

9685-22030108

MEMORIAL RADICACION 21-2014-0082 JOSE IGNACIO FLORIAN GONGORA

Blanca Jimena Lopez Londoño <blancalopez2510@yahoo.com>

Jue 24/02/2022 12:12

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

ACUSAR RECIBO

Señor
JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI
E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE WALTER PEÑA MORALES CONTRA JOSE
IGNACIO FLORIAN GONGORA
RADICACION: 21-2014-0082

Obrando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me dirijo a Usted con el fin de presentar el avalúo del 50% DEL BIEN INMUEBLE embargado y secuestrado en el presente litigio en, % 34.500.000 y emitido por la Alcaldía Municipal de Dagua. en \$7.016.000

Del Sr Juez,



BLANCA JIMENA LOPEZ LONDOÑO
C.C. No. 31.296.019 de Cali
T.P. No. 34.421 del C.S.J.



alexander quintero escobar
ARQUITECTO AVALUADOR

INFORME AVALUO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO
CEDULA CATASTRAL: 00-02-003-0398
"UBICADA EN EL KILOMETRO 41 DE LA VIA QUEREMAL, EN EL PARAJE EL
PORVENIR" CORREGIMIENTO "EL SALADO"
(JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE DAGUA (VALLE DEL CAUCA)
" PARCELACIÓN LA ESPAÑOLA"

PERSONA QUE SOLICITA EL AVALUO
SR. WALTER PEÑA MORALES

PERITO AVALUADOR
ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR

SANTIAGO DE CALI, FEBRERO 21 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN CATASTRAL
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
6. NORMATIVIDAD
7. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES
8. METODOLOGÍA DEL AVALÚO
9. CALCULO DE VALOR
10. RESULTADO DEL AVALÚO



AVALUO COMERCIAL RURAL INFORME MEMORIA EXPLICATIVA

1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	Tipo de inmueble:	lote de terreno en parte plana Construcciones en regular estado.
1.2.	Departamento:	valle del cauca
1.3.	Vereda:	"villa hermosa"
1.4.	Sector:	rural
1.5.	Ubicación:	lote "B"
1.6.	Fecha de visita:	febrero. 17 de 2022
1.7.	Fecha de entrega:	febrero. 21 de 2022

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

# CATASTRAL	DIRECCIÓN	AREA LOTE M2	AVALUO CATASTRAL
00-02-003-0398	Corregimiento el salado. Lote # 47 parcelación la española	4.600	\$7.016.000.00

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Se ha tenido acceso y examinado los siguientes documentos:

- Escritura publica
- Fotografías
- Recibo de pago de impuesto predial
- Certificado de tradición



4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA

4.1. Título De Adquisición

Escritura Pública N° 1.521 del 10 de agosto de 1996 otorgada ante la notaria quince del círculo de Cali.

4.2. Matricula inmobiliaria

Matricula inmobiliaria # 370- 543893 de la oficina de registro de instrumentos públicos.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. Delimitación del Sector

El sector en donde se encuentra el predio en avalúo está determinado por la vía interna principal que conduce al lote # 47.

5.2. Actividad Predominante

De acuerdo al plan de ordenamiento territorial (pot) se Cataloga como:

Área de actividad: terrenos para recreo y proyectos de Viviendas.

5.3. Vías de acceso e influencia del sector

La malla vial del sector está definida principalmente por la carretera central que del kilómetro 30 conduce al queremal.

5.4. Infraestructura Rural

El sector está dotado de infraestructura donde se destacan terrenos para proyección de viviendas entre otros, sin cobertura de servicios públicos básicos.

5.5. Valorización

La perspectiva de valorización de las tierras en el sector es normal, con un buen desarrollo en los terrenos y proyectos de vivienda.



6. NORMATIVIDAD

Descrita en el ACUERDO 004 DE MAYO 28 DE 2002 PBOT del Municipio de Dagua. Predomina un resultado de terrenos con topografía pendiente en su mayoría; en el momento de la inspección se determinó que el sitio en donde se encuentra ubicado el lote, no es tan pendiente y en uno de sus costados se encuentra cercado.

12. EL SALADO	53	Piedra Pintada	19.502 / 195.0	28.009
	54.	San Antonio		
	55	El Aguacate		
	56	El Porvenir		

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Características generales del terreno

Actualmente solo se encuentra delimitado por un costado y enmalezado su topografía en los costados es pendiente. Su vía de acceso está trazada y en regular estado.

Ubicación

El predio está ubicado en el corregimiento "El Salado" paraje el porvenir; parcelación "la española".

Áreas

El área de terreno en la que se encuentra la construcción:

Lote terreno: **(4.600 M2)**



Oferta de lotes en la zona



2400 m²Totales

\$ 60.000.000

VENTA DE LOTE CERCA AL QUEREMAL VALLE ID 345

VENTA DE LOTE A 20 MINUTOS DEL QUEREMAL

Vereda Machado

Área de lote 2400 mtr²

Destacado

\$ 60.000.000 VENTA DE LOTE CERCA AL QUEREMAL VALLE ID 345

Sector Patio Bonito, Cali 16

60'000.000.00 / 2.400 = \$25.000 valor M2

ref. 410a lote en Dagua sector san José del salado

170,000,000 COP 9213m² Terreno, Departamento: Valle del Cauca, Municipio: Cali,

170'000.000.00 / 9.213 =18.452 valor M2

Lote En Venta En Dagua San José Del Salado Cód. VBSUM460917

639,625,000 COP 25585m² Terreno, Departamento: Valle del Cauca, Municipio: Dagua, 04-10-2019

639'625.000 / 25.585 = \$25.000 valor M2



Análisis de mercado

1). valor # 1: a 20 minutos del querenal.

$\$60'000.000.00 / 2.400 = \$25.000.00$

2). valor # 2. Lote en san José del salado.

$\$170'000.000.00 / 9.213 = \$18.452.$

3). valor # 3. Lote en san José del salado

$\$639'625.000 / 25.585 = \$ 25.000.$

ANALISIS MERCADO USADOS

MUESTRA	VALOR	AJUSTE	AREA LOTE	M2 LOTE	HOMOLOG	M2 LOTE
1	\$ 60.000.000	\$ 54.000.000	2400	\$ 22.500	0,7	\$ 15.750
2	\$ 170.000.000	\$ 153.000.000	9213	\$ 16.607	0,9	\$ 14.946
3	\$ 639.625.000	\$ 575.662.500	25585	\$ 22.500	0,7	\$ 15.750
PROMEDIO		\$ -				\$ 15.482
DESVIACION ESTANDAR		\$ -				\$ 464
COEFICIENTE DE VARIACION						3%
LIMITE INFERIOR						\$ 15.018
LIMITE SUPERIOR						\$ 15.946
COEFICIENTE DE ASIMETRIA						-1,73

Dado que el coeficiente de asimetría es negativo se asume como valor del m2 del lote el límite inferior: \$ 15.018 aproximándolo a \$ 15.000.

LINDEROS ESPECIALES:

NORTE: Del punto 155 al 156 en segmentos de línea curva, en 16.93 mts., 15.75 mts y 45.62 mts., con vía interna de la parcelación.; **SUR:** Del punto 154 al 157 en 38.58 mts., con el lote # 49.; **ESTE:** Del punto 154 al 155 en 90.69 mts.; **OESTE:** Del punto 157 al 156 en 76.41 mts., con el lote C de ANTONIO CERON G.

Topografía y Relieve

Terreno con pendientes.

Forma Geométrica

Predio de forma rectangular irregular



8. METODO DEL AVALUO

La determinación del valor comercial del inmueble se ha efectuado mediante los siguientes métodos:

- Comparativo o de mercado para el terreno a partir del estudio de ofertas comparables de bienes semejantes en los aspectos de localización y sus áreas
- Valor del M2 del terreno surge una variación por que la destinación en el sector es variable.

9. CALCULO DE VALOR

Descripción	Área/m2	Vr/M2	VR/TOTAL
Lote	4.600	\$15.000	\$69.000.000
		Valor total lote	\$69.000.000

SON: SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$69.000.000.00)

Este lote esta distinguido con el # catastral 00-02-003-0398 con un área de 4.600 M2, cuyo avalúo global (100%) es de (\$69.000.000.00) a \$15.000/M2

El demandado el **SR. JOSE IGNACION FLORIAN GONGORA**, es Propietario del 50 % del lote antes descrito, el avalúo de estos derechos Comunes y en proindiviso es de (\$34.500.000.00)

ATENTAMENTE;

ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR
Arquitecto Avaluador
RAA 94382630

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página 1 de 1	
	DESPACHO ALCALDE	CÓDIGO:	
		VERSION	
		TRD: 1.10	

GAF 001/ 2022

LA GERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE DAGUA VALLE

CERTIFICA

Que revisada la base de datos de Impuestos Plus, se pudo constatar que el señor (a) **ANTONIO CERON GUTIERREZ** con cédula de ciudadanía número **84302 igura** con el predio número **0002000000030804800000475**, ubicado en el corregimiento **el Salado**, Jurisdicción del Municipio de Dagua Valle, avaluado en **\$7.016.000 vigencia 2022**, con un área total de **4.600 m2**.

La presente se expide a petición del interesado a los 04 días del mes de **Febrero** del año dos mil veinte dos (2022).


**GERENCIA ADMINISTRATIVA
Y FINANCIERA
MUNICIPIO DE DAGUA**

HERNAN ALONSO RAMIREZ HINCAPIE
Gerente Administrativo y Financiero


Elaboro /Alexandra Hipia

DAGUA MODERNA, PUJANTE Y PRODUCTIVA"
Carrera 10 N° 9-30. Teléfono: (092) 2450200.
Email: alcaldia@dagua-valle.gov.co, alcalde@dagua-valle.gov.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) **ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94382630, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Evaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAI_94382630**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1: Inmuebles Urbanos

Aicarte

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

Fecha de recepción:
06 Jul 2018

Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Aicance

- * 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 ciudades totalmente en áreas rurales.

Fecha de recepción
17 Ago 2021Regimen
Regimen Academics

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Losas incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen Académico

Página 1 de 5



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
17 Ago 2021

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



alexander quintero escobar

ARQUITECTO AVALUADOR



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y legítimos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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 61 # 7-64 APARTAMENTO 304 C

Teléfono: 3006976138

Correo Electrónico: xacontro@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Universidad del Valle

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) ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 94382630. El(la) señor(a) ALEXANDER QUINTERO ESCOBAR 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 o de 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.



alexander quintero escobar
ARQUITECTO AVALUADOR



PIN DE VALIDACIÓN

b5960ac6

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 Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma

Alexandra Suarez
Representante Legal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página 1 de 1	
	DESPACHO ALCALDE	CÓDIGO:	
		VERSION	
		TRD: 1.10	

GAF 001/ 2022

**LA GERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE DAGUA
VALLE**

CERTIFICA

Que revisada la base de datos de Impuestos Plus, se pudo constatar que el señor (a) **ANTONIO CERON GUTIERREZ** con cédula de ciudadanía número **84302** figura con el predio número **0002000000030804800000475**, ubicado en el corregimiento **el Salado**, Jurisdicción del Municipio de Dagua Valle, avaluado en **\$7.016.000** vigencia **2022**, con un área total de **4.600 m2**.

La presente se expide a petición del interesado a los 04 días del mes de **Febrero** del año dos mil veinte dos (2022).


**GERENCIA ADMINISTRATIVA
Y FINANCIERA
MUNICIPIO DE DAGUA**

HERNAN ALONSO RAMIREZ HINCAPIE
Gerente Administrativo y Financiero

AM
Elaboro /Alexandra Hipla

DAGUA MODERNA, PUJANTE Y PRODUCTIVA"
Carrera 10 N° 9-30. Teléfono: (092) 2450200.
Email: alcaldia@dagua-valle.gov.co, alcalde@dagua-valle.gov.co