS NO. 15 A-92	Telefono	8602754		

Datos Jurídicos

No. Radicación	Autoridad	Nombre Autoridad	
Demandante	Demandado	Defensor	CAMILO CHACUE COLLAZOS
Dirección	Teléfono	3044949852	Correo Cachacue@Defensoria.Edu.Co

Tipo de Proceso

DIVISORIO. (Artículo 467 Del C.P.C.)(CIVIL-FAMILIA)

**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE
URBANO DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CARRERA 30A SUR # 30 – 79
CASA 13 MANZANA 61
SAN LUIS DE LA PAZ
NEIVA – HUILA.**

**SOLICITANTE
EDGAR LOPEZ CLAROS**

**AVALUADOR RESPONSABLE
SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
R.N.A. # 1449**

**FECHA DE LA VALUACION
20 DE SEPTIEMBRE DE 2.019**

Neiva, 20 de Septiembre de 2019

Señores
JUZGADO 5º DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
Ciudad

Apreciados señores:

Atendiendo solicitud, adjunto a la presente les estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble solicitado por el señor EDGAR LOPEZ CLAROS, ubicado en la Carrera 30A Sur # 30 – 79 Casa 13 Manzana 61, urbanización San Luis de la Paz de la ciudad de Neiva departamento del Huila.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de cuarenta millones seiscientos cuarenta y un mil pesos (\$40'641.000,00) m/cte.

Atentamente,


SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
Perito Avaluador

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano destinado a residencia unifamiliar, correspondiente a una casa residencial en urbanización abierta.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

El avalúo es solicitado por el señor Edgar López Claros.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

El avalúo es destinado al Juzgado 5º de pequeñas causas y competencias múltiples.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Determinar el valor comercial más probable que posee el predio en mención para liquidación de sociedad conyugal.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble avaluado es una casa unifamiliar.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El uso actual del inmueble posee destinación residencial.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Amparo Romero Calderón.
Edgar López Claros.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 30A Sur N° 30 – 79 Cs 13 Mz 61.

1.10.1. URBANIZACION: San Luis de la Paz.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Neiva.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Huila.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble avaluado se encuentra en el sector sur de la ciudad de Neiva.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Sector residencial estrato 1 y 2, con comercio sobre la calle 31 sur.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Sector residencial consolidado, residencial, comercio local.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Como vías principales se cuenta con la calle 21 sur.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

El sector posee vías pavimentadas en asfalto en buen estado de conservación, como las calles 31 y 30 sur, así como las carreras 29 y 32.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector posee andenes y sardineles en concreto, excelente arborización y zonas verdes en buen estado de conservación.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
FAX: 773-936-3701
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

PROFESSOR OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
FAX: 773-936-3701
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

PROFESSOR OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
FAX: 773-936-3701
WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

RECEIVED
JAN 10 2000

La topografía plana, el uso residencial, acorde al sector, disponibilidad de comercio compatible en el sector.
El estado del inmueble.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Ninguno observado.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Inmueble destinado a residencia unifamiliar, en concordancia con el uso permitido en el sector.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

La ubicación del predio sobre vía secundaria, cerca de sector comercial.

Está dentro de un sector consolidado, con buena valorización.

La prestación de los servicios públicos es buena.

La topografía plana, el uso residencial, acorde al sector, disponibilidad de comercio compatible en el sector.

El estado del inmueble.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

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.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Para el cálculo del valor más probable se aplico el Método de Mercado, siendo el más acertado, debido a que se tienen datos reales de valores de predios en el sector.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

Como método comparativo de mercado, encontramos los siguientes datos, los cuales fueron encontrados en ofertas de inmuebles en el sector encontrados en las páginas de internet de las inmobiliarias de la región.

Ver cuadro Anexo en Excel.

Método de Costos de Reposición menos demérito por vetustez y estado de conservación para la casa, según las tablas de depreciación de FITTO & CORVINI, tomando como base los valores promedio para el tipo de construcción en estudio, donde tenemos:

Ver cuadro Anexo en Excel.

14. VALOR DE MERCADO

AVALUO COMERCIAL – VALOR DE MERCADO			
CARRERA 30A SUR No. 30 – 79 CASA 13 MANZANA 61			
URBANIZACIÓN SAN LUIS DE LA PAZ			
NEIVA – HUILA			
ITEM	AREA M²	VR. UNIT. M²	SUB-TOTAL
AREA DE TERRENO	90.00	\$232.000	\$20'880.000
AREA CONSTRUIDA	47.05	\$420.000	\$19'761.000
VALOR TOTAL			\$40'641.000

**SON: CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS
 MONEDA LEGAL COLOMBIANA.-**

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Sergio
SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA.
RAA: AVAL12136150
MATRÍCULA N° 1.449 R.N.A.

16. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

AREA CONSTRUIDA	47.05	\$453.893	\$21'355.666
TOTAL REPOSICIÓN			\$21'355.666

Nota: el costo de reposición de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal corresponde al valor de las adecuaciones introducidas al área privada, toda vez que las áreas comunes (estructura, placas de entre piso, muros divisorios, fachadas, cubiertas, etc.) deben estar aseguradas por la copropiedad

17.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

18.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Fecha del informe: 20/09/2019

5

21. ANEXOS

**GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS
FORMATO DE ANEXOS**

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

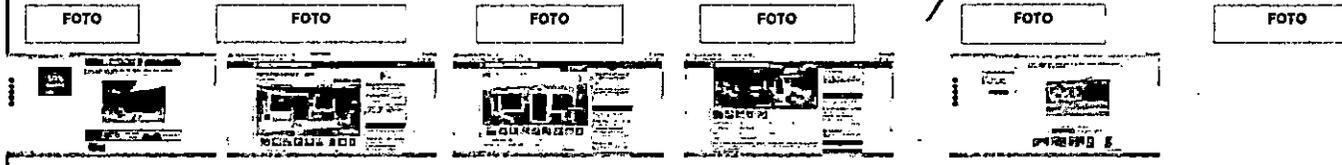
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Estado	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa San Luis de la Paz	\$ 70.000.000,00	3124500902	78,00	72,00	\$ 700.000,00	\$ 60.400.000,00	\$ 19.600.000,00	\$ 251.282,05	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 238.717,95
2	Casa San Luis de la Paz	\$ 60.000.000,00	3178583883	78,00	72,00	\$ 600.000,00	\$ 43.200.000,00	\$ 16.800.000,00	\$ 215.384,62	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 204.615,38
3	Casa Puertita del sol	\$ 60.000.000,00	id 1080050050	90,00	80,00	\$ 700.000,00	\$ 56.000.000,00	\$ 24.000.000,00	\$ 266.666,67	0,95	1,00	1,00	0,90	\$ 228.000,00
4	Carrera 30B N° 23A Sur - 73	\$ 55.000.000,00	3156378398	84,00	29,37	\$ 760.000,00	\$ 22.321.200,00	\$ 32.678.800,00	\$ 389.033,33	0,90	0,70	1,00	1,00	\$ 245.091,00
5	Casa Puertita del sol	\$ 60.000.000,00	3133306653	78,00	72,00	\$ 680.000,00	\$ 48.960.000,00	\$ 19.040.000,00	\$ 244.102,58	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 231.897,44
6	Carrera 30B N° 27 sur - 04	\$ 70.660.000,00		84,00	83,00	\$ 720.000,00	\$ 45.360.000,00	\$ 25.200.000,00	\$ 300.000,00	0,90	1,00	0,90	1,00	\$ 243.000,00

Promedio	\$ 231.886,96
Desv. Standar	\$ 14.895,01
Coef. De Variación	6,41%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 232.000,00

TERRENO	90,00 M²
---------	----------

Sapalci



NOTAS

FACTOR OFERTA

Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.

FACTOR TAMAÑO

"No existen formulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)

Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu tamaño.

RANGO TAMAÑO

TAMAÑO	FACTOR	%
1 - 2 VECES	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	%
4 - 6 VECES	0,90	%
6 - 8 VECES	0,85	%
8 - 10 VECES	0,80	%
10 - 15 VECES	0,75	%
15 VECES O MAS	0,70	%

FACTOR UBICACIÓN

Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato

**GESTION COMERCIAL OPERATIVA DE AVALUOS
FORMATO DE ANEXOS**

**MEMORIA DE CALCULO
COSTO DE REPOSICION**

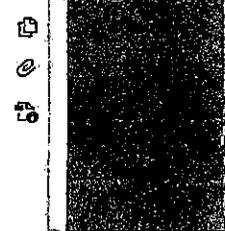
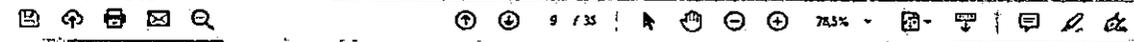
VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION CASA	
AREA CONSTRUIDA		50,65
COSTOS DIRECTOS	\$ 363.114,40	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 90.778,60	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 453.893,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 453.893,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 22.989.680,45	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 22.989.680,45	\$ 453.893,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fito y corvini)		
VIDA UTIL O TECNICA EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS	10	
VIDA REMANENTE EDAD AÑOS	90	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	10,00%	
ESTADO DE CONSE Rango de 1 a 5	2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 1.814.276,61	7,89%
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 1.814.276,61	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 22.989.680,45	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 1.814.276,61	
SUBTOTAL	\$ 21.175.403,84	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 21.175.403,84	\$ 418.073,13
VALOR 1º PISO	\$ 21.175.403,84	\$ 418.073,13
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 22.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,00	
VALOR POR M²	\$ 418.073,13	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 420.000,00	

Gepacsi

Ⓜ CATALOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools CATALOGO DE PR. x



1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				ZONA I	ZONA II	ZONA III	ZONA IV	ZONA V		
2.00	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, BAÑOS A LA VISTA, PISO APARTADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCIMERA Q2 X 0,2, FACHADA CON BAÑOS A VENTANA Y PINTURA, VENTANAS CON BARRIDO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO		m²	\$453.893	\$466.123	\$456.673	\$620.834	\$458.235	\$436.994	\$475.476

GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS
FORMATO DE ANEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



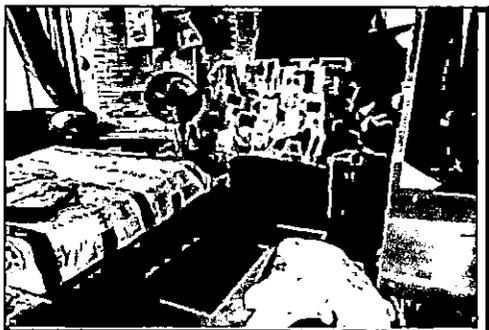
ENTORNO



NOMENCLATURA



SALA - COMEDOR



ALCOBA



ALCOBA



GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS
FORMATO DE ANEXOS

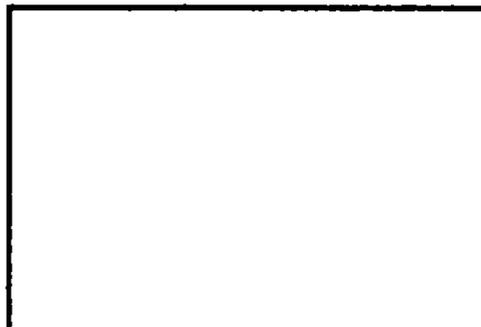
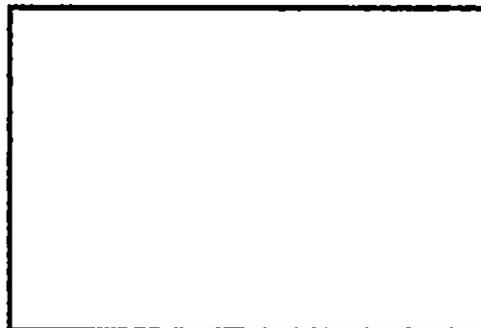
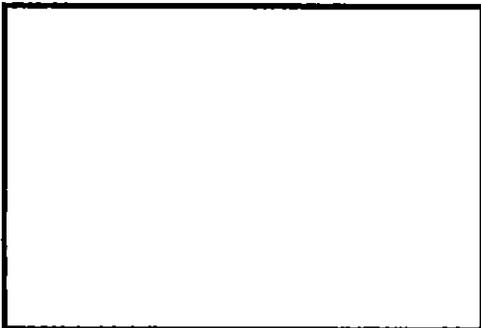
REGISTRO FOTOGRAFICO



COCINA



BAÑO





1957

GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS
FORMATO DE ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACION



COORDENADAS MAGNA SIRGAS

2,896402
-75,265216



PIN de Validación: b9ba0b1c



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) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12136150, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-12136150**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, 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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA

Dirección: CRA 5 # 6-44 OF 310

Teléfono: 3006023024

Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007.

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)



PIN de Validación: b9ba0b1c

señor(a) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **12136150**.

El(la) señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA 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.



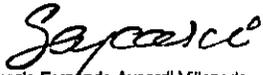
PIN DE VALIDACIÓN

b9ba0b1c

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 tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

FIRMA:



NOMBRE: Sergio Fernando Aycardi Villaneda

MATRICULA PROFESIONAL No. 1449 R.N.A.

CEDULA: 12,136,150

R.N.A. No. 1449

R.A.A. No. AVAL12138150

REGISTRO S.I.C. No.: 0152593

MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE: HUILA Y CAQUETÁ

DIRECCION: CARRERA 5ª N° 6 - 44 OFICINA 310 TORRE A

CIUDAD: NEIVA

CORREO ELECTRONICO: saycardi@hotmail.com

TELEFONOS: 8718453 - 3006023024



LA SUSCRITA JEFE DE SERVICIO AL CLIENTE

CERTIFICA:

Que conforme a nuestro sistema de información SICOM, se evidencia como suscriptor del servicio de gas domiciliario así:

CODIGO	SUSCRIPTOR	No. CEDULA	FECHA DE VENTA	VALOR DE LA VENTA COMPLETA	DIRECCION
532881	LOPEZ CLAROS EDGAR	12130971	13/12/2010	\$1.043.923	CR 30 A # 30 SUR - 79 SAN LUIS DE LA PAZ

La presente certificación se expide a la solicitud del interesado y se firma en Neiva a los seis (06) días del mes de Noviembre de 2019.


MARIA DULIS VARGAS NORIEGA

Elaboró: Lmurcia

