

51

**CARLOS ALBERTO MAZUERA ARANGO**  
*ABOGADO*

Señor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS  
DE CALI VALLE**

E. S. D.

23 folios

008173 MAR 9 2020

*Navarro*

0A-JCMES-AM 0:56

Ref.: **SOLICITUD REMATE**  
DEMANDANTE: **LUZ ELENA GONZALEZ PEREZ**  
DEMANDADO: **WILLIAM MARTINEZ MONTES**  
RADICACION: **76001400300620190023900**

**CARLOS ALBERTO MAZUERA ARANGO**, mayor de edad y vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.510.337 de Cali Valle, portador de la Tarjeta Profesional N° 126488 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de la señora **LUZ ELENA GONZALEZ PEREZ**, mayor de edad y de Yumbo Valle vecina, dentro del proceso Ejecutivo Singular que se sigue en su despacho en contra del demandado arriba mencionado, respetuosamente presento por medio de este escrito la liquidación de crédito y avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado con el fin de que se ordene y fije fecha para el remate del mismo con base en el artículo 448 del Código General del Proceso.

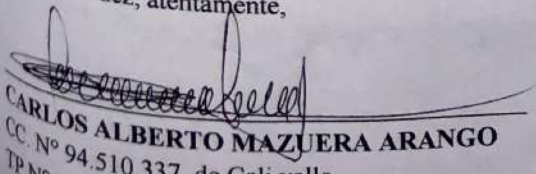
JUL - 15	30	0.64%	448.000
AGO - 15	30	0.64%	448.000
SEPT- 15	30	1.18%	826.000
OCT- 15	30	1.18%	826.000
NOV - 15	30	1.18%	826.000
DIC - 15	30	1.18%	826.000
ENE - 16	30	0.65%	455.000
FEB - 16	30	0.65%	455.000
MAR - 16	30	0.65%	455.000
ABR - 16	30	0.65%	455.000
MAY - 16	30	0.65%	455.000
JUN - 16	30	2.56%	1.792.000
JUL - 16	30	2.66%	1.862.000
AGO - 16	30	2.66%	1.862.000
SEPT- 16	30	2.66%	1.862.000
OCT- 16	30	2.74%	1.918.000
NOV - 16	30	2.74%	1.918.000
DIC - 16	30	2.74%	1.918.000
ENE - 17	30	2.62%	1.834.000
FEB - 17	30	2.62%	1.834.000
MAR - 17	30	2.62%	1.834.000
ABR - 17	30	2.62%	1.834.000
MAY - 17	30	2.62%	1.834.000

JUN - 17	30	2.62%	1.834.000
JUL - 17	30	2.58%	1.806.000
AGO - 17	30	2.58%	1.806.000
SEPT - 17	30	2.51%	1.757.000
OCT - 17	30	2.47%	1.729.000
NOV - 17	30	2.45%	1.715.000
DIC - 17	30	2.43%	1.701.000
ENE - 18	30	2.42%	1.694.000
FEB - 18	30	2.46%	1.722.000
MAR - 18	30	2.41%	1.687.000
ABR - 18	30	2.39%	1.673.000
MAY - 18	30	2.38%	1.666.000
JUN - 18	30	2.36%	1.652.000
JUL - 18	30	2.33%	1.631.000
AGO - 18	30	2.32%	1.624.000
SEPT - 18	30	2.31%	1.617.000
OCT - 18	30	2.28%	1.596.000
NOV - 18	30	2.27%	1.589.000
DIC - 18	30	2.27%	1.589.000
ENE - 19	30	2.22%	1.554.000
FEB - 19	30	2.29%	1.603.000
MAR - 19	30	2.25%	1.575.000
ABR - 19	30	2.41%	1.687.000
MAY - 19	30	2.41%	1.687.000
JUN - 19	30	2.41%	1.687.000
JUL - 19	30	1.58%	1.106.000
AGO - 19	30	1.58%	1.106.000
SEPT - 19	30	1.56%	1.092.000
OCT - 19	30	1.56%	1.092.000
NOV - 19	30	1.61%	1.127.000
DIC - 19	30	1.61%	1.127.000
ENE - 20	30	1.61%	1.127.000
FEB - 20	30	1.58%	1.106.000

**RESUMEN:**

<b>CAPITAL</b>	<b>\$70.000.000</b>
FECHA INICIAL	JULIO DE 2015
FECHA FINAL	29 DE FEBRERO DE 2020
TOTAL MORA	\$79.541.000
SALDO CAPITAL	\$70.000.000
SALDO INTERESES	\$79.541.000
<b>OBLIGACION TOTAL</b>	<b>\$149.541.000</b>

Del Señor Juez, atentamente,



**CARLOS ALBERTO MAZUERA ARANGO**

CC. N° 94.510.337 de Cali valle  
 TP N° 126488 del C S de la Judicatura



# AN

AVALUADORES NACIONALES  
**AVALÚO COMERCIAL**



**DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE DAGUA  
CORREGIMIENTO BORRERO AYERBE  
KILOMETRO 26 - SECTOR LA VACA  
FEBRERO 2020**



### F.9 CONCLUSIÓN DEL VALOR

El presente documento de AVALUO COMERCIAL, fue elaborado por el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. Realizado un análisis metodito y técnico del inmueble avaluado, con el fin de estimar su valor comercial. como son: Estado general, Localización, servicios, Vida útil, Tamaño, integrados en varios métodos valuatorios, de acuerdo a las normas vigentes de I.G.A.C. El método que se utilizó, fue método comparativo del mercado se obtuvieron los siguientes resultados:

LOTE	Área Total (M2)	Valor \$ M2	Valor \$M2
AREA DEL TERRENO	305.65M2	\$55.000=	\$16.810.750=
TOTAL, VALOR COMERCIAL		AÑO 2020	\$16.810.750=

DE ACUERDO A LOS ANÁLISIS TÉCNICOS REALIZADOS, SE ESTIMA EL VALOR TOTAL DEL PREDIO, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE BORRERO AYERBE – KILOMETRO 26- SECTOR LA VACA - MUNICIPIO DE DAGUA VALLE DEL CAUCA TIENE UN VALOR DE:

#### VALOR EN LETRAS:

DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE

NOTA: No se le da valor a la construcción porque no cuenta con licencias, ni permisos de ley, sobre la franja de protección de la vía estipulada tiene que tener un retiro de 30metros a partir del eje de la vía y la construcción no cumple con lo estipulado en la ley 1228.

*Maria Del Pilar Cuellar*  
 MARIA DEL PILAR CUELLAR  
 C.C N° 31.924.269 DE CALI  
 PERITO AVALUADOR  
 SABER LONJA  
 R.N.A. MATRÍCULA No. 1-807  
 R.A.A - AVAL - 31924269





## AVALUADORES NACIONALES

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis

### JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Teniendo presente que existe una oferta de bienes comparables con el bien a valorar se utiliza el método comparativo de mercado para conocer el valor del terreno y como complemento de la valoración se utilizara el método de reposición para conocer el valor de las construcciones depreciadas levantadas en el predio.

### F.8 ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA

HOMOGENIZACIÓN DE VALORES RURALES						
ESTUDIO DE MERCADO - LOTES RURALES BORRERO AYERBE - DAGUA						
No.	FUENTE	LOTES	DESCRIPCIÓN	VTOTAL	AREA(M2)	VALOR M2
1	<a href="https://www.wppropiera.com.co/lotes_venta_otro_agua_permuta_sentiago">https://www.wppropiera.com.co/lotes_venta_otro_agua_permuta_sentiago</a>		AGRADABLE FINCA KM 19, Venta o Permuta, Clima espectacular, mucha zona verde Área 3.200 Km2, Área Construida 200 M2, Km 19 vía Buenaventura, Cuenta con tres habitaciones, salón de juegos, casa para agregados, en los mejores sectores para el avistamiento de aves, cuenta con agua natural, energía, sobre vía principal, cerca a los mejores restaurantes de la zona. Ref. 1101788137	\$ 180.000.000,00	3200	56.250,00
2	<a href="https://www.financiarial.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08">https://www.financiarial.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08</a>		La piscina nombre natural con nacimiento de agua propia mas afore por CVC bosque natural ubicada 1450-1700 de altura sobre nivel del mar temperatura de 16 grados en la noche a pleno sol 24 grados llegando la noche bañada por densas neblinas que acobijan este hermoso terreno apto para construir proyectos casas de verano campestres loteable con huellas en carretera para vehículos a unos metros de la vía Cali-buenaventura kilometro 32 sitio alto desarrollo ecoturístico vacacional turístico.	\$ 660.000.000,00	10016	64.912,14
3	<a href="https://financiarial.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08">https://financiarial.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08</a>		Lote en Venta en el km 18 - El Carmen. - 016 / Lote en venta en el corregimiento el carmen km. 18 vía cali- buenaventura, municipio de dagua valle del cauca, ubicado a 15 metros de cali, sobre una de las vías de mayor afluencia del país y al lado del restaurante panolo. Lote sin limitaciones de uso, ideal para construcción de vivienda, restaurante, recreación. Rodeado de amplias zonas verdes y lindos paisajes, entorno ambiental tranquilo y seguro, área 2.040 mna2. - Código 1417192	\$ 115.000.000,00	2040	56.372,55
4	<a href="https://www.wppropiera.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08">https://www.wppropiera.com.co/06-en-venta-terreno-1400000-ayrbe-2018-08-08</a>		Gran oportunidad de inversión , para posible casa de verano o camping a 45 minutos de cali,hermoso lote de 1000 m2, zona sumamente tranquila,cerca al km 30 (el carmen) ubicado en el borrero ayrbe, sector de valorización, cerca a rinchuelo, cuenta pozo séptico, ya instalado poste de energía y apto para terreno de vivienda, excelente clima, sendero con huellas, sector muy seguro y tranquilo, cuenta pozo séptico, ya instalado poste de energía y apto para terreno de vivienda, excelente clima, sendero con huellas, sector muy seguro	\$ 55.000.000,00	1000	55.000,00
<b>PROMEDIO</b>						<b>56.633,67</b>
<b>DESVIACION (Sx)</b>						<b>786</b>
<b>COEF. VARIACION (r)</b>						<b>1,411%</b>

$$Media(X) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - Media(X))^2}{N-1}}$$
 siendo  $(X_1, X_2, \dots, X_N)$  un conjunto de datos

$$r = \frac{S_x}{\bar{x}}$$
 siendo  $S_x$  la desviación típica y  $\bar{x}$  la media del conjunto de observaciones  $(X_1, X_2, \dots, X_N)$  y  $\bar{x} \neq 0$





**F.5 CONSIDERACIONES**

El objeto del presente informe valuatorio, Es determinar el avalúo comercial del predio. Dependiendo de muchos factores relevantes de la propiedad raíz

- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN UN SECTOR URBANO O RURAL
- VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE
- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN
- VÍAS DE ACCESO Y SERVICIOS CON QUE CUENTA.
- ESTADO DE LA OFERTA.
- ESTADO DE LA DEMANDA.
- MAYOR Y MEJOR USO DEL INMUEBLE

**F.6 SE TIENE EN CUENTA EL USO PARA EL QUE SE PUEDA DESTINAR EL INMUEBLE**

Basado en lo anterior y luego de consultar el banco de datos desarrollado por el suscrito evaluador a partir de investigaciones realizadas en inmobiliarias se hace un estudio generalmente investiga los precios de oferta de la zona y les aplica un factor de fuente o reducción para acercarse a la probable transacción. Adicionalmente le aplica las técnicas de la homogenización para hacer comparable los resultados entre sí, casi siempre obtiene datos de transacciones de otros lotes similares en la zona. O sea que el resultado del avalúo trata de acercarse lo más posible a la transacción, no son precios de oferta de la zona.

Un banco de datos de avalúos es lo más cercano a las posibles transacciones de los lotes practicados por la Asociación de Avaluadores del Valle, avisos de prensa y transcripciones de lotes observados recientemente.

**F.7 METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)**

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC: La investigación del avalúo se realizó sobre ofertar recientes de inmuebles con similares características ubicados en el sector.

**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 Comparación o de mercado;** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.





**D.6 UBICACIÓN**

Centro de mercadeo: Cali	Medio de transporte: Vehículo Automotor	Distancia Km.:	24K
		Tiempo recorrido:	40 minutos
Población más cercana: Kilómetro 18	Medio de transporte: Vehículo Automotor	Distancia Km.:	5K
		Tiempo recorrido:	10 minutos

**4 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**

**E. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El predio tiene una topografía plana.  
 En el predio esta construido un kiosco campestre en guadua  
 Invias recomienda sobre la franja de protección de la vía estipulada un retiro 30 metros a partir del eje de la vía y la construcción no cumple con lo estipulado según la ley 1228.

**CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**

En el predio en este momento se encuentran unas construcciones las cuales no cuentan con licencia de construcción, y tampoco se tendrán en cuenta para el avalúo requerido por el juzgado.

**F. ASPECTO ECONOMICO**

**F.1 UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

En el momento de la visita al inmueble se pudo comprobar que en la actualidad se encuentra sin cultivos, ni explotación agrícola.

**F.2 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

El movimiento de compraventa del inmueble en la actualidad sobre el sector es bueno. Se trata de un inmueble ubicado en el municipio de Dagua que permiten dar mayor valorización a los inmuebles allí construidos y acordes al estrato social a la cual pertenecen.

**F.3 UTILIZACIÓN ECONOMICA DEL PREDIO**

El inmueble es apto para explotación comercial

**F.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

Las posibilidades de comercialización del bien son consideradas como buenas y no presenta factores que afecten en el momento, cualquier proceso de compraventa que se pretenda sobre él.



AVALUADORES NACIONALES

58

**C. ASPECTO JURÍDICO**

**C.1 TITULOS OBSERVADOS**

Matricula Inmobiliaria N° 370 – 894541  
Escritura pública N° 507 Fecha 02/12/2013 de la Notaria Dagua  
Numero predial de mayor extensión N° 00010000002027400000000

**D. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

**D.1 DELIMITACION DEL SECTOR LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE**

Contenidos en la escritura de compra y venta Escritura pública N° 507 Fecha 02/12/2013 de la Notaria Dagua

**LINDEROS DEL LOTE DE 305.65M2**

**AREA. 305.65M2**

**NORTE:** Extensión de 12.60metros con predio de William Martinez  
**SUR:** En 12metros con predio Lady Vanessa Arango.  
**ORIENTE:** En extensión de 24.40metros con la carretera al Mar (Cali, Buenaventura).  
**OCIDENTE:** Longitud de 25.40mts con Lady Vanessa Arango

**D.2 TOPOGRAFIA:**

La topografia del sector donde se encuentra ubicado el predio es plana

**D.3 FORMA GEOMETRICA:** Lote rectangular

**D.4 CUADRO DE AREAS**

Area total (M2.)	AREA. 305.65M2	Fuente: Certificado de tradición 370-894541
------------------	----------------	---

**D.5 CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEREOLÓGICAS**

Altitud (msnm)	1. 350	Temperatura ° C	20 - 22	Precipitación año (mm)	1.600
Clima:	Templado		Distribución lluvias (meses): Marzo a mayo y septiembre a diciembre		





**AVALUADORES NACIONALES**

Cali – Buenaventura genera beneficios para Dagua por ser paso obligado de los viajeros generando importantes ingresos económicos para las personas que laboran en restaurantes, puestos de venta de comidas rápidas y talleres de automóviles, que están ubicados a la orilla de la carretera.

**B.10 VIAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS:**

Al sector y al predio en avalúo se accede principalmente a través carretera principal vía a Buenaventura kilómetro 26, que del perímetro urbano de Cali conduce a Buenaventura en pavimento asfáltico en buen estado de conservación.

**B.11 TRANSPORTE:** El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta el servicio de transporte particular e intermunicipal.

**B.13 SERVICIOS COMUNALES:** Por su localización en el entorno inmediato del asentamiento poblacional la cabecera municipal Dagua cuenta con toda la infraestructura que cubre este sector en las áreas de Educación, Salud, Transporte, Recreación y comercio, que se encuentran en el casco urbano.

**B.14 SERVICIOS PUBLICOS:** El sector de ubicación del predio en avalúo, cuentan con el servicio de energía eléctrica prestado por EPSA, acueducto veredal del corregimiento, el tratamiento de agua residuales se hace a través de pozos sépticos, el transporte público es prestado por buses, escaleras, chivas y camperos, en cuanto al servicio telefónico se realiza por el sistema celular, todos estos servicios cuentan con una buena prestación en su conjunto.

**B.15 SITUACION DE ORDEN PUBLICO:** Durante la inspección ocular se pudo constatar presencia en el sector en absoluta normalidad, que permite observar una situación de orden público en calma.

**B.16 PERSPECTIVAS DE VALORACION:** Las Perspectivas de valorización del sector son moderadas por su cercanía al casco urbano de Dagua

**B.17 FORMA DE LLEGAR:** Carretera pavimentada que de Cali conduce via al mar K26 sobre la via a margen izquierda se encuentra el predio a evaluar, el predio se encuentra ubicado en el corregimiento de Borrero Ayerbe – municipio de Dagua Valle del Cauca.



### B.7 SECTOR:

El sector se ha convertido en los últimos años en un área de gran desarrollo turístico debido a su excelente clima (18°-26° C) paisaje y facilidades de transporte a través de excelente carretera toda pavimentada desde Cali. En los últimos tiempos se ha proyectado y construido grandes conjuntos de lotes parcelados con todos los servicios públicos necesarios con excelentes servicios comunales al interior lo cual ha influido en un aumento de la densidad de población turística y en una valorización de los predios de los inmuebles de recreo. Es un sector con muy buen futuro ya que existen áreas por desarrollar.

### B.8 RESEÑA HISTÓRICA DE DAGUA

Dagua es un municipio de Colombia en el departamento del Valle del Cauca, ubicado al occidente del Departamento entre los municipios de Buenaventura, Restrepo, La Cumbre, Calima y Cali a 3°38'45" latitud norte y 76°41'30" longitud oeste. Tiene una temperatura media de 25 °C, una altitud de 828 metros sobre el nivel del mar, en su relieve se observan profundas simas y elevadas cumbres que le permiten contar con diversidad climática, abundantes fuentes hídricas y bosque protector en el cual se origina el sistema de cuencas y microcuencas que vierten su caudal al Río Dagua que a su vez desemboca en la Bahía de Buenaventura sobre el Océano Pacífico.

El municipio fue fundado en el año 1909 por la Compañía constructora del Ferrocarril del Pacífico en una hondonada de la Cordillera Occidental de los Andes, a orillas del Río Dagua. Por aquella época y años inmediatamente posteriores, esta población, y más propiamente desde el 20 de julio del citado año, comenzó su impulso gracias a la instalación de los talleres del Ferrocarril para la reparación y construcción de toda clase de herramientas. Los terrenos en donde se fundó fueron vendidos al Ferrocarril y luego fueron donados para la construcción del caserío.

### B.9 ECONOMIA DE DAGUA

El sector agrícola es el eje más importante de la economía Dagueña y se sustenta en cultivos de piña, caña panelera, café, frutas, maíz, plátano, cacao y frijol. También la ganadería, la explotación forestal, la avicultura, la producción de leche y sus derivados. Es importante resaltar que la piña se ha convertido en un producto de gran importancia económica. Dagua cuenta con excelentes condiciones debido a que sus suelos y su clima son los más adecuados para realizar esta actividad agrícola, convirtiéndose en uno de los mayores productores de piña en el país, obteniendo beneficios no solo económicos también de reconocimiento por la calidad del producto. Esto ha hecho que los campesinos decidan dejar a un lado la siembra de otros productos importantes y muy representativos como el café para dedicarse a la producción de la piña. La vía





## A. INTRODUCCIÓN

### Propósito

El objeto del presente informe es proporcionar una estimación fiable sobre el valor de mercado, la consideración primaria es el más alto y mejor uso de una propiedad. Es decir, su más alta rentabilidad legalmente permitida, esto es el uso que proporcionara el más alto valor presente. Esto se aplica a la tierra en si misma (así contengan o no construcciones sobre el terreno en cuestión, o existan propósitos de construcción). El más alto y mejor uso emana de un análisis de la comunidad, el vecindario, el sitio y sus mejoras.

Este análisis deberá revelar la intensidad y extensión del uso o usos establecidos. Un estudio del más alto y mejor uso, debe hacerse para encontrar la mejor rentabilidad de un lugar vacante o determinar la validez de la propuesta de la utilización del sitio. Si ya existe una estructura en la propiedad, el más alto y mejor uso debe ser determinado por un estudio de una o varias alternativas: el sitio puede ser considerado como vacante, con el costo de demoler la estructura existente, considerando las utilidades que esto produciría; el costo de remodelar la estructura existente a la luz de los ingresos que de ello podría resultar; la estructura puede considerarse como se encuentra sin ningún mejoramiento y la estructura pueden ser considerada para nuevos usos.

### Fecha de visita

La fecha de la visita del inmueble se realizó el mes de febrero 10/ 2020.

Durante la visita se realizó la visita ocular con el fin de determinar la superficie del inmueble. En la misma visita se recolecto información correspondiente al inmueble, vecinos, vías de acceso, entorno urbanístico, calidades arquitectónicas, estado de conservación y demás aspectos a juicio del evaluador que inciden en la valoración del inmueble.

## B. MEMORIA DESCRIPTIVA

**B.1 SOLICITADO POR:** LUZ ELENA GONZALEZ PEREZ C.C 666.662.101

**B.2 DIRECCIÓN:** CORREGIMEINTO BORRERO AYERBE - DAGUA – VALLE DEL CAUCA

**B.4 CLASE DE INMUEBLE:** PREDIO URBANO - KILOMETRO 26 - SECTOR LA VACA

**B.5 LOCALIZACIÓN:** MUNICIPIO DAGUA - DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA

### B.6 INSPECCIÓN:

Para el presente estudio se realizó Inspección ocular el FEBRERO 10/ 2020 donde pudimos constatar y comprobar la existencia física del predio y su estado actual.







## FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

AVALUO COMERCIAL	
SOLICITANTE	LUZ ELENA GONZALEZ PEREZ C.C 666.662.101
PROPIETARIO	WILLIAM MARTINEZ MONTES C.C 18.123.963
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO URBANO LOTE N° 2
LOCALIZACION DEL INMUEBLE	DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO DE DAGUA CORREGIMIENTO BORRERO AYERBE KILOMETRO 26- SECTOR LA VACA
MATRICULA INMOBILIARIA	N° 370 - 894541
ESCRITURA	N° 507 FECHA 02-12-2013 NOTARIA DAGUA
PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	N° 000100000002027400000000
AREA DE TERRENO	305.65M2
FECHA DE VISITA	FEBRERO 10/ 2020
FECHA DE ENTREGA	FEBRERO 19/ 2020
VALOR COMERCIAL	<b>\$16.810.750=</b>

*Maria Del Pilar Cuellar*

MARIA DEL PILAR CUELLAR  
C.C N° 31.924.269 DE CALI  
PERITO AVALUADOR  
SABER LONJA  
RAA - AVAL - 31924269

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de (1) Año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor que se conserve.

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle  
Correo electrónico [pilarcuellar2008@hotmail.com](mailto:pilarcuellar2008@hotmail.com) Cel.: 317-505-15-82



AVALUADORES NACIONALES

SANTIAGO DE CALI, FEBRERO 19/2020

JUZGADO DE EJECUCIONES  
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO  
DEMANDANTES: LUZ ELENA GONZALEZ PEREZ  
DEMANDADOS: WILLIAM MARTINEZ MONTES  
RADICACION: 76001400300620190023900

MARIA DEL PILAR CUELLAR, mayor de edad, vecino de la Ciudad de Santiago de Cali, identificado con el número de cédula que aparecen al pie de mi firma, actuando en condición de PERITO AVALUADOR, dentro del proceso de la referencia, acudo ante su despacho con el fin de presentar la experticia solicitada, sobre el bien inmueble objeto de la demanda.

Atendiendo su amable solicitud, he procedido a realizar el análisis técnico de un inmueble urbano propiedad del señor WILLIAM MARTINEZ MONTES que está localizado en el DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, MUNICIPIO DE DAGUA CORREGIMIENTO DE BORRERO AYERBE – SECTOR LA VACA

Este informe está elaborado con tecnología moderna, experiencia profesional, idoneidad, estricto código de ética, transparencia garantizada y absoluta objetividad de los trabajos en él encomendados.

Como evaluador es mi deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito, el contenido del informe, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio de entidades o personas.

El presente estudio valuatorio fue preparado bajo pautas y normas legales establecidas por las entidades que me rigen y regulan como son, el Registro Nacional de Avaluadores y la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

Agradeciendo la confianza depositada por mis servicios y la atención prestada a la presente, me suscribo cordialmente.

MARIA DEL PILAR CUELLAR  
C.C N° 31.924.269 DE CALI  
PERITO AVALUADOR  
SABER LONJA  
RAA - AVAL - 31924269

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle  
Correo electrónico [pilarcuellar2008@hotmail.com](mailto:pilarcuellar2008@hotmail.com) Cel.: 317-505-15-82





AVALUADORES NACIONALES

## F.10 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad del Valle del Cauca.

### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.
- El avaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El avaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

### DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El avaluador manifiesta que este 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, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

- NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR
- NOMBRE DEL VALUADOR : MARIA DEL PILAR CUELLAR
- REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle  
Correo electrónico [pilarcuellar2008@hotmail.com](mailto:pilarcuellar2008@hotmail.com) Cel.: 317-505-15-82

# AN

AVALUADORES NACIONALES



**AVALUADOR  
DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**



**Maria del Pilar Cuellar**  
**C.C. 31.924.269**



PA-000321-17

**Certificado de Competencias laborales**  
**Esquema-CE-E-02 bajo las normas:**  
TCL 110302002  
NCL 210302001  
NCL 210302002

Este carné es personal e Intransferible y lo identifica como  
**AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS**  
**CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES**



**Erika Liliana Cubillos Cadena**  
**Representante Legal**

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación: 19 de Enero de 2018  
Fecha Último Mantenimiento: 18 de Enero de 2021  
Fecha de Vencimiento: 18 de Enero de 2022

CE-F-026

## DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Yo, **MARIA DEL PILAR CUELLAR** manifiesto de no tener ningún vínculo familiar, personal, financiero; relacionada con la relación de investigación del valor comercial del predio rural ubicado en el **CORREGIMIENTO BORRERO AYERBE K26 – SECTOR LA VACA – MUNICIPIO DE DAGUA VALLE DEL CAUCA**

FIRMA DEL VALUADOR

**MARIA DEL PILAR CUELLAR**  
C.C. N° 31.924.269 DE CALI  
PERITO AVALUADOR  
SABER LONJA  
RAA - AVAL - 31924269

Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle  
Correo electrónico [pilarcuellar2008@hotmail.com](mailto:pilarcuellar2008@hotmail.com) Cel.: 317-505-15-82



# AN

## AVALUADORES NACIONALES F.11 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO



## F.12 UBICACIÓN POR EL IGAC LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN

**Exportar** Desde here(p)

Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA

Municipio: 233 - DAGUA

Código Predial Nacional: 7623300010000000202740000000

Código Predial: 76233000100020274000

Destino económico: D - AGROPECUARIO

Dirección: ESCORPIOS Lo 19

Área de terreno: 5600 m2

Área construida: 960 m2

Construcción 1

DAGUA VALLE DEL CAUCA

# AN

AVALUADORES NACIONALES  
F.13 REGISTRO FOTOGRÁFICO



CARRETERA PRINCIPAL CALI- BUENAVENTURA K 26

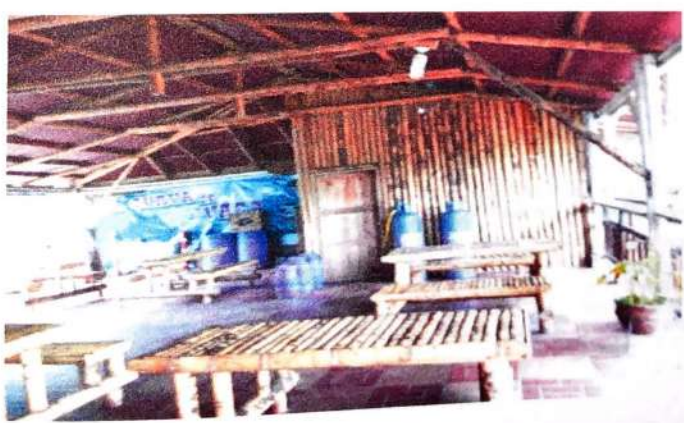
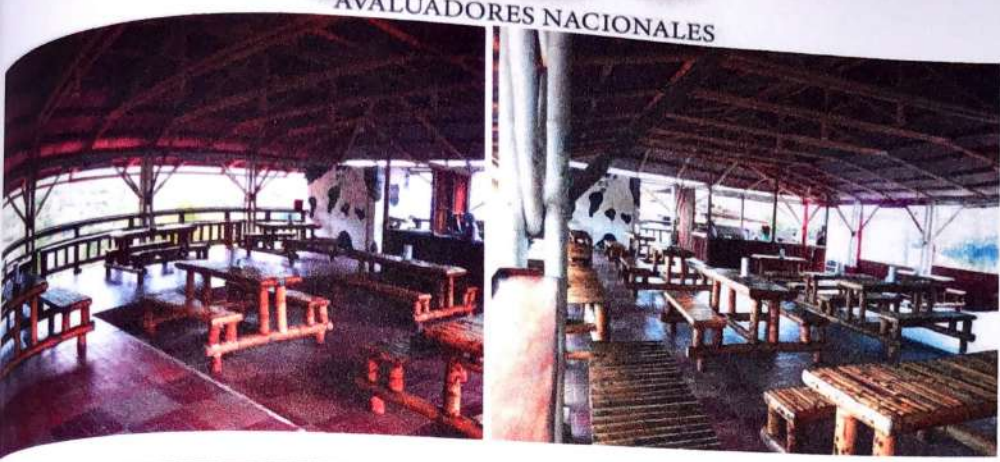




69

# AN

AVALUADORES NACIONALES



Carrera 77 # 13A1- 29 Oficina 103 Edificio Tonoli Cali - Valle  
Correo electrónico [pilarcuellar2008@hotmail.com](mailto:pilarcuellar2008@hotmail.com) Cel.: 317-505-15-82

# AN

AVALUADORES NACIONALES



MINISTERIO DE TRANSPORTE

LEY NÚMERO  
(1228)

16 de julio de 2008

Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**Artículo 1°.** Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen.

**Parágrafo 1°.** Para efectos de la aplicación artículo 1° del Decreto 2770 de 1953 las vías que allí se identifican como de primera, segunda y tercera categoría son las que en esta ley se denominan de primero, segundo y tercer orden.

**Parágrafo 2°.** El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2° de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.

**Parágrafo 3°.** El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.

**Artículo 2°.** Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**Parágrafo.** El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

**Artículo 3°.** Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.

**Parágrafo 1°.** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, el Gobierno Nacional, a través de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan la función de administrar la red vial nacional, los departamentos, los distritos especiales y los municipios, cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas, procederán a adelantar los trámites administrativos correspondientes para la adquisición de las fajas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.





RI



PIN de Validación: b1de0a83

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

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) MARIA DEL PILAR CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31924269.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA DEL PILAR CUELLAR se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	04 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	20 Mar 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	20 Mar 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: b1de0a83



72

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**  
• Avances de obras

**Fecha**  
17 Sep 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 18 de Enero de 2022, 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: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 77 #31A1-29 CONJUNTO TONOLI  
Teléfono: 3175051582  
Correo Electrónico: pilarcuellar2008@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Institución Milenium.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARIA DEL PILAR CUELLAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31924269.

El(la) señor(a) **MARIA DEL PILAR CUELLAR** 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.



73



Pin de Validación: b1de0a83

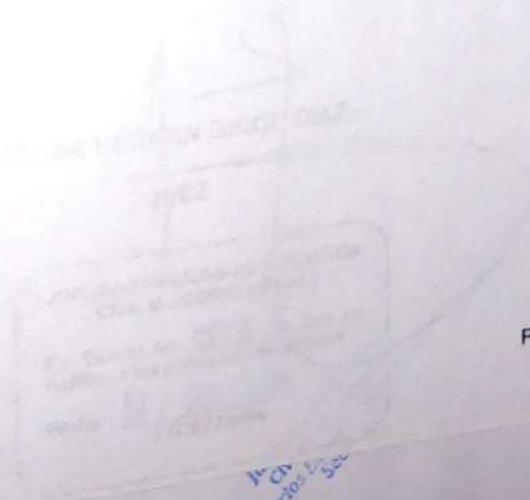


PIN DE VALIDACIÓN

b1de0a83

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



LA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI:

De la LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO que antecede, **CÓRRASE TRASLADO** a la parte contraria por el término de tres (3) días, según lo dispone el artículo 446 en concordancia con el 110 del Código General del Proceso.

CONSTANCIA.- 10 2 JUL 2020 de 2020.

En la fecha y siendo las 8:00 a.m., fijo en **Lista de Traslado No. 034**, la anterior Liquidación de Crédito por **TRES (3) DÍAS**.

Jueces de Ejecución  
Civiles Municipales  
Calle Eduardo Silva Cano  
**SECRETARIA**





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

## CONSTANCIA SECRETARIAL

Se deja constancia que en atención a las medidas de Salubridad Pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia de COVID-19, a nivel global se suspendieron los términos Judiciales desde el 16 marzo de 2020, atendiendo lo dispuesto en los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA2011532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567, ordenando además el cierre de todos los edificios Judiciales del país. No obstante a ello, el acuerdo **PCSJA20-11581** del 27 de junio de 2020, ordena en su artículo 1. el "Levantamiento de la suspensión de términos Judiciales y administrativos previstos a partir del 1º de julio de 2020".

Santiago de Cali, 01 de Julio de 2020.-

SECRETARIA  
CARLOS EDUARDO SILVA CANO  
SECRETARIO.