

remito avaluó comercial para fijación de fecha audiencia de remate

FABIO HERNAN GAVIRIA MUÑOZ <fghernan08@hotmail.com>

Mar 13/07/2021 9:23

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (6 MB)

avaluo y fijacion fecha de remate.docx; avaluo luz angela palacios.pdf;



9710-62488



FABIO HERNAN GAVIRIA MUÑOZ

ABOGADO - Contratista

Secretaría de Movilidad

Alcaldía de Santiago de Cali

Teléfono: (57+2) 4184256

Carrera 3 No. 56 - 90

www.cali.gov.co/movilidad



(Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada está estrictamente prohibida. Si por algún motivo recibe esta comunicación y usted no es el destinatario autorizado, sírvase borrarla de inmediato, notificarle de su error a la persona que lo envió y abstenerse de divulgar su contenido y anexos, ya que esta información solo puede ser utilizada por la persona a quien está dirigida. Nota: evite imprimir este mensaje. cuidemos el medio ambiente.

Santiago de Cali, 13 de julio 2021

JUZGADO SEXTO CIVIL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

RADICACION: 2014-00669 – Origen 20 civil Municipal

DEMANDANTE: LUZ ANGELA PALACIOS GAÑAN

DEMANDADO: ROBERTO CABAÑAS GONZALES

Asunto:

Avaluó comercial vigente para fijación de fecha de audiencia de remate

Dando cumplimiento al debido proceso, mediante este memorial se aporta avaluó comercial del lote ubicado en el paraje de menga lote de terreno No 2 de yumbo – valle. Con número 370-826731 y posteriormente señor juez en concordancia con el Art 450 del C.G.P se fije una fecha para la audiencia de remate y poder terminar este proceso ejecutivo.

Agradezco de antemano la atención prestada

Ubicación:

Lote ubicado en el paraje de menga lote 2 de terreno No 2, calle 8 # 38 – 90 de yumbo – valle.

Anexo:

Avaluó comercial

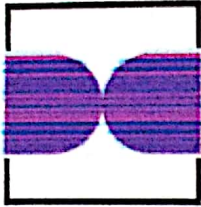
Atentamente:

Fabio Hernán Gaviria Muñoz

fghernan08@hotmail.com

CC. 16.666.927

T.P 168652



ADAN DURAN YOMAYUSA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO – PROPIEDAD HORIZONTAL – CONSTRUCCIÓN – AVALÚOS

Santiago de Cali, 8 de Febrero de 2021

Señor

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN

Ciudad

REFERENCIA: Avalúo Comercial Lote 2 Etapa II, ubicado en la Calle 8 # 38 – 90, Parcelación Colinas de Menga, Santillana de Los Vientos, Municipio de Yumbo, Valle del Cauca.

ADÁN DURÁN YOMAYUSA, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.985.378 de Cali, Tarjeta Profesional No. A76121999-14985378 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, socio de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de la División Lonja Inmobiliaria, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-14985378 ANA, actuando como perito valuador, procedo a rendir dictamen en los siguientes términos:

Estimar el valor en el mercado del Lote 2 Etapa II, ubicado Calle 8 # 38 – 90, Parcelación Colinas de Menga, Santillana de Los Vientos, Municipio de Yumbo, Valle del Cauca. Por valor en el mercado se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del uso de la propiedad y de los propósitos para los cuales la misma se adapta mejor sin que medien fuerzas mayores que influencien ambas partes, la una a comprar y la otra a vender obligadamente.

INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este avalúo se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Inspección ocular general al inmueble en referencia.
- Toma de medidas para verificación de linderos y áreas.
- Ubicación del inmueble, distribución arquitectónica, áreas construidas, tipos de materiales que componen la edificación y estado de conservación, antigüedad de las construcciones, servicios comunes, disponibilidad de servicios públicos básicos y acceso de rutas de buses urbanos.
- El uso actual del inmueble.
- Los diferentes factores de oferta y demanda de vivienda en el sector.

PRINCIPALES FACTORES DEL AVALÚO

- Las operaciones de compra y venta, de inmuebles similares aplicando índices de ajustes por tiempo transcurrido.
- Conservación del bien inmueble.
- Características generales del bien inmueble.
- Valores según las curvas de isoprecios, calculadas con bases en avalúos de precios de años anteriores, ajustados con índices de acuerdo con el comportamiento del mercado para traerlos al momento presente.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	Solicitante:	Jorge Vega.
1.2	Radicación:	AD – 21 - 05
1.3	Tipo de Inmueble:	Lote en parcelación conjunto cerrado.
1.4	Tipo de Avalúo	Comercial.
1.5	Municipio - Departamento:	Yumbo - Valle del Cauca.
1.6	Sector o Comuna:	Al sur, zona residencial.
1.7	Barrio:	Parcelación Colinas de Menga, Santillana de Los Vientos.
1.8	Dirección:	Calle 8 # 38 -90, Lote 2, Etapa II,
1.9	Marco Jurídico:	Resolución No. 620 de 23 de Septiembre de 2008.
1.10	Destinación Actual:	Lote.
1.11	Fecha de Asignación del Perito:	17 de Enero de 2021.
1.12	Fecha de Visita al Predio:	23 de Enero de 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

3.1	Certificado de Tradición.
-----	---------------------------

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1	Propietario:	Roberto Cabañas González.
4.2	Título de Adquisición:	Escritura Pública No. 1134 del 2010-12-28 Notaría 20 de Cali.
4.3	Matricula Inmobiliaria:	370-826731.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1	Delimitación del Sector:	Carretera Vieja Cali – Yumbo, Vía al aeropuerto a la altura de la glorieta, Autopista Cali – Yumbo, Carrera 34.
5.2	Actividad Predominante:	Vivienda campestre.
5.3	Construcciones importantes aledañas o próximas:	Centro de Eventos Valle Pacífico, Harinera de Occidente, Planta Industrial Bavaria.
5.4	Estratificación Socio-económica:	
5.5	Vías de acceso e influencia del Sector:	Carretera vieja Cali – Yumbo Carrera 38, Calle 10 y vías internas que conducen al predio.
5.6	Infraestructura Urbana:	Vías de acceso al predio sin pavimentar. Servicios de energía, alcantarillado, acueducto, teléfono en el sector.
5.7	Proyección Económica del Sector:	Se desarrolla la zona industrial con construcción de bodegas e industria.
5.8	Valorización:	Sector de alta valorización, por su ubicación y vecindario.

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Acuerdo 28 del 18 de septiembre de 2001, por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de

Yumbo. Área de Actividad Parcelaciones y Vivienda Campestre. Acuerdo 16 del 20 de agosto de 2013, por medio del cual “se adopta el ajuste excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Yumbo para incorporar lotes al perímetro urbano, modificar usos de suelo de predios urbanos, definir normas generales y conceder facultades al Alcalde para cambiar la destinación de unos predios”.

Actividad Principal: Vivienda campestre y parcelaciones.

Actividad Compatible: Comercio, institucional, recreativo, huertas caseras.

Actividad Restringida: Infraestructura de servicios públicos y saneamiento ambiental, hospedaje, discotecas y similares.

Uso prohibido: Industrial y minero.

Parágrafo 1.- En el proceso de formulación del Plan Especial de Áreas suburbanas, se revisarán las zonas existentes destinadas a viviendas campestres y parcelaciones con el propósito de regular su desarrollo, proteger los recursos naturales y el medio ambiente, ampliar y mejorar la calidad del espacio público rural.

Parágrafo 2.- Todas aquellas áreas rurales donde sea posible realizar parcelaciones y viviendas campestres, serán reguladas de conformidad con las características que se explican en el libro II de este Acuerdo.

Índices:

Índice de Ocupación: 60% de la superficie del lote.

Índice de construcción: 40% del área máxima de ocupación.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 Características Generales del Predio:

7.1.1	Ubicación:	Sector Sur del Municipio, zona parcelaciones vivienda campestre.
7.1.2	Área de Lote:	1,500.16 m2.
7.1.3	Área Construida:	00.00 m2.
7.1.4	Linderos y Dimensiones:	Contenidos en la Escritura Pública No.1134 del 2010-12-28 Notaria 20 de Cali. Norte: En 34.11 metros con el lote 1. Sur: En 34.11 metros con el lote 3. Oriente: En 59,436 metros con los lotes 11 y 12. Occidente: En 43,98 metros con vía secundaria.
7.1.4	Topografía y Relieve:	Terreno pendiente.
7.1.5	Forma Geométrica:	Irregular.
7.1.6	Vías (Clasificación y Estado)	Vía Cali - Yumbo, intermunicipal. En buen estado. Vías internas sin adecuar.
7.1.7	Servicios Públicos:	El predio no cuenta con la infraestructura básica de servicios públicos.

7.2 Características Generales de la Construcción:

7.2.1	No. de construcciones:	Cero (0).
7.2.2	No. de Niveles o pisos:	N/A. Se trata de un lote.

7.3 Estado de Conservación: El estado general del predio es bueno.

7.4 Vetustez: Se trata de un lote sin construcción.

7.5 Distribución Interna: Se trata de un lote sin construcción.

7.6 Servicios Públicos: La etapa II donde se localiza el lote no tiene infraestructura de servicios.

7. MÉTODOS DE AVALÚO

7.1. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO

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

HOMOGENIZACIÓN - VALOR OBTENIDO A PARTIR DE OFERTAS DE MERCADO

No. OFERTA	TIPO DE OFERTA	ÁREA LOTE	VALOR DE PEDIDO	VALOR DEPURADO	VR. LOTE	VR M2 LOTE
1	VENTA	1500,00	\$ 220.000.000	\$ 209.000.000	\$ 209.000.000	\$ 139.333,33
2	VENTA	1500,00	\$ 225.000.000	\$ 213.750.000	\$ 213.750.000	\$ 142.500,00
3	VENTA	1500,00	\$ 200.000.000	\$ 190.000.000	\$ 190.000.000	\$ 126.666,67
4	VENTA	1500,00	\$ 220.000.000	\$ 209.000.000	\$ 209.000.000	\$ 139.333,33
				PROMEDIO		\$ 136.958,33
				DESVIACION ESTANDAR		\$ 7.021,63
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5%
				LIMITE SUPERIOR		\$ 143.979,96
				LIMITE INFERIOR		\$ 129.936,71
				VALOR ADOPTADO		\$ 136.958,33

El predio objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la Etapa I de la Parcelación y comparten el porta l de acceso. En la actualidad no se encuentran adelantadas las obras de infraestructura y consultada la administradora de la parcelación manifestó que se encentra la licencia de urbanismo en proceso de aprobación. Por lo anterior se concluye que el precio del metro2 de terreno es de \$136,958.33.

8. CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO

De acuerdo con lo anterior planteado referente a indicadores de valor, así como la localización del bien, área, oferta y demanda que inciden en el valor de una propiedad, teniendo en cuenta las ofertas en la Parcelación por Internet y la consulta con profesionales del ramo, el suscrito perito a su leal entender de la materia considera que el Bien Inmueble, Lote 2 Etapa II,

ubicado Calle 8 # 38 – 90, Parcelación Colinas de Menga, Santillana de Los Vientos, Municipio de Yumbo, Valle del Cauca, tienen un valor comercial de:

Inmueble	Área m2	Valor m2	Valor Total
Lote	1.500,16	136.958,33	205'459.408,33
Total			205'459.408,33

DOSCIENTOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$205'459,408.33) MONEDA CORRIENTE.

Como es de común ocurrencia el redondeo de cifras en las transacciones inmobiliarias y de propiedad raíz, el Bien Inmueble Lote 2 Etapa II, ubicado Calle 8 # 38 – 90, Parcelación Colinas de Menga, Santillana de Los Vientos, Municipio de Yumbo, Valle del Cauca, tienen un valor comercial de:

DOSCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$205'000,000.00) MONEDA CORRIENTE.

9. VIGENCIA

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

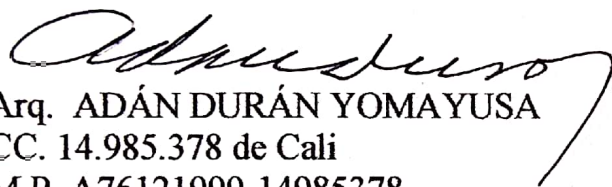
10. ANEXOS

Anexo 1: Registro fotográfico.

Anexo 2: Ofertas.

Anexo: Documentos perito.

Atentamente,



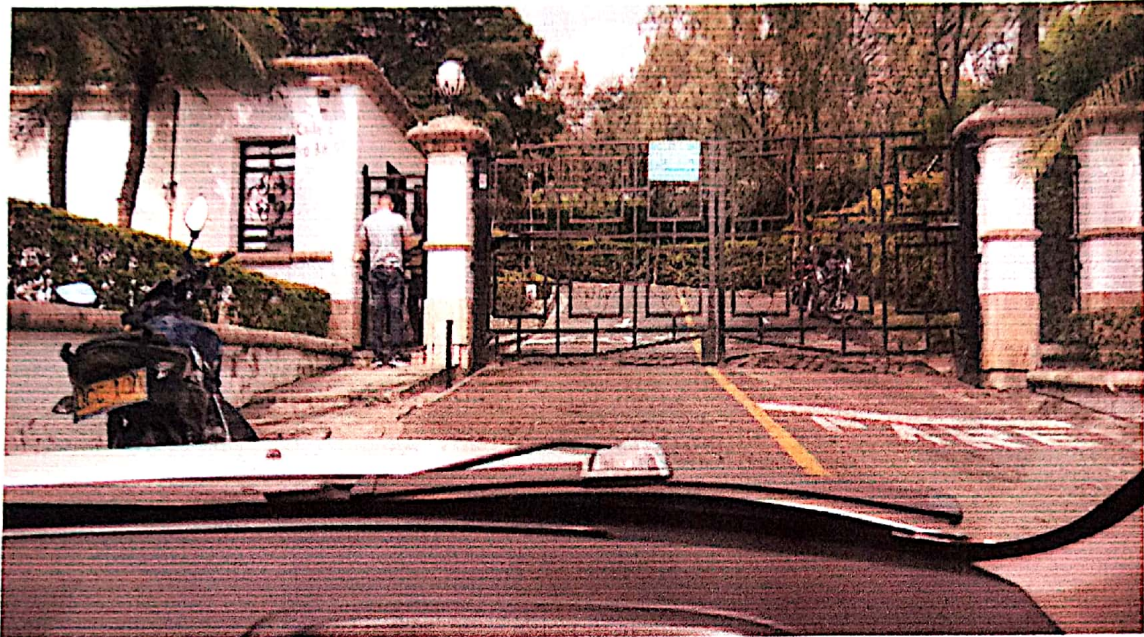
Arq. ADÁN DURÁN YOMAYUSA

CC. 14.985.378 de Cali

M.P. A76121999-14985378

RNA 02063302 SCA, División Lonja Inmobiliaria

ANEXO 1.
REGISTRO FOTOGRÁFICO



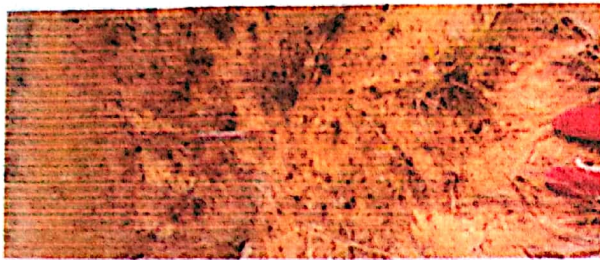
PORTAL ACCESO A LA PARCELACIÓN



ESTADO ACTUAL LOTE
(Piedra referencia)



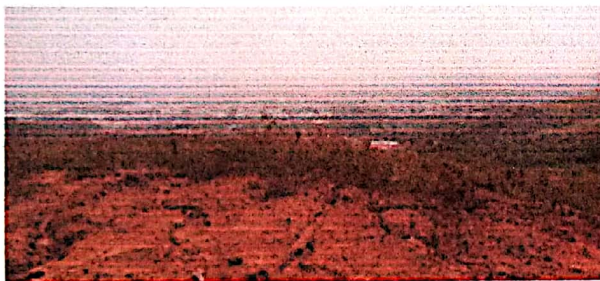
ESTADO ACTUAL LOTE



ESTADO ACTUAL LOTE



ESTADO ACTUAL LOTE



**PANORÁMICA DE VISUAL DESDE EL
LOTE AL VALLE**



**PANORÁMICA DE VISUAL DESDE EL
LOTE AL VALLE**

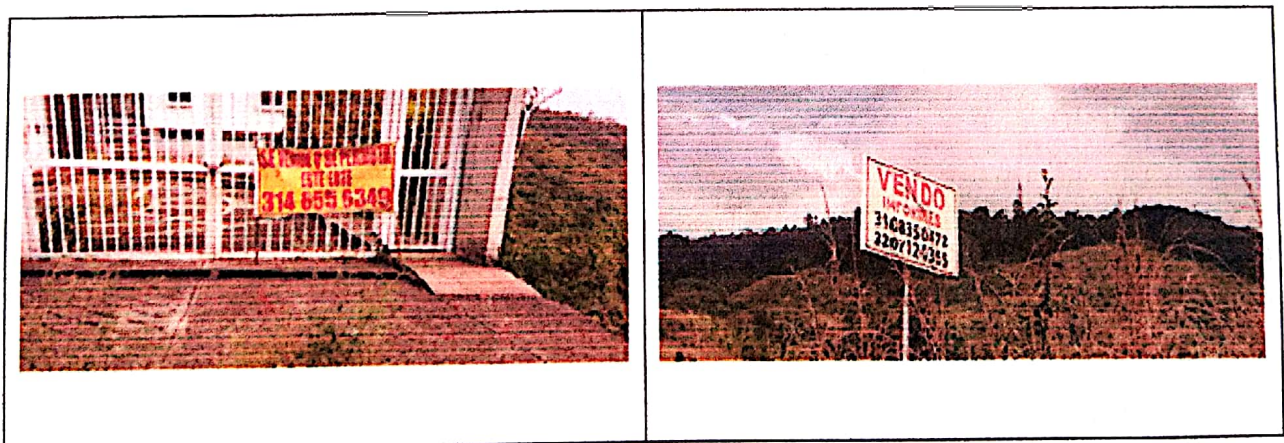
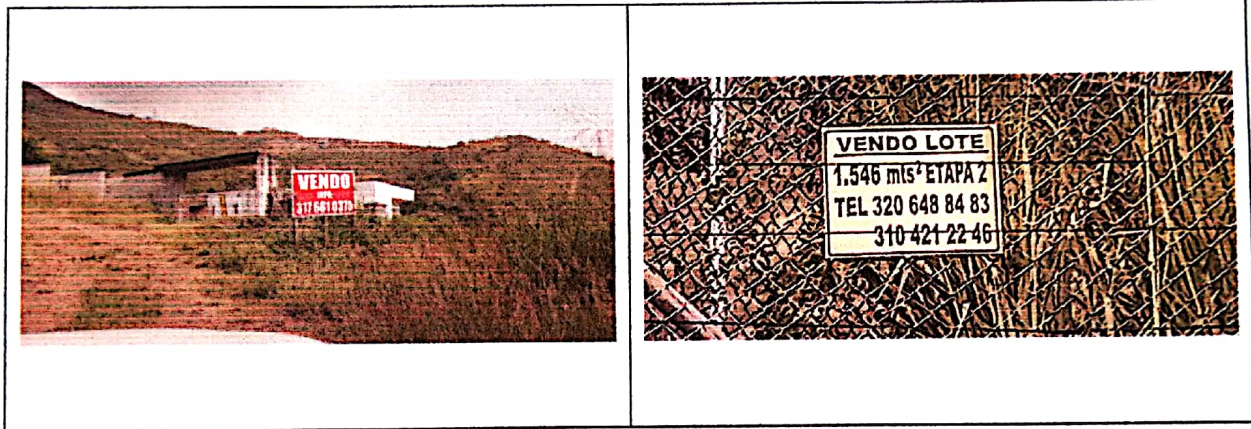


**PANORÁMICA DE VISUAL DESDE EL
LOTE AL VALLE**



**ANUNCIO DE TRÁMITE EN ALCADIA
SIN CONCLUIR**

ANEXO 2.
OFERTAS



ANEXO 3.
DOCUMENTOS PERITO



Pto de Validación: b1710aa2



<http://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) ADAN DURAN YOMAYUSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14985378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14985378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADAN DURAN YOMAYUSA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha

26 Mayo 2017

Régimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 38 #12A-82

Teléfono: 3104325223

Correo Electrónico: adyomayusa@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad del Valle.

Especialista en Interventoría de Proyectos y Obras - Universidad Nacional de Colombia

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(ia) señor(a) ADAN DURAN YOMAYUSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14985378.

El(ia) señor(a) ADAN DURAN YOMAYUSA 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



PIN de validación: b1110aa2



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



PIN DE VALIDACIÓN

b1110aa2

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 un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal