

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales

Referencia: radicado 2009-0224
Demandante: Davivienda
Demandado: Mauricio Gómez Rodríguez
Asunto: Solicitud Aplazamiento de remate

MARIO LOPEZ RAMIREZ, mayor, vecino y residente en Manizales, Abogado titulado y en ejercicio portador de la cedula de ciudadanía número 17.165.081 y T.P. 35.837 del C.S. de la Judicatura, a usted respetuosamente presento poder debidamente conferido por el Señor MAURICIO GOMEZ RODRIGUEZ, mayor, vecino y residente en Manizales e identificado con la cedula de ciudadanía numero 75.086.881, en uso del cual solicito personería para actuar y en reconocimiento de la misma a usted expongo:

- 1.-En el proceso radicado de la referencia, su despacho fijo fecha de remate para hoy 7 de abril de 2021 a las 4:00 P.M
- 2.-Dicho remate ha sido fallido y reprogramado en mas de dos oportunidades
- 3.-El avalúo objeto del remate tiene mas de un año de aprobado
- 4.-En cumplimiento del inciso segundo del artículo 457 del C.G.P. en representación del deudor solicito el aplazamiento del remate y aporto con esta solicitud un avalúo rendido por un perito calificado sobre el valor real del inmueble a la fecha del remate, del cual ruego dar traslado a los interesados en esta Litis.

Del Señor Juez

MARIO LOPEZ RAMIREZ
C.C. 17.165.081
T.P. 35.837 del C.S. de la Judicatura.

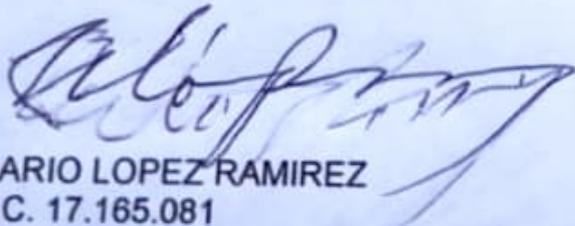
Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales

Referencia: radicado 2009-0224
Demandante: Davivienda
Demandado: Mauricio Gómez Rodríguez
Asunto: Solicitud Aplazamiento de remate

MARIO LOPEZ RAMIREZ, mayor, vecino y residente en Manizales, Abogado titulado y en ejercicio portador de la cedula de ciudadanía número 17.165.081 y T.P. 35.837 del C.S. de la Judicatura, a usted respetuosamente presento poder debidamente conferido por el Señor MAURICIO GOMEZ RODRIGUEZ, mayor, vecino y residente en Manizales e identificado con la cedula de ciudadanía numero 75.086.881, en uso del cual solicito personería para actuar y en reconocimiento de la misma a usted expongo:

- 1.-En el proceso radicado de la referencia, su despacho fijo fecha de remate para hoy 7 de abril de 2021 a las 4:00 P.M
- 2.-Dicho remate ha sido fallido y reprogramado en mas de dos oportunidades
- 3.-El avalúo objeto del remate tiene mas de un año de aprobado
- 4.-En cumplimiento del inciso segundo del artículo 457 del C.G.P. en representación del deudor solicito el aplazamiento del remate y aporto con esta solicitud un avalúo rendido por un perito calificado sobre el valor real del inmueble a la fecha del remate, del cual ruego dar traslado a los interesados en esta Litis.

Del Señor Juez



MARIO LOPEZ RAMIREZ
C.C. 17.165.081
T.P. 35.837 del C.S. de la Judicatura.

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales

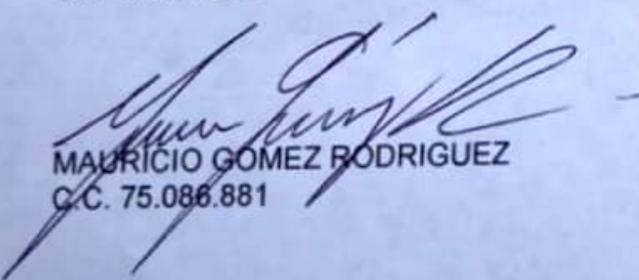
Referencia: radicado 2009-0224
Demandante: Davivienda
Demandado: Mauricio Gómez Rodríguez
Asunto: Poder

MAURICIO GOMEZ RODRIGUEZ, mayor, vecino y residente en Manizales e identificado con la cedula de ciudadanía numero 75.086.881, por medio del presente escrito le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. MARIO LOPEZ RAMIREZ, Mayor, vecino y residente en Manizales Abogado titulado y en ejercicio portador de la cedula de ciudadanía numero 17.165.081 y T.P. 35.837 del C.S. de la Judicatura, para que asuma la defensa de mis intereses en el PROCESO EJECUTIVO que se adelanta en su despacho por DAVIVIENDA, con Nit 860.034.313-7

Mi apoderado queda ampliamente facultado para conciliar procesal y extraprocesalmente, recibir, renunciar, sustituir, reasumir, transar, pedir y aportar pruebas, incidentar, recurrir y en general adelantar todas las gestiones necesarias y pertinentes para la defensa de mis legítimos intereses sin que este mandato presente limitante alguna.

Ruego al Señor Juez reconocerle personería suficiente para actuar.

Del Señor Juez


MAURICIO GOMEZ RODRIGUEZ
C.C. 75.086.881

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 78 Dec 960 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1983.
Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció
Mauricio Gomez Rodríguez quien
presentó su cédula 5086801 de Mz
Y expuso que el contenido de este documento es cierto y
que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia.
En constancia se
firma hoy

07 ABR. 2021



Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO
Manizales

PROCESO: EJECUTIVO – EFECTIVIDAD DE GARANTÍA REAL HIPOTECARIA
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: MAURICIO GÓMEZ RODRÍGUEZ
ASUNTO: **AVALÚO DE INMUEBLE URBANO EN VILLAMARIA**

CARLOS GILBERTO ARANGO TOBÓN, mayor y vecino de Manizales, portador de la cédula de ciudadanía número 9.060.038 expedida en Cartagena (Bolívar) PERITO AVALUADOR miembro de la lista de Auxiliares de la Justicia del Distrito Judicial de Caldas y con Registro Abierto de Avaluadores "R.A.A" como lo demuestro con las fotocopias de los documentos que anexo, respetuosamente me dirijo a usted, para presentarle el evaluó del inmueble urbano Villamaría que más adelante relacionaré, y que a petición verbal me ha sido solicitado.

1. ANTECEDENTES

1.1 PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Para que sirva como instrumento a los interesados, para tomar las decisiones que estimen más convenientes

1.2 OBJETO DEL AVALÚO.

Obtener el valor comercial del predio que identificaré a continuación para obtener el valor comercial del inmueble, tomo como base las tendencias de la OFERTA y la DEMANDA.

Por valor comercial entendemos el que se producirá en una transacción bajo circunstancias normales en igualdad de conocimientos sobre inmuebles y con capacidad de negociación entre comprador y vendedor.

El valor comercial no responde necesariamente a la situación del mercado, pues, es la OFERTA y la DEMANDA quien regula el precio al cual se pueden adquirir los inmuebles, en un momento determinado.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. FECHA DE INSPECCION DEL PREDIO: Febrero 5 de 2020

2.2. PROPIETARIO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO: Mauricio Gómez Rodríguez

2.3. CLASE DE SUELO DEL PREDIO: Urbano

2.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial

2.5. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

- Departamento: Caldas
- Municipio: Villamaria
- Barrio: La Florida
- Dirección: Lote las Araucarias – Via al Tronío – Casa numero 5

3. ASPECTOS JURÍDICOS.

3.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA No.: 100-101436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales,

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública 3695 de 19/5/2008

3.3. FICHA CATASTRAL No.: 17873010100010338000

3.4. AVALÚO CATASTRAL PARA DICIEMBRE DEL AÑO 2019: \$210.175.000

3.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIECONÓMICA DEL INMUEBLE: 4

4. CONDICIONES FÍSICAS DEL SECTOR. VER FOTOS

4.1. VÍAS DE ACCESO O INFRAESTRUCTURA VIAL: Se llega al sector partiendo de la vía Panamericana ingresando por Lusitania o Pintucales. Ver imagen satelital de localización del sector y del predio objeto del avalúo.

4.2. SERVICIOS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con servicio público masivo y de taxis.

4.3. SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas, recolección de basuras, red telefónica televisión e internet.

4.4. TOPOGRAFÍA: Plana y ondulada.

4.5. CLASE DE SECTOR Y DESARROLLO: El sector está dedicado a la vivienda unifamiliar.

4.6. TIPO DE CONSTRUCCIONES EN LA ZONA: Unidades unifamiliares con lote y zonas verdes.

4.7. ESTADO SOCIAL DEL SECTOR: El estado social como concepto propio del bagaje cultural; corresponde en este caso a la clase media.

4.8. CLASE DE CALZADA: El sector se encuentra cubierto por una red vial de doble calzada y sencilla, en su mayoría pavimentadas. Ver imagen satelital de localización del sector y del predio objeto del avalúo.

4.9. VALORIZACIÓN: Por su demanda alta de suelo urbano y todavía en proceso de desarrollo y consolidación, las perspectivas de valorización son altas.

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

5.1. LINDEROS DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Los linderos se hayan en la escritura 1427 del 20-8-91.

5.2. ÁREA DEL TERRENO: 1000 metros cuadrados (según IGAC). Ver plano catastral del predio.

5.3. TOPOGRAFÍA DEL PREDIO: Plana en su mayoría y suavemente inclinada en su acceso.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO: Rectangular alargado. Ver plano catastral del predio.

5.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO: En el predio funciona actualmente una escuela "Jardín Infantil".

6. LA CONSTRUCCIÓN. VER FOTOS

6.1. DESCRIPCIÓN: La construcción se compone de una vivienda de 2 pisos, aporticada en concreto reforzado con mampostería con pañete y pintura, con tres fachadas, cubierta con viguetas en madera y cielo raso inclinado en madera. Los pisos se encuentran conectados por una escalera en madera de un solo tramo, con pasamanos. Pisos en cerámica. En el primer piso se encuentra la sala comedor, tres alcobas, tres baños, una cocina semi-integral y patio pequeño de ropas con lavadero. El segundo piso se compone de un salón que sirve como biblioteca con mobiliario integrado y estadero. La construcción anterior es de **245** metros cuadrados. La construcción se encuentra integrada a una piscina rectangular con yacusi y cerramiento en malla metálica, que funciona como sistema de seguridad para niños, ésta piscina tiene un área construida de **49** metros cuadrados, por lo anterior se toma como área construida para vivienda **254** metros cuadrados. Además de la construcción anterior. El lote tiene una entrada sobre la vía, compuesta por dos puertas metálicas mecánicas con apertura manual. El lote tiene un cerramiento con cerca viva en buen estado. Además de lo descrito anteriormente el lote tiene una casa de muñecas localizada en el costado norte-este, construida con paredes y pisos en super-board, con estructura metálica y cubierta con tejas de zinc; esta casa de muñecas puede funcionar como una estructura de tipo móvil, por tanto no se toma para efecto del avaluo.

6.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO: En lo observado en campo en forma directa, no se observaron asentamientos diferenciales que comprometan la estructura y los componentes estructurales conservan la verticalidad y horizontalidad. Según lo observado la pintura, pisos, ventanearía y amoblamiento está en buen estado, por se deduce que la construcción se encuentra en muy buen estado de conservación.

6.3. VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN: Según lo indagado y observado en el terreno se estima que la construcción tiene una vetustez mayor de 20 años y menor de 30.

6.4. FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE PARA LO CUAL FUE CONSTRUIDO:

El inmueble funciona como una vivienda campestre, con buena circulación con espacios funcionales definidos y directos, con espacios amplios con buena ventilación y buena asoleacion permitiendo luz natural en todos los espacios ,por tanto su funcionalidad es buena para lo que fue construido.

7. AVALÚO DEL PREDIO

7.1. AVALUO DEL TERRENO

Se aplicó el "Método comparativo o de mercado." Se buscaron ofertas de lotes en el sector "La Florida" con características similares tanto físicas como económicas al predio que se avalúa; estas ofertas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio. Se eligieron 4 ofertas en venta de lotes ubicadas en el sector. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

6

PREDIO (LOTE)	VALOR (MILLONES)	AREA (m2)	\$/m2
1	300	667	450.000
2	280	656	427.000
3	336	764	440.000
4	258	550	469.000

Valor promedio del terreno por metro cuadrado: **\$447.000/m2**

Desviación estándar: +/- **\$15.000**

Límite superior: **\$462.000/m2**

Límite inferior: **\$432.000/m2**

Se realizaron consultas y se recibió asesoría con personas vinculadas a la actividad valuatoria: Se consultó al perito Jairo Gil Saldarriaga, quien es perito del sector judicial desde hace 30 años, se desempeñó como funcionario del IGAC, seccional Caldas y actualmente pensionado del IGAC; este perito estima el valor del metro cuadrado en el sector a \$500.000 por metro cuadrado; el perito reside en Manizales en la Cra 11 N° 12B-34 ;sus teléfonos son:8840774 y 3162506547.Se recibió también asesoría del ingeniero Catastral y Geodesta Benjamín Lozano González quien ha actuado como perito judicial y se identifica con la MP 17278 y se localiza en el Email: blozanogo@yahoo.es y celular 3113266635. Además de lo anterior el valor del metro cuadrado del terreno se establece bajo las siguientes consideraciones:

El predio se encuentra localizado por vía urbana plana a solo 700 metros de la vía Panamericana, que en tiempo es equivalente a un recorrido estimado menor a 5 minutos. El lote se encuentra muy cerca al supermercado, la iglesia y el centro médico Dr. Rojas; de otra parte el predio se encuentra localizado en el

sector de la antigua Florida y en este sector ya es muy limitada la oferta de lotes con área de 1000 metros cuadrados.

Acorde con lo anterior se calcula el valor del terreno por metro cuadrado como el valor medio entre el "el valor del límite superior" (**\$462.000/m²**) y el valor de **\$500.000/m²**; de esta forma se avalúa el metro cuadrado así:

$$((\$462.000/m^2) + (\$500.000/m^2))/2 = \$481.000/m^2$$

Acorde con lo anterior se avalúa el terreno así:

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = (1000 \text{ m}^2) \times (\$481.000/m^2) = \$481.000.000$$

(Cuatrocientos ochenta y un millón de pesos).

7.2. AVALUO DE LA CONSTRUCCION

Para avaluar la construcción se tomó como referencia los valores de venta por metro cuadrado de vivienda nueva y de estrato 4 en el suelo urbano de Villamaria (el cual al momento es de \$2.800.000 /m²), la vetustez de la construcción y su estado de conservación. Se toma como valor de la construcción por unidad \$1.200.000/m² y para la piscina \$600.000/m².Acorde con lo anterior se avalúa la construcción así:

$$\text{VALOR DE LA VIVIENDA} = (245 \text{ m}^2) \times (\$1.200.000/m^2) = \$294.000.000$$

(Doscientos noventa y cuatro millones de pesos).

$$\text{VALOR DE LA PISCINA} = (49 \text{ m}^2) \times (\$600.000/m^2) = \$29.400.000$$

(Veinte y nueve millones cuatrocientos mil pesos).

CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON
Auxiliar de Justicia

AVALUO DE LA CONSTRUCCION=\$294 MILLONES +\$29.4 MILLONES=\$323.400.000 (Trescientos veinte y tres millones cuatrocientos mil pesos)

7.3. AVALUO DEL PREDIO.

AVALUO DEL PREDIO=AVALUO DEL TERRENO +AVALUO DE LA CONSTRUCCION=\$481.000.000 +\$323.400.000=\$804.400.000 (Ochocientos cuatro millones cuatrocientos mil pesos)

Atentamente,



29 Fobios

CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON
C.C. #9.060.038 de Cartagena (Bolívar).





LOCALIZACION

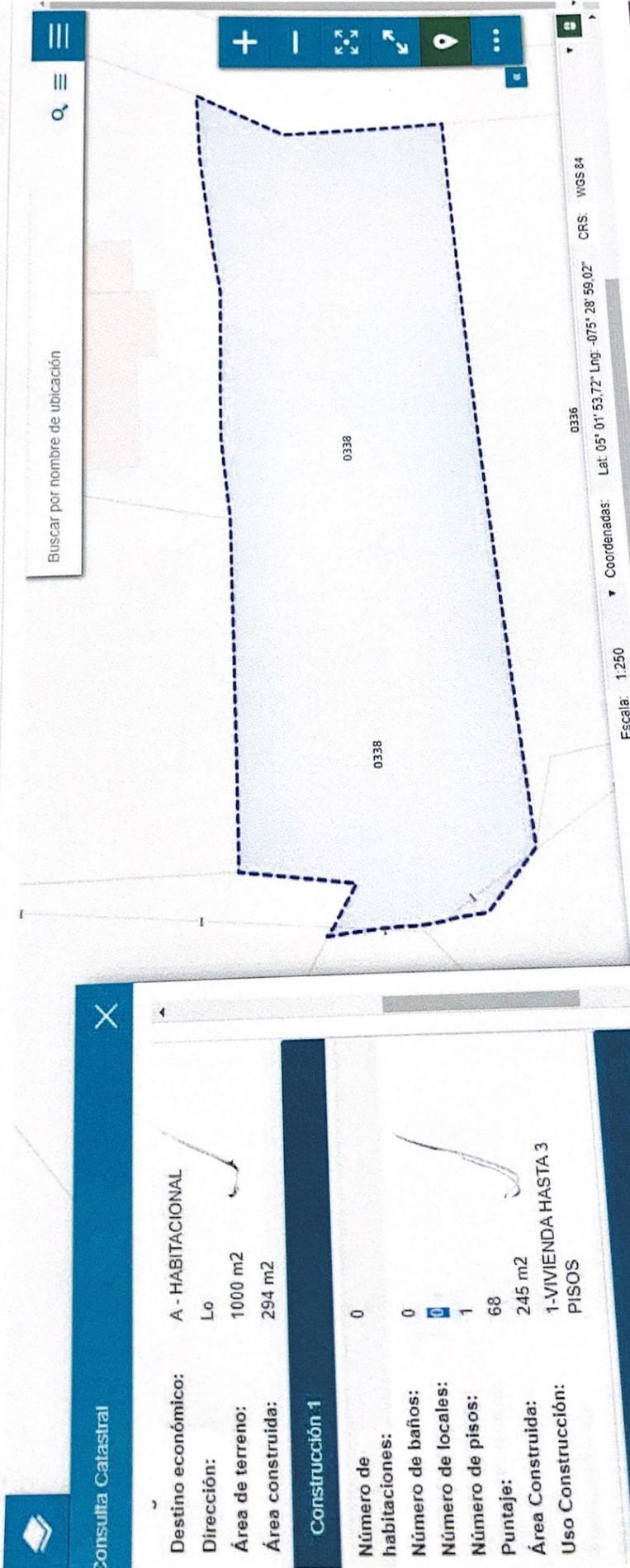
Predio 0338

Leyenda

-  CP 0338
-  VIA ACCESO PREDIO CP 0338
-  Via Panamericana

Google Earth

© SPOT IMAGE
© 2018 Google
Image © 2020 Maxar Technologies
© 2018 Europa Technologies



Consulta Catastral

Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	L ^o
Área de terreno:	1000 m2
Área construida:	294 m2
Construcción 1	
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	1
Número de pisos:	68
Puntaje:	245 m2
Área Construida:	1-VIVIENDA HASTA 3
Uso Construcción:	PISOS
Construcción 2	



Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda

Personalizar

- 0 - 15 m²
- 15 - 30 m²
- 30 - 45 m²
- 45 - 60 m²
- 60 - 75 m²
- 75 - 120 m²
- + Ver más...

Baños

- 1+ baños
- 2+ baños
- 3+ baños
- 4+ baños

Fotos

- Con Fotos

(171)

Escribe aquí para buscar

Ver en el mapa

Lote En Venta Manizales La Florida



\$ 300.000.000

Manizales, Caldas - Venta - Lote - 667 m²
 Lote en venta - manizales la florida lote caldas manizales la florida lote muy bien ubicado en el sector de la florida, lote plano, muy amplio, cerca a via principal...

Hace 1 semana, 1 día en Fincaralz

Ver en el mapa

Lote En Venta Manizales La Florida



\$ 280.000.000

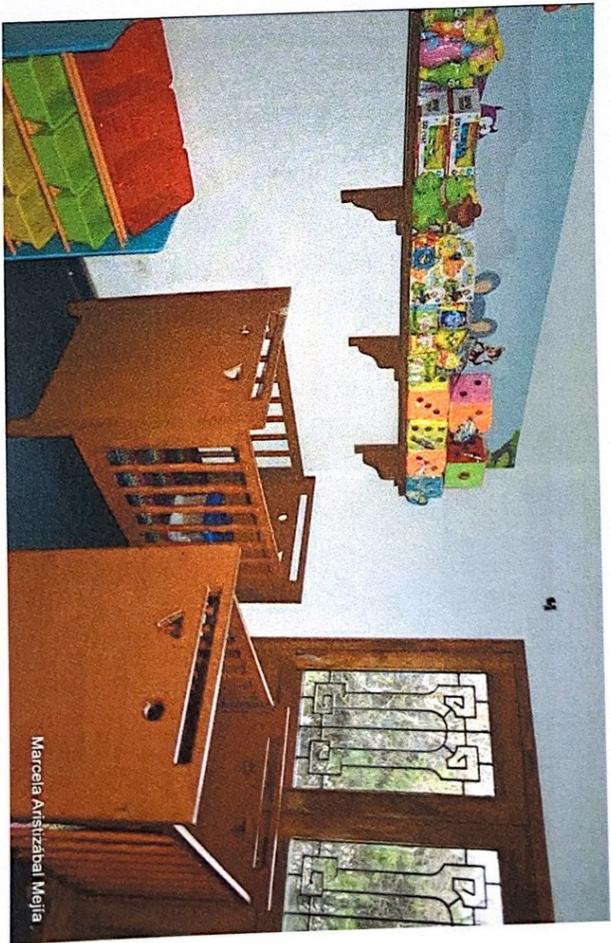
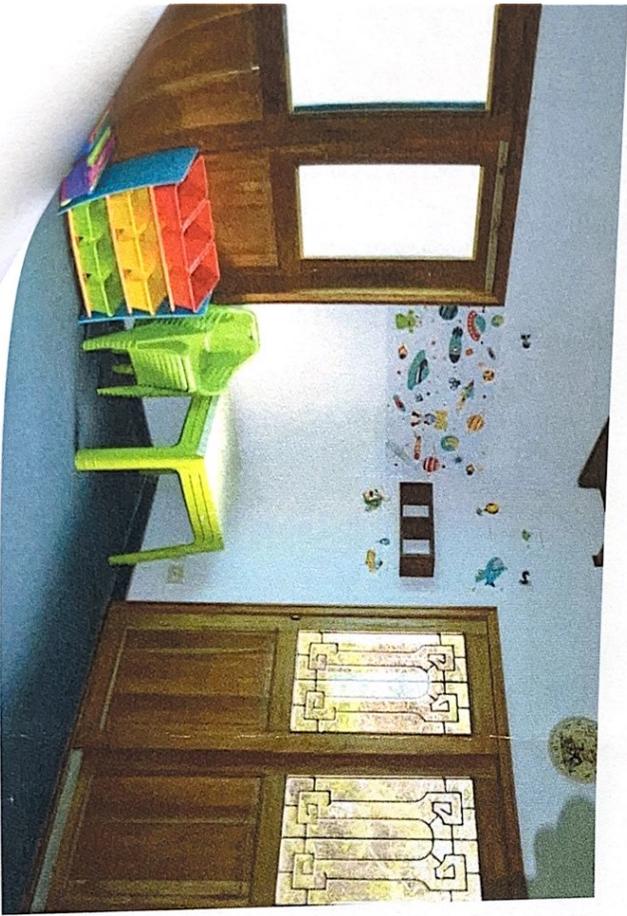
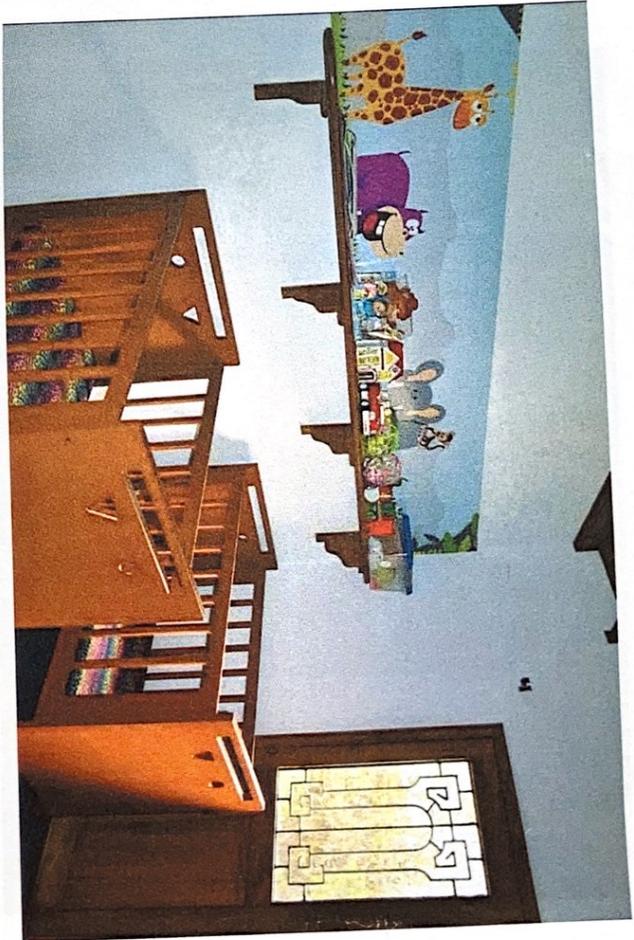
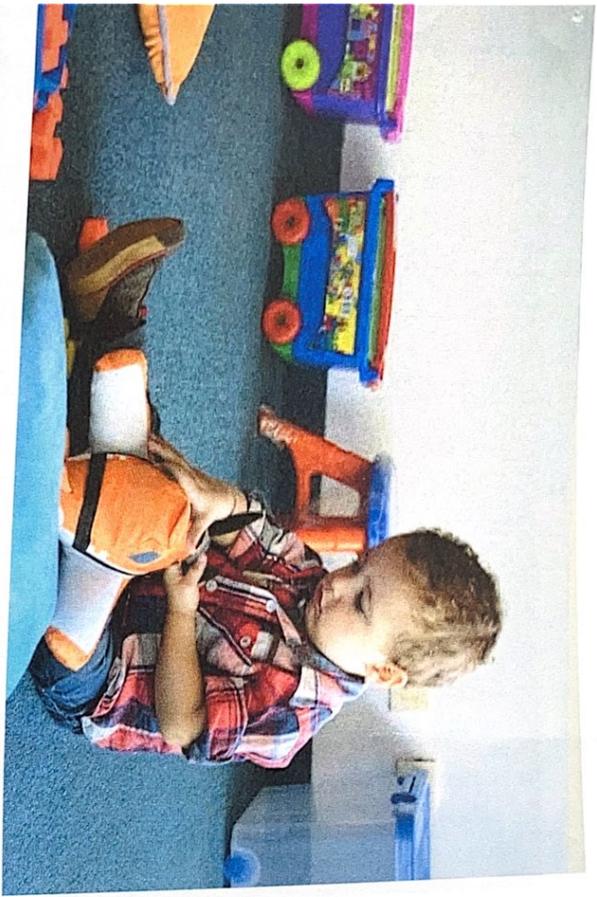
Manizales, Caldas - Venta - Lote - 656 m²
 Lote en venta - manizales la florida lote caldas manizales la florida vista inmobiliaria ofrece en lote en la florida, sector exclusivo y campestre del municipio...

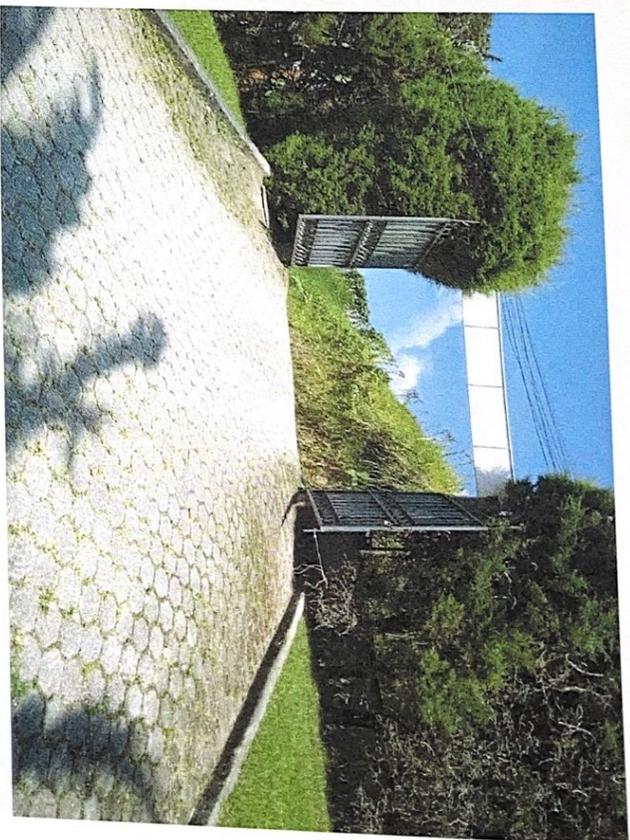
Hace 1 semana, 1 día en Fincaralz

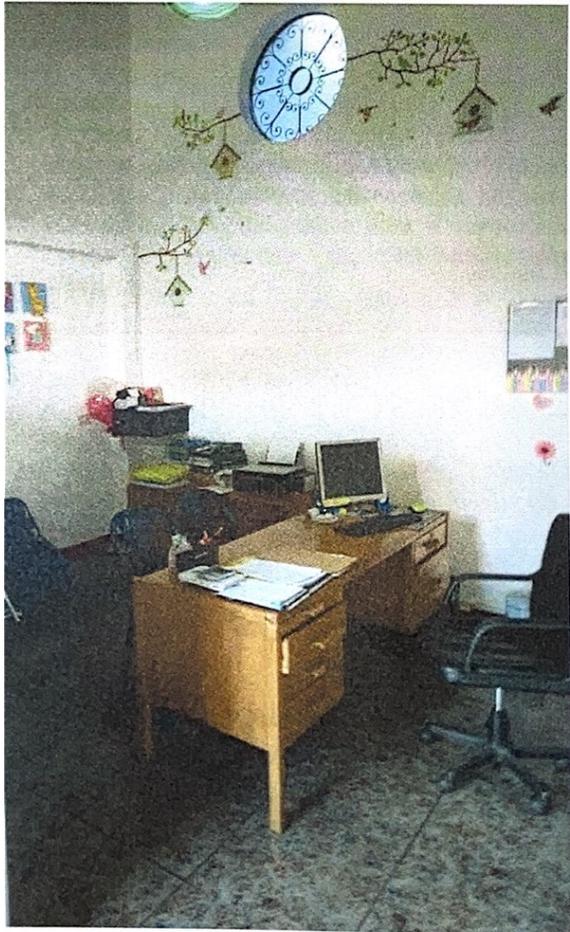
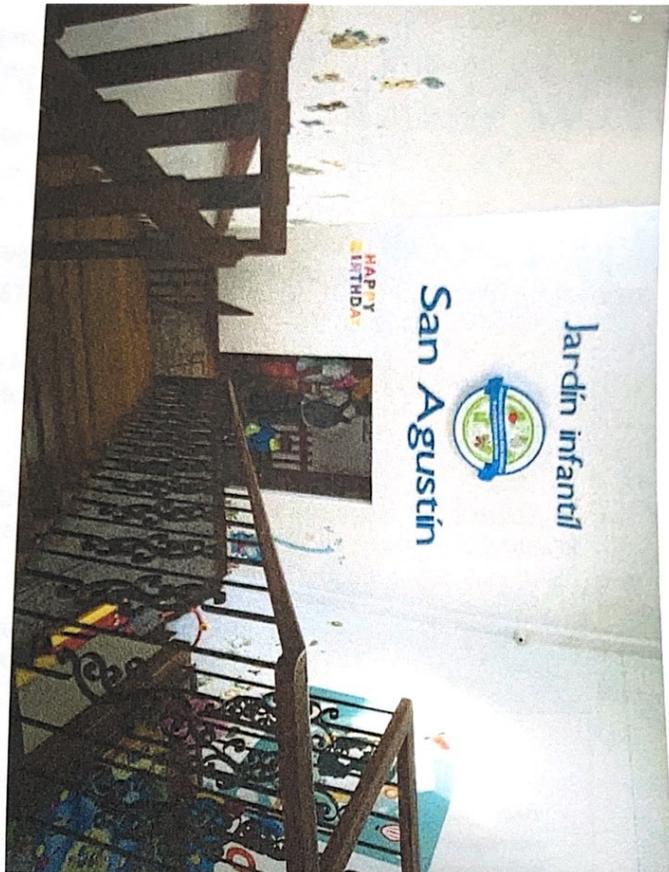
Ver en el mapa











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) CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9060038, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9060038.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		

22

Identificación: a29409c2

Alcance
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
23 Mayo 2018

Regimen
Regimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 22 # 23 - 23 OF 204 ED. CONCHA L.
Teléfono: 3128214536
Correo Electrónico: ARANGOTOBON12@GMAIL.COM

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) CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9060038.

El(la) señor(a) CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON 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

a29409c2

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 dieciseis (16) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

29

CARLOS GILBERTO ARANGO TOBON
Auxiliar de Justicia

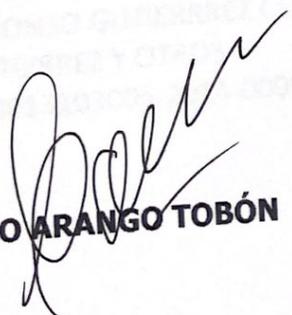
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES

1. Mi nombre y apellidos son: CARLOS GILBERTO ARANGO TOBÓN
2. Mi dirección es: Calle 22 N° 23 – 23 Oficina 204, Edificio Concha López, Manizales, móvil: 312 821 45 36; cédula de ciudadanía N° 9.060.038 expedida en Cartagena – Bolívar;

Email. arangotobon12@gmail.com me desempeño como AUXILIAR DE LA JUSTICIA, cargo que he desempeñado desde el año 1992 en forma continua.

3. No tengo lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
4. Ver notificaciones adjuntas de los últimos dictámenes periciales en los cuales he sido designado como perito y participado en los mismos con otros peritos (Expropiación Proyecto San José)
5. No he sido nombrado por la misma apoderada
6. NO me encuentro incurso en las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia consagradas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
7. He efectuado cursos de capacitación y actualización en métodos valuatorios, con TECNIINCAS, la capacitación fue efectuada en mayo de 2017 en la Cámara de Comercio de Manizales, con RAA Registro Abierto de Avaluadores a la fecha, la cual se adjunta.
8. Explicado en el numeral 8
9. Se encuentran en el expediente respectivo

Atentamente,


CARLOS GILBERTO ARANGO TOBÓN
C.C. # 9.060.038

Calle 22 N° 23 – 23 Of. 204 Edificio Concha López – Manizales
arangotobon12@gmail.com Móvil: 3128214536