



CONSTANCIA SECRETARIAL: Roldanillo (Valle), 06 de junio de 2023. A Despacho de la señora Juez el informe rendido por el Auxiliar de la Justicia designado como secuestre. Igualmente, informo que la parte actora aportó el avalúo del inmueble cautelado. Sírvese proveer.

PAULA ANDREA RAMIREZ MARTINEZ
Secretaria

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Roldanillo, seis (06) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 76-622-40-03-001-2021-00063-00
Referencia: Ejecutivo Hipotecario de Menor Cuantía
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Wbaner Giraldo Osorio
Auto: 1156

Como quiera que el secuestre Humberto Marín Arias en su informe precisó que el bien inmueble secuestrado no ocasiona frutos civiles, se dispondrá ponerlo en conocimiento de las partes, para los fines pertinentes.

De otro ángulo, dado que el apoderado de la parte demandante aportó el avalúo pericial del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria 380-50807 en donde se le asigna un valor comercial de \$268.682.300, y también se aportó el recibo de impuesto predial que indica que el inmueble para el año 2023 tiene un avalúo catastral de \$139.177.000, es evidente que el valor comercial indicado supera el monto del avalúo catastral incrementado en un 50% (\$208.765.500), se impone dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 444 del CGP, corriéndole traslado a la parte pasiva del avalúo pericial, por el término de 10 días.

En virtud y mérito, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: PONER en conocimiento de las partes, el informe presentado por el secuestre HUMBERTO MARIN ARIAS.

SEGUNDO: CORRER traslado, a la parte demandada, por el término de 10 días, del avalúo pericial del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria 380-50807, el cual le asigna un valor de \$268.682.300.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

MAGDA DEL PILAR HURTADO GOMEZ



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO
SECRETARIA

Roldanillo, **07 DE JUNIO DE 2023** Notificado por
Anotación en Estado de la misma fecha.

PAULA ANDREA RAMIREZ MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:

Magda Del Pilar Hurtado Gomez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Roldanillo - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **89f828097d0d8dbefccad05a471ae3ba016a0269202911bb9097fc9214297329**

Documento generado en 06/06/2023 11:45:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ROLDANILLO
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: WBANER GIRALDO OSORIO
RADICACIÓN: 2021-063

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. C.C. No. 16.657.241 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. No. 36.381 del C.S de la J, en mi calidad de apoderado Judicial de la entidad demandante, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 444 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar el **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria **No. 380-50807**, predio ubicado en el Lote No.1 EL REY en Roldanillo de la actual nomenclatura urbana de Roldanillo, realizado por el perito de TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda., José Miguel Aránzazu Restrepo No. AVAL- 1113304560.

Avalúo realizado el 08 de mayo del 2023, por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE (\$268.682.300,00)**.

Por lo anteriormente indicado, solicito se tenga en cuenta el presente avalúo para establecer el precio real del inmueble, ruego al Despacho poner en conocimiento mediante traslado el presente avalúo, en cumplimiento de lo estipulado en el numeral 2 del Artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor juez,

Atentamente,

PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO

C.C. No. 16.657.241 de Cali
T.P. No. 36.381 del C.S de la J.
LR

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WBANER GIRALDO OSORIO		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	79297859	
DIRECCIÓN	LOTE # 1 EL REY		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	2
BARRIO	EL REY		
CIUDAD	ROLDANILLO	COD DANE	76622
DEPARTAMENTO	VALLE		
PROPOSITO DEL AVALÚO	TRANSACCION COMERCIAL DE VENTA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1.113.304.560		

ANTECEDENTES

FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	230307658
FECHA DE VISITA	2 de mayo de 2023
FECHA DE INFORME	8 de mayo de 2023
ENTIDAD	Bancolombia

EDAD (AÑOS)	17
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin información
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WBANER GIRALDO OSORIO		
NUM. ESCRITURA	515	NUM. NOTARIA ÚNICA	FECHA 2/06/2010
CIUDAD ESCRITURA	ROLDANILLO	DEPARTAMENTO	VALLE
CEDULA CATASTRAL	7622010000000466008000000000		
CHIP	NO APLICA		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VALOR IMPUESTO PREDIAL	\$	1.461.359	
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	NO APLICA		

M. INMOB.	CASA	Nº	380-50807
M. INMOB.		Nº	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa rural, ubicada en el municipio de Roldanillo en el departamento del Valle del Cauca, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socio económica.

ASPECTO FÍSICO:

1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica de fachada (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados.
2. Mediante el análisis realizado no se efectuaron estudios estructurales.
3. Cuenta con los servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, solo se logró identificar el medidor de energía, ya que al tratarse de un avalúo de fachada, no se tuvo acceso a toda la propiedad.

ASPECTO JURÍDICO:

4. En los documentos aportados se registra un área de terreno de 2030 m2. No se registra área construida del inmueble.
5. Al no permitirse el acceso completo al inmueble no se pudo realizar el registro fotográfico y no se pudo realizar la medición del inmueble.
6. El área construida se toma de la identificación catastral correspondiente a 315 m2.
7. En los documentos aportados no se registran servidumbres o afectaciones que puedan generar limitaciones sobre el inmueble.
8. Al momento de poder ingresar al inmueble, el valor y las observaciones podrían cambiar.
10. Se valora el predio de acuerdo con las políticas establecidas para este tipo de inmueble.

VALOR COMERCIAL

\$ COP

\$

268.682.300,0

Valor en Letras

DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE.

VALOR ASEGURABLE

\$ COP

\$

135.514.300,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
No se realiza inspección física al interior del inmueble, corresponde a un avalúo de fachada.	

NOMBRES Y FIRMAS

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 1113304560 R.A.A. AVAL - 1113304560	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonia - SCDA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Agricultura con tecnología apropiada
Uso Compatible Según Norma	Residencial campestre individual
Uso Condicionado Según Norma	Minería
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	2030	Frente	50
Forma	Irregular	Fondo	40
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1 1/4

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo 157 del 2000
Uso principal	S.A.	Agropecuario
Altura permitida	S.A.	9 m
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
Antejardín	N.A.	
Índice de ocupación	S.A.	0,10
Índice de construcción	N.A.	
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	-
Área registrada en títulos	-
Área susceptible de legalización	241,00 m ²
Área Catastral	315,00 m ²
Área licencia de construcción	-
Área valorada	241,00 m ²

OBSERVACIONES

Al ser un avalúo de fachada, se liquida el área construida que cumple con norma en primer y segundo nivel con respecto a la registrada en las bases catastrales. En avalúo anterior del año 2016 se registró área cosntruida de 350m2 en primer piso y de 38m2 en segundo piso.

SECTOR

Tipo de Zona	RURAL
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar
Demanda / interés	Media

Estado de seguridad, orden público o emergencia social

No se presentan problemas de orden público

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	100 - 200
Escolar	Suficiente	100 - 200
Asistencial	Suficiente	400 - 500
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas verdes	Suficiente	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	200 - 300
Transporte público	SI	Tipo Bus y taxi

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	No tiene	
Sardineles	No tiene	
Acueducto	Tiene	No Aplica
Alcantarillado	No tiene	
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	Tiene	No Aplica
Gas Natural	No tiene	

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

Sector a las afueras del municipio, se caracteriza por tener casas tipo campestres en lotes amplios, cerca de la sede de la universidad Antonio Nariño.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Buena
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	-
Vida Útil	70
Vida Remanente	53
Altura (m)	3

Estructura	Tradicional
Estado	Buena

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Ubicación	Fuente	Comparación	Ubicación	Área Lote m2	Forma	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit.[\$/m²]	Valor [\$/m²] ajustado	Valor Comercial \$
						Ubic.	Form.	Top.	F.Ne	Sup.				
Área del sujeto:						PROMEDIO								

Leyenda:
Ubic.: Ubicación **F.Ne.:**Factor Negociación
Form.: Forma **Sup.:** Superficie
Top.: Topografía **F.Ho.Re.:** Factor de Homologación Resultante

Media Aritmética	
Desviación Estándar	
Coef. De Variación	
Límite Inferior	
Límite Superior	

EST. (T+C) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA (Terreno + Construcciones)

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Valor Constr \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$		
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				LT	
1	Via panorama	3214984030	15	Similar	\$ 420.000	3.600	260	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 63.972	\$ 350.000.000
2	Vereda Santa Rita	3206818104	10	Similar	\$ 450.000	3.200	330	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 64.234	\$ 365.000.000
3	La Morelia	8899956	22	Similar	\$ 630.000	1.400	800	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 69.571	\$ 620.000.000
4	Santa Rita	3113868814	13	Similar	\$ 350.000	1.810	500	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ 64.088	\$ 300.000.000
5	Roldanillo	3108226203	16	Similar	\$ 950.000	1.655	735	S	S	S	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$ 66.012	\$ 850.000.000
Edad Sujeto		10	Área del sujeto:		2.030	315	PROMEDIO						\$ 65.576	\$ 497.000.000			

Leyenda:
P: Peor **S:** Similar **M:** Mejor **Cons.:** Conservación
NP: Notoriamente Peor **SP:** Sensiblemente Peor **MM:** Mucho Mejor **Acab.:** Acabados
MP: Mucho Peor **SM:** Sensiblemente Mejor **NM:** Notoriamente Mejor **C/T.:** Índice de Construcción

Promedio m2 C/T HOM.	\$ 962.207
Promedio m2 C/T	\$ 996.735
Media Aritmética	\$ 65.576
Desviación Estándar	2.384
Coef. De Variación	3,64%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Precio Unit. [\$/m²/mes]	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²/mes]	Valor Comercial \$
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T			
Edad Sujeto		10	Área del sujeto:				PROMEDIO								

Tasa aplicada.= **E.A.**

Renta Bruta MENSUAL (**R.B.M.**)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (**R.N.M.**) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (**R.N.A.**) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (**R.N.A.**) al **0,00%**

resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

Valor m2 Integral C/T HOM.

LINKS DE CONSULTA / CONTACTO

Est. (T+C) No. 1	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/terreno/11068448-vendo-lote-sobre-la-via-principal-de-roldanillo-excelente-ubicacion-3600-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est. (T+C) No. 2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c35-2264d5aa1b4f-b003-ef537f13-90cc?page=1&pos=10&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=01486c71-940e-43e7-81a6-1f6300ac7948&req_sgmt=REVTS1RPUDI1TRU87UOVUSUDS%3D
Est. (T+C) No. 3	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1141769839-finca-en-venta-en-roldanillo-roldanillo-cod-104575-_JM#position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8405c00c-23fc-4439-b324-a99fc18ab264
Est. (T+C) No. 4	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1529740848-venta-casa-campestre-con-lote-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8405c00c-23fc-4439-b324-a99fc18ab264
Est. (T+C) No. 5	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/roldanillo-valle/otros-municipios/5415994?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
Est. (T+C) No. 6	
Est. (T) Ref. No. 1	
Est. (T) Ref. No. 2	
Est. (T) Ref. No. 3	
Est. (T) Ref. No. 4	
Est. (T) Ref. No. 5	
Est. (T) Ref. No. 6	

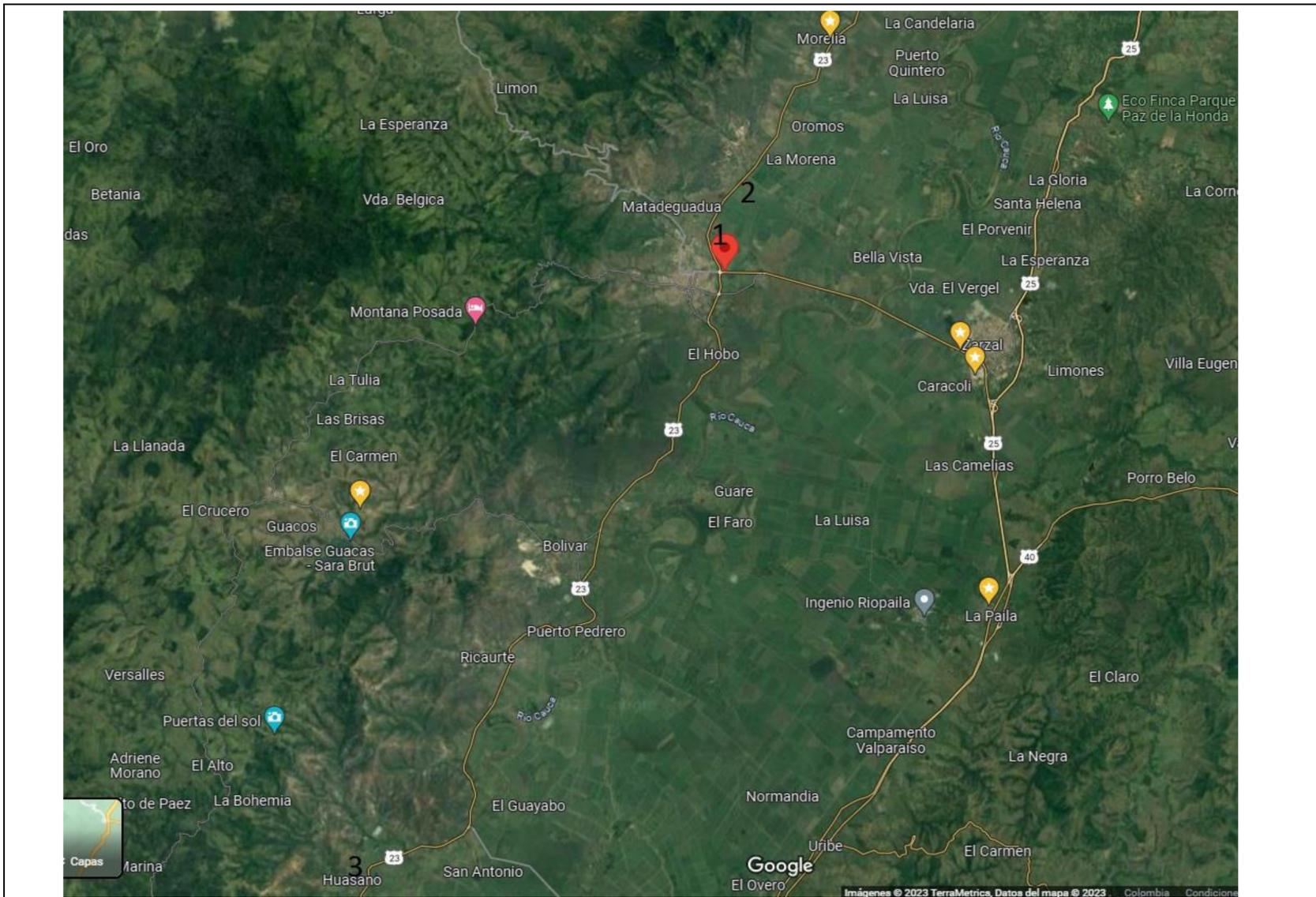
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	70	10	2.5	\$ 666.194	\$ 103.859	\$ 562.335

EXPLICACIÓN METODOLOGÍAS Y DEFINICIÓN DE VALOR

Se utiliza método de comparación para terreno y método de reposición para la construcción, al no tener una idea de los acabados interiores de la casa se asumen con acabados básicos y se toma un valor de reposición para construcción en mampostería sencilla.

PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Metodo **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso tecnico necesario para estimar el costo de reproduccion o de reemplazo de un bien similar al que se valua, atectado por la depreciación atribuida a los factores de **Edad, Estado de Conservación v Obsolescencia** observados.

Metodo de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en

Metodo **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a traves del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valua (sujeito) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado genero de inmuebles, clasificados en razon de su **USO**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) v grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplica normas v procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad v cuya ética v desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valua, estando bien informados y sin ningun tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente v adecuada a su mercado

CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Lote	Lote irregular	m ²	2.030,00	\$ 65.600,00	\$ 133.168.000,00
Subtotal Terreno			2.030,00		\$ 133.168.000,00

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Casa	Casa	Tradicional	m ²	241,00	\$ 562.300,00	\$ 135.514.300,00
Subtotal Edificaciones				241,00		\$ 135.514.300,00

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	2/05/2023	TOTAL COMERCIAL	\$ 268.682.300,00
---------------	------------------	------------------------	--------------------------

Valor Integral Sobre Construcción	\$ 1.114.864,32
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	10 meses

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

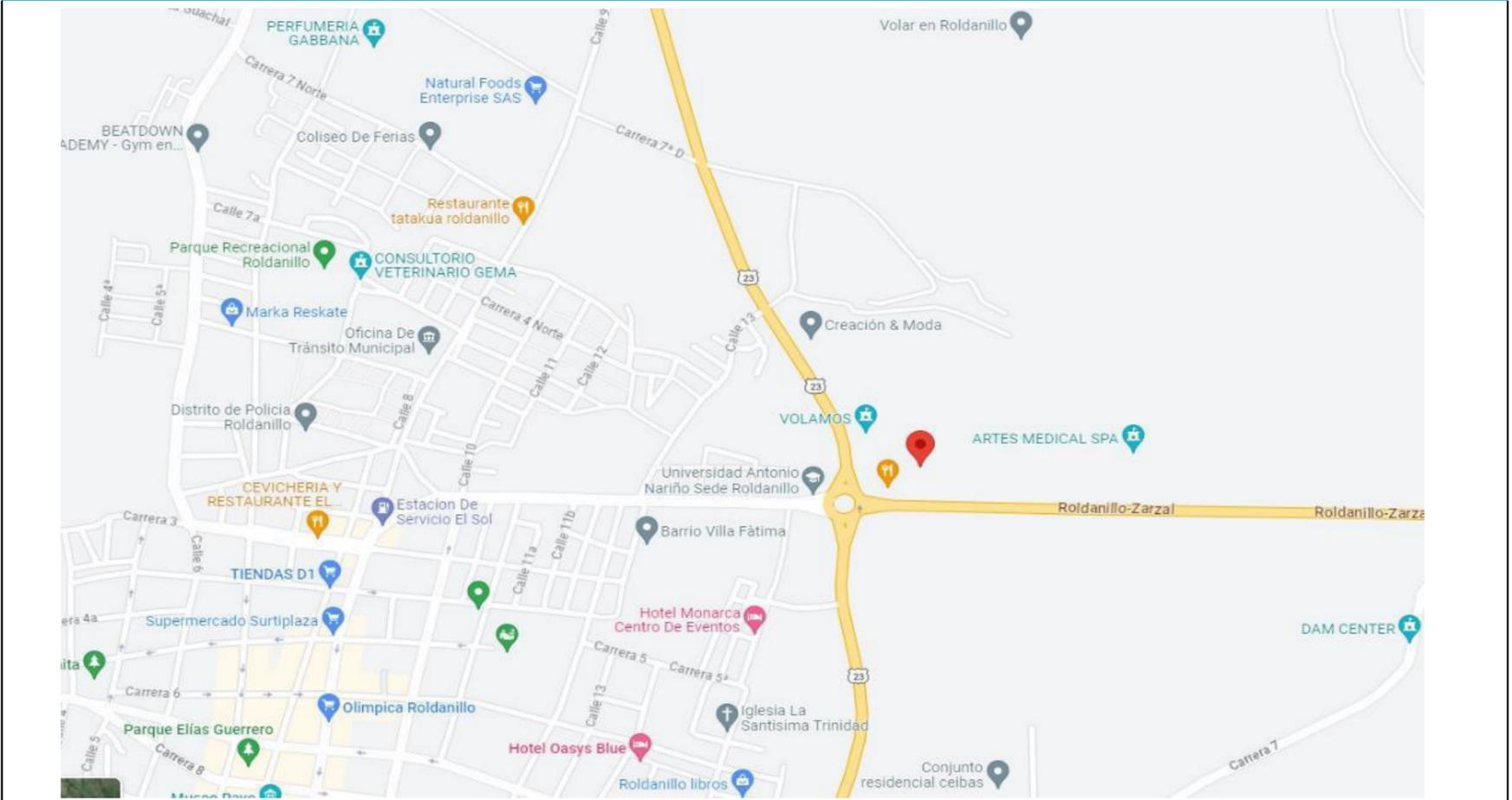
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

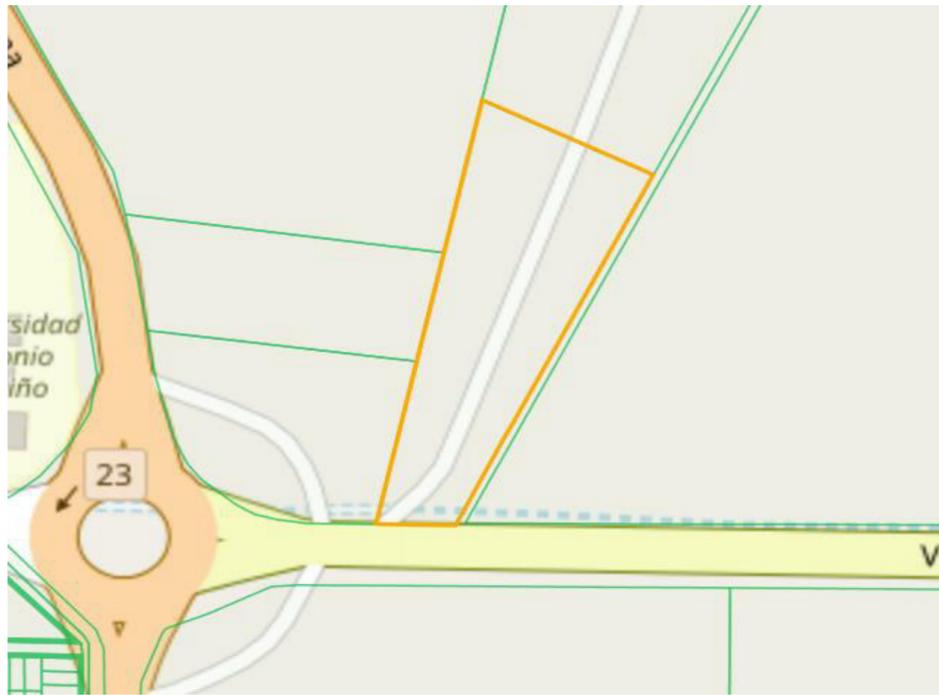
La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS **Latitud** 4°24'57.12"N **Longitud** 76° 8'35.99"O

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



PREDIO

NPN	766220100000004660008000000000
Numero predial	76622010004660008000
Direccion	LO 1 EL REY
Destino	Habitacional
Area terreno	2030 m ²
Area construida	315 m ²
Municipio	ROLDANILLO

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Casa



Casa



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Terreno y casa



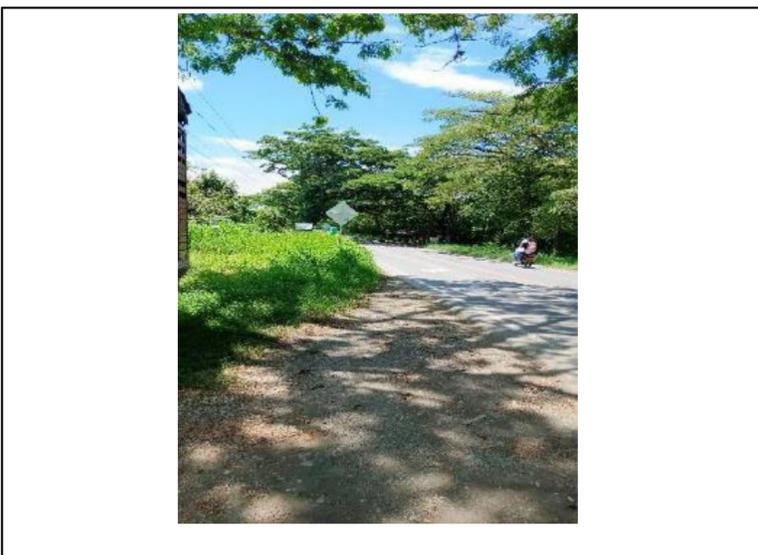
Medidor de energía



Acceso



Acceso

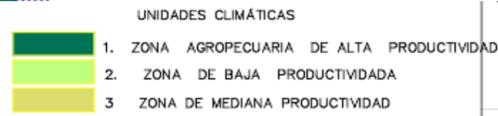


Entorno



Entorno

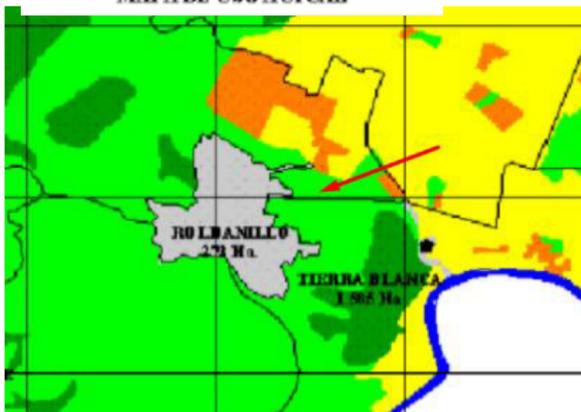
ANEXOS



ZONA AGROPECUARIA SEMI INTENSIVA				
Area de lomas y laderas ligeramente onduladas y moderadamente erosionadas del piso subandino semiárido	5,6,7,8	1,2,3,4,8,15	9,10,13,14,16	11,17,18,19

TIPO DE USO DEL SUELO			
1. Protección			
2. Conservación			
3. Revegetalización			
4. Rehabilitación			
5. Agricultura con tecnología apropiada			
6. Agricultura semimecanizada			
7. Pastoreo extensivo			
8. Pastoreo semiintensivo			
9. Minería			
10. Comercio			
		11. Industria	
		12. Servicios	
		13. Recreación	
		14. Turismo	
		15. Residencial campestre individual	
		16. Residencial campestre agrupación	
		17. Residencial urbano individual	
		18. Residencial urbano agrupación	
		19. Los demás	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MAPA DE USO ACTUAL



CONVENCIÓN

Árboles Frutales	651 Ha.	
Cultivos Limpios	5.319 Ha.	
Café	2.175 Ha.	
Bosque Natural - Rastrojo y Reservas	2.244 Ha.	
Pastos	10.485 Ha.	

ANEXOS



**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230328751274526820

Nro Matricula: 380-50807

Pagina 1 TURNO: 2023-6623

Impreso el 28 de Marzo de 2023 a las 12:05:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 380 - ROLDANILLO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: ROLDANILLO VEREDA: EL REY

FECHA APERTURA: 29-10-2010 RADICACION: 2010-4384 CON: ESCRITURA DE: 28-10-2010

CODIGO CATASTRAL: CDF0002HBECOD CATASTRAL ANT: CDF0002HBEC

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1065 de fecha 22-10-2010 en NOTARIA de ROLDANILLO .LOTE #1,UBICADO EN EL REY, MPIO DE ROLDANILLO V., con area de 2.030 METROS CUADRADOS (LEY 160/94) (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

MUNICIPIO DE ROLDANILLO

891.900.289-6

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO2023

Factura: 224192 Fecha: 14/03/2023
Vence: 31/03/2023

PROPIETARIO		IDENTIFICACION		DIRECCION DE ENTREGA			
WBANER GIRALDO OSORIO		000079297859		LO 1 EL REY			
NUMERO PREDIAL	TASA	NUMERO NUEVO FICHA	AVALUO	HECTAREA S	MTS CUADRADO S	AREA CONSTRU IDA	DIRECCION PREDIO
010004660008000	10.50	766220100000004660008000000	139.177.000	0	2.030	315	LO 1 EL REY

- CONTRIBUYENTE -

AÑO	AVALUO	PREDIAL	INT. PREDIAL	CORP AUT	INT CORP.	BOMBEROS	INT. BOMB	Alumb Pub	Int Alum	Aseo	Int Aseo
2021	129.540.000	972.464	156.633	145.870	23.495	145.870	23.495	0	0	0	0
2022	133.426.000	1.215.580	556.687	182.337	83.503	182.337	83.503	0	0	0	0
2023	139.177.000	1.461.359	0	219.204	0	219.204	0	0	0	0	0
TOTALES:		3.649.403	713.320	547.411	106.998	547.411	106.998	0	0	0	0

DESCUENTOS	
DETALLE DESCUENTO	VALOR
TOTAL DESCUENTO:	
DETALLES DEL PAGO	
VALOR FACTURA:	0
SALDO A FAVOR:	
TOTAL PERIODO:	4.246.715
TOTAL VIGENCIA SIN DESCUENTO	5.671.541
TOTAL VIGENCIA CON DESCUENTO:	5.671.541
SALDO PENDIENTE ACUERDO DE PAGO	0
FECHA LIMITE DE PAGO	31 mar. 2023

Valor Costas Procesales

GANSESE EL 20% DE DESCUENTOS PAGANDO ANTES DEL 31 DE MARZO DE 2023 Y EVITE LA GENERACION DE INTERESES Y/O COBROS JURIDICOS.

Ficha Catastral: 010004660008000
Nombre Completo: _____
Num. Identificación: _____
Fecha Vencimiento: 31 mar. 2023

LUZ BIBIANA DIAZ
Secretario de Hacienda

FORMA DE PAGO	
Valor Efectivo:	
Valor Cheque:	
Total Pagado:	

- CLIENTE -



PIN de Validación: ac240a0f



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



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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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 de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac240a0f

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ac240a0f



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 30 de Abril 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO
 Teléfono: 3178069352
 Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560.

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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: ac240a0f



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



PIN DE VALIDACIÓN

ac240a0f

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 diecinueve (19) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal