

MEMORIAL ADJUNTA AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD. 2017-00039-00

JA Juristas & Asociados <ja.juristasasociados@gmail.com>

Mar 05/07/2022 11:25

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Sevilla <j01ccsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (6 MB)

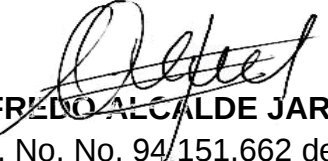
Avaluo Comercial - Proceso Ejecutivo Hipotecario - Sevilla 2017-00039-00 -[10773].pdf; CERTIFICACION RAA - DIEGO LEYES DIAZ[10776].pdf; CERTIFICADO RNA DIEGO LEYES DIAZ (1)[10778].pdf; ficha tecnica de comparacion de mercado - proceso Ejecutivo Hipotecario - Sevilla 2017-00039-00[10774].pdf; Foto Satelital y Ficha Catastral predio El Jazmin - Proceso Ejecutivo Hipotecario- Sevilla 2017-0[10771].pdf; MEMORIAL ADJUNTA AVALUO COMERCIAL EJECUTIVO RAD. 2017-00039-00.pdf;

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SEVILLA VALLE
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
RAD. 2017-00039-00
DEMANDANTE: ESLIER OCAMPO
DEMANDADO: FELICIDAD OLAVE GONZALEZ

ALFREDO ALCALDE JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.151.662, bogado con Tarjeta Profesional número 201712 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito aportar avalúo comercial del bien inmueble objeto de demanda, conforme inciso 2º del artículo 457 del C.G.P., que taxativamente dice lo siguiente: *“...La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme...”*

Atentamente,


ALFREDO ALCALDE JARAMILLO
C.C. No. No. 94.151.662 de Tuluá - Valle
T.P. No. 201712
del C.S.J

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



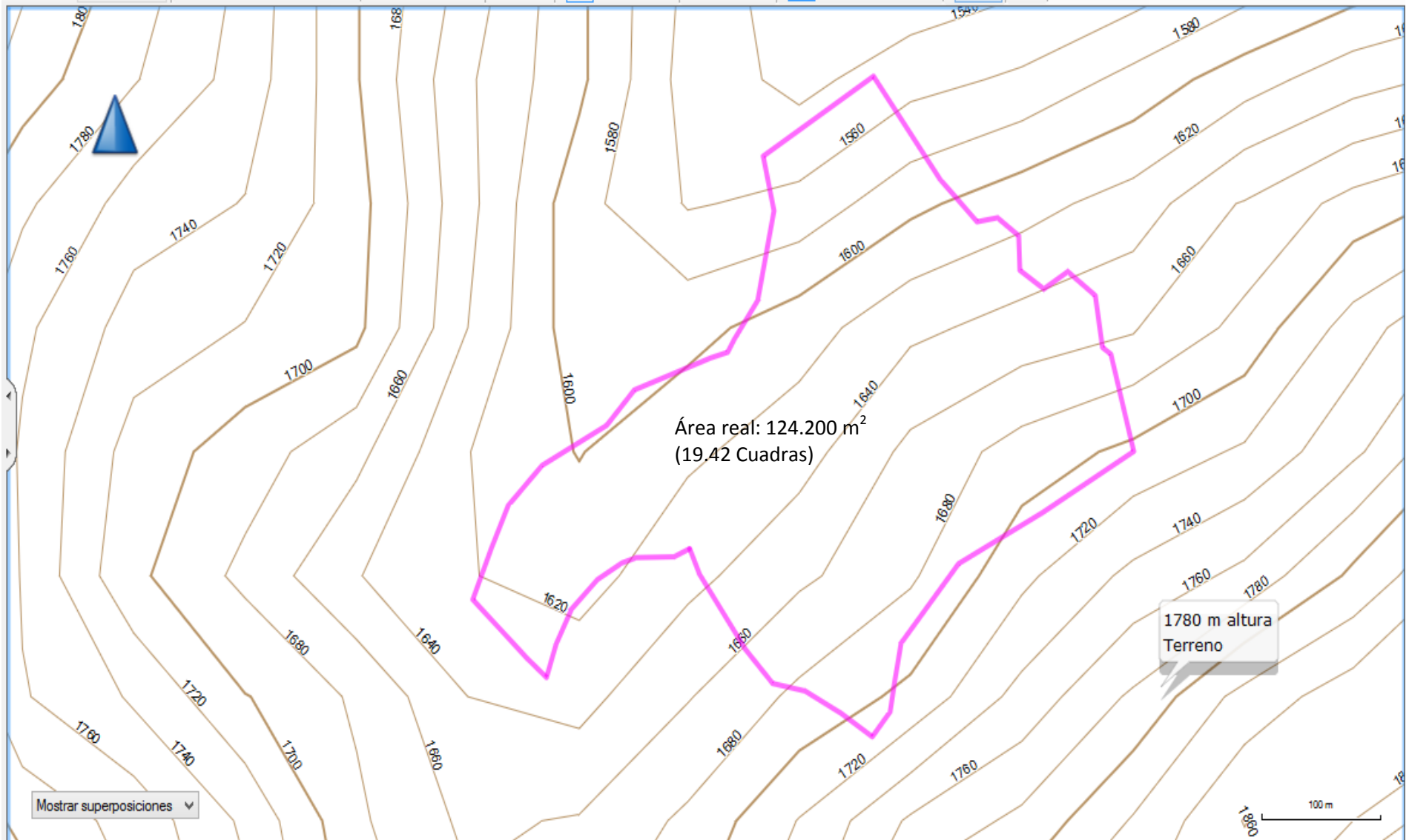
Foto satelital del predio rural, **El Jazmín**, Vereda **Burila**, Municipio **Caicedonia**, **Valle del Cauca**.
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto satelital del predio rural, **El Jazmín**, Vereda **Burila**, Municipio **Caicedonia**, **Valle del Cauca**.
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**



Relieve satelital del predio rural, **El Jazmín**, Vereda **Burila**, Municipio **Caicedonia**, **Valle del Cauca**.
Tomada de Google Earth. By GARMIN GPS (Sistema de Posicionamiento Global) and GARMIN BASE CAMP

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

Consulta Catastral

Número predial: 76122000200000001005200000000
Número predial (anterior): 76122000200010052000
Municipio: Caicedonia, Valle Del Cauca
Dirección: EL JAZMIN
Área del terreno: 164062 m2
Área de construcción: 637 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Número de construcciones: 4

Construcciones:

- Construcción #1
- Construcción #2
- Construcción #3
- Construcción #4

IGAC

GOBIERNO DE COLOMBIA

Ficha catastral del predio: **El Jazmín**, Vereda **Burila**, Municipio **Caicedonia**, Valle del Cauca.
Código catastral: 76-122-0002-00000001-0052-000000000.
Tomada del Geo-portal COLOMBIA EN MAPAS. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA
Ficha Técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario

#	NOMBRES Y APELLIDOS	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TOTAL	VALOR X CUADRA	LOCALIZACION
1	C&C CORPORATIVO INMOBILIARIO CAFETERO.	-Vende finca cafetera en Caicedonia, Área: 25 CUADRAS Casa, beneficiaderos de café, cultivo de café, platano, potreros. Dos aguas	\$ 500'000.000	\$ 20'000.000	en Caicedonia, vereda Aures a 5 km del pueblo.
2	JULIAN 3122185082	-Vende finca cafetera en Caicedonia, Área: 23 CUADRAS Casa, casa de administrador, silos de café, cultivo de café, platano.	\$ 800'000.000	\$ 34'782.600	En Caicedonia, por la vía Sevilla a 10 km del pueblo.
3	FINCAS DEL VALLE INMOBILIARIA.	Vende finca cafetera en Caicedonia, Área: 25 CUADRAS Casa, cuartel, silo secador, cultivo de café, platano, potreros.	\$ 600'000.000	\$ 24'000.000	En Caicedonia, sector de la Rivera a 11 km del pueblo
4	C&C CORPORATIVO INMOBILIARIO CAFETERO.	Vende finca cafetera en Caicedonia Área: 16 CUADRAS Casa, beneficiaderos de café, cultivo de café, platano.	\$ 420'000.000	\$ 26'250.000	En Caicedonia a 10 Km del pueblo.

Formulas: Media aritmética: $X = \sum \frac{x}{n}$: en donde **X= \$ 26'258.150/ Cuadra**

Valor estimado por Cuadra.

Observaciones: Encuesta Homogenizada con predios localizados en zona rural del Municipio de Caicedonia, Valle del Cauca.

Fecha: **24 y 25 de junio 2022**

PROMEDIO	26'258.150
DESVIACION ESTANDAR	14.768.590.81
COEFICIENTE DE VARIACION	3.35%
LIMITE SUPERIOR	34.404,693.3
LIMITE INFERIOR	21.867.511.7

AUXILIAR DE JUSTICIA DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE DEL CAUCA

VENTA FINCA CAICEDONIA 90569-0

← Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? ⓘ



[Ver otras fotos \(6\)](#)

500.000.000 Pesos

25 m² (20.000.000 Pesos/m²)

Caicedonia, Departamento del Valle del Cauca

Código de Referencia: 2496843

FINCA EN VENTA CAICEDONIA, MUY BIEN UBICADA Y CON TIERRAS MUY FERTILES PARA LA SIEMBRA DE CUALQUIER CULTIVO Y MUY VALORIZADA. Finca con un area de 25 cuadras que vienen siendo 16 hectareas, muy amplia con cultivos de cafe, platano, banano, y limon tahiti. INFRAESTRUCTURA: Casa para vivienda la cual consta de : tres habitaciones, dos baños, cuartel de trabajadores, sala comedor, cocina equipada y demas zona verde que es un gran beneficio ecologico. AGUAS Y ENERGIA: La finca tiene aguas propias ya que posee nacimientos propios y una quebrada cerca. Tiene muy buena energia electrica pues la ubicacion de la finca es demas central. CLIMA : tiene un clima templado, podemos hablar de una altitud de 1.580. Zona segura, suelos excelentes, la region esta muy bien habitada personas agradables, amables y muy serviciales, pues nuestra gente del Eje Cafetero se caracteriza por ser asi y estar siempre en actividad constante. TOPOGRAFIA: Casi en su mayoría es tendida, muy buena para trabajar lo único es tirando hacia la quebrada que es faldudo no llega a tener tres cuadras en ellas, bagas muy descansadas. DISTANCIA: Con el conocimiento de la carretera y la zona se puede llegar en 23 Min. carretera un poco más de la mitad pavimentada, la destapada está en buen estado, ahora que ha hecho tanto invierno no podemos entrar en automóvil bajito, en Verano si se puede llegar hasta la entrada de la Finca de ahí a la casa hay uno 160 mts. si entra 4x4, tiene tres vías de acceso. PRECIO: se vende medida, si es recibiendo (casa tipo campestre), apto.(s) casas se da a \$20 millones de pesos la cuadra, si es de contado se puede hablar de \$18 millones de pesos y de pronto se oyen ofertas.

Ubicación del Inmueble

4°20'25.8"N 75°49'48.4"W

Cra. 16 ###7-52, Caicedonia, Valle



Cómo llegar

Contacta con el anunciante



Wasi

Contacto: **C&C Corporativo Inmobiliario Cafetero**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:

Hola
He visto este anuncio en doomos y quisiera mas información



No soy un robot



Privacidad - Términos

Obtener datos de contacto

! Cuidate del Fraude

- Conoce al vendedor personalmente.
- No transfieras dinero ni adelantes pagos a desconocidos.
- Doomos no se involucra en las transacciones y no recibe pagos ni comisiones.

AUXILIAR DE JUSTICIA DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE DEL CAUCA

← Anuncios Google

Dejar de ver anuncio

¿Por qué este anuncio? ⓘ

FINCA EN VENTA EN CAICEDONIA- SEVILLA



[Ver otras fotos \(6\)](#)

800.000.000 Pesos

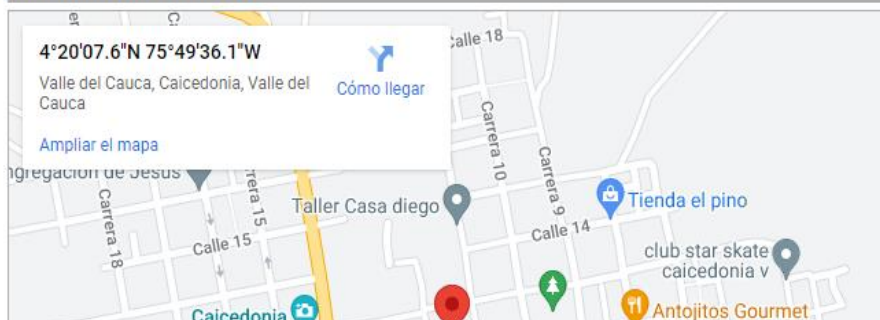
147200 m² (5.434 Pesos/m²)

Caicedonia, Departamento del Valle del Cauca

Código de Referencia: 5197291

VENTA DE FINCA POR CAICEDONIA SEVILLA 23 CUADRAS Y MEDIA CON CASA A ORILLA DE CARRETERA CON ESCRITURA PUBLICA SEMBRADA CAFÉ, PLÁTANO, ARBOLES FRUTALES, AGUA PROPIA, TIENE CASA Y CERCA AVENIDA PRINCIPAL. Para mayor información llamar al 3122185082.

Ubicación del Inmueble



Contacta con el anunciante

 Wasi

Contacto: JULIAN

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:

Hola
He visto este anuncio en
doomos y quisiera mas
información

☐ No soy un robot



Obtener datos de contacto

! Cuidate del Fraude

- Conoce al vendedor personalmente.
- No transfieras dinero ni adelantes pagos a desconocidos.
- Doomos no se involucra en las transacciones y no recibe pagos ni comisiones.

AUXILIAR DE JUSTICIA

DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA

VALLE DEL CAUCA

← Anuncios Google

Dejar de ver anuncio

¿Por qué este anuncio? ⓘ

Se vende finca en Caicedonia Valle



[Ver otras fotos \(6\)](#)

600.000.000 Pesos

35 m² (17.142.857 Pesos/m²)

Caicedonia, Departamento del Valle del Cauca

Código de Referencia: 3151550

Buena finca ubicada a 11 kilómetros del parque de Caicedonia, ingresa vehículo campero hasta la finca, adecuación de garaje, terreno inclinado, cuenta con 35 cuadras sembrado en café y plátano, excelente tierra, con casa de 3 Alcobas, cocina típica fogón de leña, cuartel, excelente vista, agua propia administrada por acueducto veredal y tiene silo.

Ubicación del Inmueble

4°17'10.8"N 75°48'59.0"W

La Rivera, Caicedonia, Valle del Cauca

[Ampliar el mapa](#)

 [Cómo llegar](#)

Finca Las Miras

Contacta con el anunciante



Wasi

Contacto: **Asesor**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:

Hola
He visto este anuncio en
doomos y quisiera mas
información



No soy un robot



reCAPTCHA
Privacidad - Términos

[Obtener datos de contacto](#)



Cuidate del Fraude

- Conoce al vendedor personalmente.
- No transfieras dinero ni adelantes pagos a desconocidos.
- Doomos no se involucra en las transacciones y no verifica pagos ni comisiones.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Coordinar visita

**FINCA PARA LA VENTA CON CULTIVOS
EN CAICEDONIA 4815**

\$ 420.000.000

Caicedonia, Valle del Cauca

3 dormitorios 2 baños 1.638.400 m²

Tipo de vivienda: Finca

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2021

Área total: 1.638.400 m²

19 mar. 2022 - Publicado por C&C Corporativo Inmobiliario Cafetro

Descripción

C&C CORPORATIVO INMOBILIARIO CAFETERO TIENE LO MEJOR PARA TI

Amplia y productiva finca para la venta en Caicedonia Valle, con un Área de 16 cuadras y cultivos de plátano y café, la finca esta ubicada a solo 10 minutos del pueblo

Solicita más información

C&C Corporativo Inmobiliario Cafetro

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 3964651

Enviar

Al subscribirte aceptas las [Aviso legal](#) y la [Política de cookies](#)

Ver teléfono



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DIEGO LEYES DIAZ
C.C. 94268088

R.N.A 4180

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19 NCL 210302006 Versión 2 - Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/12/2019

Fecha de renovación : -

***Fecha de actualización : -**

Fecha de vencimiento : 30/11/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/02

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: add90a6c



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) DIEGO LEYES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94268088, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Marzo de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94268088.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO LEYES DIAZ 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
24 Mar 2022

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
24 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

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
24 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add90a6c



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 11 de Noviembre de 2023, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RESTREPO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 12 # 16-38

Teléfono: 57+3127865674

Correo Electrónico: dileyes@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

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) DIEGO LEYES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94268088.

El(la) señor(a) DIEGO LEYES DIAZ 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.



PIN DE VALIDACIÓN

add90a6c



PIN de Validación: add90a6c



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 veinticuatro (24) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO.
RADICACIÓN: 2017-00039-00
DEMANDANTE: ESLIER OCAMPO
DEMANDADO: FELICIDAD OLAVE GONZÁLEZ

Señores:
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
SEVILLA, VALLE DEL CAUCA.

Referencia: Informe pericial, Avalúo Comercial.

Estimado Juez:

El suscrito Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 94'268.088 expedida en Restrepo, Valle del Cauca. En mi condición de **Auxiliar de Justicia del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga**, Perito Agrimensor y Perito Avaluador, respetuosamente presento ante su despacho, este informe pericial, solicitado por la parte DEMANDADA la señora: FELICIDAD OLAVE GONZÁLEZ, identificada con la cedula de ciudadanía número 29'321.797 de Caicedonia Valle del Cauca, de conformidad a lo establecido en el Código General del Proceso.

Atentamente,



- Profesional Agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**,
1. **Establecimiento Superior de Educación Rural de Pamplona E.S.E.R.**
 2. **Instituto Técnico Agrícola I.T.A de Buga Valle,
Establecimiento Público de Educación Superior**

**Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines**

Perito Avaluador Profesional
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C
Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C
Certificación No. **AVAL-94268088**

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

FORMATO PARA LA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR
AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y MEJORAS
(PARÁGRAFO DEL ARTÍCULO 37, ACUERDO 1518 DE 2002)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO:

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO.
RADICACIÓN: 2017-00039-00
DEMANDANTE: ESLIER OCAMPO
DEMANDADO: FELICIDAD OLAVE GONZÁLEZ

2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

URBANO _____ RURAL X
RESIDENCIAL _____ COMERCIAL _____
R.P.H. _____ Coeficiente% _____
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL _____ OTROS: _____

LOCALIZACIÓN:
Pedio: EL JAZMÍN
Vereda: BURILA
Municipio CAICEDONIA, Departamento VALLE DEL CAUCA.

3.- TIPO DE INMUEBLE

APARTAMENTO _____ CASA _____ LOTE _____
LOCAL COMERCIAL _____ FINCA X GARAJE _____
OTROS: _____ AREA DEL PREDIO: Área Registrada: 22 hectáreas
Área Real: 19.42 Cuadras

3.1- DOCUMENTOS:

ESCRITURA PÚBLICA: #513 30 de diciembre de 1974 Notaria Única de Caicedonia
#375 3 de septiembre de 1979 Notaria Única de Caicedonia
CEDULA CATASTRAL 76-122-0002-0001-0052-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 382-5001 Oficina de Instrumentos públicos de Sevilla.

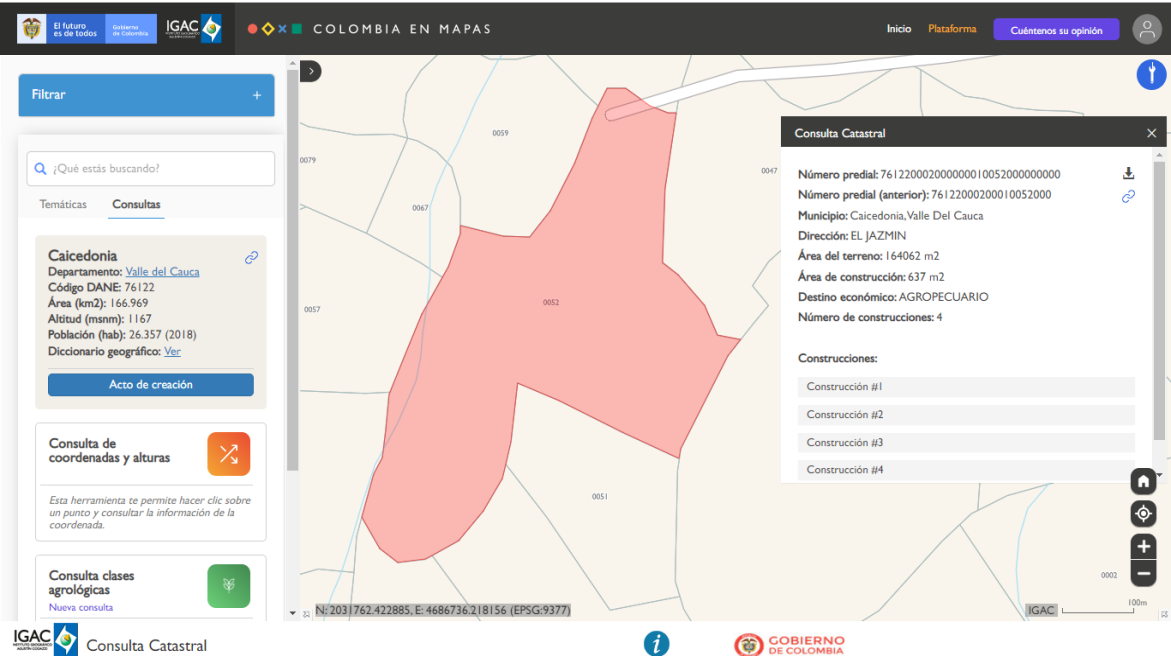
AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

4.- CARACTERÍSTICAS

4.1.- OBJETIVO DE ESTUDIO: Determinar el valor comercial de un lote terreno, con un área registrada de: **22 hectáreas**, de vocación agropecuaria, denominado como: EL JAZMÍN, registrado con la matricula inmobiliaria 382-5001 de la Oficina de Registro Público de Sevilla; e identificado con la cedula catastral 76-122-0001-0002-0052-000, con avalúo catastral para el año 2022: **\$ 84’577.000**, localizado en la Vereda: BURILA, jurisdicción del municipio de CAICEDONIA, departamento del VALLE DEL CAUCA; Predio adquirido por el señor: REINELIO PELÁEZ IDARRAGA (fallecido) identificado con la cedula de ciudadanía número 2’521.868 expedida en Caicedonia Valle, mediante Escritura Pública: número 513 del 30 de diciembre de 1974 Notaria Única de Caicedonia y Escritura Pública número 375 del 3 de septiembre de 1979 Notaria Única de Caicedonia; ahora este predio se encuentra en proceso ejecutivo para la garantía real.

4.2.- AREA Y LINDEROS: Cuyos linderos generales del predio denominado EL JAZMÍN, con matricula inmobiliaria 382-5001; Tomando literalmente de la Escritura pública **NORTE:** Fabio Echeverry **ORIENTE:** Fabio Echeverry **SUR:** Quebrada La Mina a todo lo largo **OCCIDENTE:** Ana Elvia Nivia De Mesa; área que aparece registrada en la matricula inmobiliaria **22 hectáreas**. Aclarándole señor Juez que es **Área Real: 19.42 Cuadras**.

4.3.- FICHA CATASTRAL



Ficha catastral del predio EL JAZMÍN, con cedula catastral 76-122-0001-0002-0052-000 tomada del Geo-portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

4.4.- DESCRIPCIÓN GEOGRAFICA Y SOCIAL: Empleando la tecnología satelital GPS (Sistema de Posicionamiento Global), este predio rural, EL JAZMÍN, se halla localizado Geo-espacialmente: latitud N 04° 16.940” longitud W 75° 49.520; entre un enclave de relieves de colinas y montañas andinas, que hacen parte de la estribación izquierda de la cordillera central, en una cota altimétrica de 1.641 m.s.n.m. en un piso térmico de clima frio medio y temperatura promedio 18°C y Pluviosidad entre 1.000 – 1.200 mm/año, con periodo de lluvias anuales bien distribuidas para esta región del Paisaje Cultural Cafetero.

4.5.- MEJORAS Y CONSTRUCCIONES En el recorrido realizado por este perito Agrimensor, Avaluador y auxiliar de justicia, se trata un lote terreno rural, de vocación agropecuaria, con varias construcciones rurales:

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

La primera es una **casa de habitación familiar**, de estilo campesino, en forma de “L” levantada sobre cimientos de concreto, paredes en Bareque con repello y otra parte en muros de ladrillo común con repello, los pisos en cemento teñido de anilina amarilla, las puertas y las ventanas son madera, con cielo raso de madera y soportada sobre estructura de madera la cubierta en teja de Barro a varias aguas. su distribución arquitectónica es así: Siete (7) alcobas, una (1) cocina con mesón en concreto y fogón de leña, una (1) sala-comedor, un (1) baño con taza sanitaria, lavamanos y ducha, y sirve sus aguas grises a un pozo séptico, casa de corredores exteriores que ambientan un estilo campesino, para un área construida: **182 m²**, se encuentra en regular estado de conservación, vetustez de **65 años** y recibe clasificación de **Clase 3.5** dado que la edificación requiere, necesita reparaciones estructurales y se auto abastece de agua potable de dos nacimiento propio de la finca y de energía eléctrica CELSIA, es usufrutuado como vivienda de habitación familiar.

La segunda una **Bodega**, de estilo campesino, levantada sobre cimientos de concreto, paredes en ladrillo cemento, con pisos en cemento rústicos, las puertas y las ventanas en metálicas, sin cielo raso y soportada sobre estructura de madera la cubierta en teja de Eternit a varias aguas su distribución arquitectónica es así: un (1) cuarto de bodega almacenamiento de café y Silo secador café, un (1) cuarto de almacenamiento de Herramientas e insumos agrícolas, un (1) cuarto o cuartel para 10 trabajadores con un (1) baño con taza sanitaria, lavamanos y ducha y sirven sus aguas grises a un pozo séptico, para un área construida **128 m²**, que se encuentra en buen estado de conservación, vetustez de **35 años** y recibe clasificación de **Clase 2.5** no requiere reparaciones, tan solo algunos acabados y es usufrutuado como bodega.

La tercera una **Cochera Porqueriza**, de estilo campesino, levantada sobre cimientos de concreto, paredes en ladrillo cemento a media altura, con pisos en cemento rústicos y soportada sobre estructura de madera la cubierta en teja de Cinc a dos aguas, cocheras con capacidad para 30 cerdos, y un cuarto para almacenamiento de concentrados; para un área construida: **104 m²**, se encuentra en regular estado de conservación, vetustez de **30 años** y recibe clasificación de **Clase 3.5** dado que requiere reparaciones estructurales.

La cuarta una **Casa Helda Secadora de Café**, con una nave de madera y sobre rieles de hierro la cubierta móvil con teja de Cinc, con un cuarto de herramientas y una maquina despulpadora de café, a un lado fosa de pulpas; para un área construida **40 m²**, se encuentra en regular estado de conservación, vetustez de **35 años** y recibe clasificación de **Clase 3.5** requiere reparaciones.

Y de otro lado un **Tanque de almacenamiento de agua**, levantada sobre cimientos de concreto, paredes en ladrillo cemento, con capacidad para 15.000 litros, se encuentra en buen estado de conservación, vetustez de **15 años** y recibe clasificación de **Clase 1.5** no requiere reparaciones.

En la agrimensura de esta finca, se evidencia que su actividad económica depende en gran parte del cultivo del café variedad castillo con densidad de siembra 5.000 árboles/hectárea, asociado a Banano Variedad Típica y Plátano Variedad Hartón, con densidad de siembra 200 matas/hectárea, en **10 Hectáreas**, El predio se encuentra en un enclave de colinas con relieve moderadamente montañoso, el terreno presenta ondulaciones con pendientes muy inclinadas al 35% no tracto-arables y no mecanizables, con suelos Francos y fértiles, de buena materia orgánica, con PH 6.5 y suelos: Unidad Chinchiná.

El predio cuenta con una delimitación perimetral en sus linderos con árboles de Nogal Cafetero, después se pueden apreciar varios rodales de Guadua y bosques nativos **2.42 Hectáreas**, con árboles de Yarumos, Cachimbos que sirven de franjas protectoras de dos Nacimientos, zanjones y quebradas.

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

5.- SERVICIOS

5.1.- SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO X ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA X

GAS NATURAL TELÉFONO

PARABÓLICA / CABLE

5.3.- VIA DE ACCESO AL PREDIO: a este predio rural se llega directamente saliendo del parque principal del municipio de Caicedonia por la Carretera pavimentada que conduce a la vereda Aures a unos 10 km.

5.4.- USO TRANSPORTE PÚBLICO:

SUFICIENTE X INSUFICIENTE

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

6.- EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

Esta finca de vocación agrícola, gana valor comercial por tratarse de un predio que se halla en una zona de valor Medio inmobiliario, la vereda Burila y Aures, se está proyectando para desarrollar Eco-hoteles y centros recreacionales turísticos influenciados por el Paisaje Cultural Cafetero.

6.1.- USO DEL SUELO Consultado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT. Acuerdo No. 011-015, Por medio del cual se formula el Plan Básico De Ordenamiento Territorial De Segunda Generación Del Municipio De Caicedonia. Departamento del Valle del Cauca; "2015-2027"; Según el plano R16 a escala 1: 3.000, División Político Administrativo del Municipio, el predio está localizado en zona rural (0001) la vereda Burila (0002), El predio denominado EL JAZMÍN, (0052) con Matricula Inmobiliaria 382-5001 de la Oficina de Registro Público de Sevilla; e identificado con la cedula catastral 76-122-0001-0002-0052-000 recibe la siguiente:

Clasificación del suelo: **Rural.**

Clase de actividad: **Agropecuaria**

Residencial tipo 1, 2, y 3...Hasta tres (3) pisos según IGAC.

6.2.- ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO Nivel socio económico de los pobladores del sector y de urbanizaciones circunvecinas a este inmueble es el Estrato 2, (sírvase consultar facturas de Acueducto y Alcantarillado, Energía) y a fin de obtener una nivelación del justo precio de todo lo descrito anteriormente se analizaron las siguientes variables exógenas (variables externas) que influyen directamente sobre el precio de este predio de vocación agrícola objeto del presente avalúo, estas variables son:

1. Nivel socio económico.
2. Uso del suelo.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Oferta y demanda del Mercado inmobiliario del sector: Ficha técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario.

6.3.- HOMOGENIZACIÓN DE PREDIOS CON CARATERISTICAS SIMILARES El proceso de homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable” un predio en relación al lote objeto de avalúo. Por consiguiente, se definió la zona **Geo-económica Homogénea**. El perímetro rural de Caicedonia Valle, unos 10 KM a la redonda del pueblo, que hagan parte del Paisaje Cultural Cafetero, entendiéndose por esta, la zona que tiene similares características en cuanto a:

- 1) Ubicación espacial: **Rural.**
- 2) Estrato socioeconómico: **predios en Estratos 2 y 3..**
- 3) Uso similar de suelo: **predios de vocación agropecuaria.**
- 4) Densidad y reglamentación urbana similar: **áreas superiores a 3 hectáreas e inferiores a 35 hectáreas**

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

7.- FOTOS DEL INMUEBLE



Foto 1. Vivienda principal fachada frontal de predio objeto de avaluo comercial



Foto 2. Vivienda principal fachada lateral de predio objeto de avaluo comercial.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto 3. Vivienda principal de predio objeto de avaluo comercial.



Foto 4. Vivienda principal de predio objeto de avaluo comercial.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto 5. Bodega de almacenamiento, silo secador y cuartel para trabajadores del predio objeto de avaluo comercial.



Foto 6. Helda secador de café del predio objeto de avaluo comercial.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto 7. Casa Helda, con maquina despulpadora de café y fosa de pulpas, del predio objeto de avaluo comercial.



Foto 8. Cochera porqueriza del predio objeto de avaluo comercial.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto 9. Cultivo de café variedad Castillo asociado a Banano variedad Típica y Plátano variedad Hartón, del predio objeto de avaluo comercial.



Foto 10. Cultivo de café variedad Castillo, con densidad de siembra 5.000 árboles/hectárea, del predio objeto de avaluo comercial.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA



Foto 11. Cultivo de Banano variedad Típica, con densidad de siembra 200 plantas/hectárea, del predio objeto de avaluo comercial.



Foto 12. Cultivo de Banano variedad Típica, con densidad de siembra 200 plantas/hectárea, del predio objeto de avaluo comercial

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

8. AVALUO

8.1.- MÉTODO UTILIZADO

COMPARACIÓN DE OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES DE BIENES SEMEJANTES ☒

MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL ☐

COSTOS DE REPOSICIÓN ☒

OTROS ☐

ESPECIFIQUE:

Método comparativo o de mercado, que consiste en analizar las últimas transacciones realizadas en el sector. Como soporte para este caso se encuestaron a propietarios del sector de las veredas de Caicedonia, Valle Del Cauca, que están ofertando sus predios al mercado inmobiliario, empleando la ficha Técnica, y aplicando la fórmula de la media aritmética el método arrojo un valor promedio aproximado de:
\$ 26'258.150/Cuadra.

Ficha Técnica de Comparación de Mercado Inmobiliario

No.	Nombre y apellidos	Comprador o Vendedor	Valor m ²	Dirección teléfono	Localización del predio
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Formulas: Media aritmética: $X = \sum \frac{x}{n}$ X= Valor estimado

Observaciones: _____ Fecha de la encuesta: _____
Elaboró: _____

Método de costo de reposición a nuevo que pretende establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo y estimar cuánto costaría construir a precios de hoy la misma edificación, o un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$V_c = C_t - D$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. El valor porcentual a descontar se toma de la Tabla de FITTO y CORVINI, de acuerdo a la vetustez de las mejoras, y al material en que fueron construidas

$X = \frac{\text{Edad del inmueble} * 100}{\text{Vida útil}}$; X = valor porcentual a descontar %;

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

8.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO

REVISIÓN DOCUMENTAL	☒
CARTOGRAFÍA	☒
FOTOGRAFÍA	☒
VERIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	☒
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	☒
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	☒
CONSTATACIÓN DE PLANOS	☒

Bibliografía:

Fuente: Norma Técnica Sectorial NTS M 02; Procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes rurales a valor de mercado. USN. AVSA 2019. REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA. Bogotá, Colombia.

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO “AGUSTÍN CODAZZI”; Resolución número 620 del 23 Septiembre 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Artículo 1. Método de Comparación o de Mercado. Artículo 3. Método de Costos de Reposición.

Fuente: www.construdata.com

Fuente: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL; Evaluación Municipal De Producción Por Hectárea Cultivos Semipermanentes; Departamento Del Valle Del Cauca/Cultivo Café Primer Año/Cultivo Café Promedio Año/ 2020.

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

8.3.- TIPO DE INMUEBLE

INMUEBLE	ÁREA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
Apartamento			
Garaje			
Bodega			
Local comercial			
Finca			
Lote urbano			
Casa – lote			
Lote Terreno	19.42 Cuadras (Área Neta)	x \$ 26'258.150	= \$ 509'933.270
Sub total			\$ 509'933.270

10.2- Mejoras y cultivos.

ITEM	UNIDADES	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
Vivienda rural	182 m ² construido	X \$ 350.140/m ²	= \$ 63'725.480
Bodega	128 m ² construido	X \$ 450.160/m ²	= \$ 57'620.480
Porqueriza	104 m ² construido	X \$ 150.160/m ²	= \$ 15'616.640
Casa Helda	40 m ² construido	X \$ 150.160/m ²	= \$ 6'006.400
Tanque 15.000 litros	Unidad		\$ 5'000.000
Cultivo Café	50.000 plantas	X \$ 3.000/planta	= \$ 150'000.000
Cultivo Banano	2.000 plantas	X \$ 10.000/planta	= \$ 20'000.000
Subtotal			\$ 317'969.000

Total:			\$ 827'902.270
TOTAL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO			\$ 827'902.270

9.- AVALUO

Como quiera que se trata de un predio rural y siendo el área neta: 19.42 Cuadras entonces, como el objeto de estudio es determinar el precio del predio y a fin de darle el mejor uso y precio, el avaluó comercial del predio es: \$ 827'902.270 siendo el valor antes referido, el que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, que el comprador estaría dispuesto a pagar de contado y el vendedor a recibir por la propiedad, como valor justo y equitativo del predio, de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

10.- OBSERVACIONES: De acuerdo con la normatividad vigente, los avalúos tendrán vigencia un (1) año, contados a partir de su expedición o desde la fecha que se decidió la revisión o impugnación. Art 19 decreto 1420 de 1998;

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

**AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA**

El suscrito Perito Avaluador con REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C. Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**, y con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C. Certificación No. **AVAL-94268088**, manifiesto bajo gravedad de juramento, que la información contenida en este avalúo comercial es veraz, no tengo, ni he tenido relación directa o indirecta, ni interés comerciales o de otra índole con los propietarios del predio, tampoco tengo vínculos de parentesco o familiares con los mismos, entiendo con la firma de este avalúo que es una opinión independiente y corresponde a una convicción profesional, firmo a los 25 días del mes Junio 2022.

Elaboró:



Profesional agrícola **DIEGO LEYES DIAZ**

1. Establecimiento Superior de Educación Rural de Pamplona E.S. E.R
2. Instituto Técnico Agrícola I.T.A Establecimiento Público de Educación Superior de Buga

Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines

Perito Avaluador Profesional
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. Bogotá, D.C
Certificación No. **RUR-0917 / R.N.A. 4180**

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA. Bogotá, D.C
Certificación No. **AVAL-94268088**

Celular 312 786 56 74
E-mail: dileyes@hotmail.com
Dirección: Carrera 12 # 16-38 Barrio El Alto
Municipio Restrepo Valle del cauca

Fecha: 25 de Junio 2022 Firma: _____

AUXILIAR DE JUSTICIA
DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA
VALLE DEL CAUCA

ANEXOS



REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA
JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA



DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL
DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
VALLE DEL CAUCA
OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE BUGA

CARNET DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA

NOMBRES: **DIEGO LEYES DIAZ**
CC o N°: **94.268.088 Restrepo, Valle**

VIGENCIA: 1º DE ABRIL DE 2011 -- 31 DE MARZO DE 2016
FECHA DE EXPEDICIÓN: GUADALAJARA DE BUGA, Abril 28 / 2011
DOCUMENTO VALIDO UNICAMENTE PARA LA POSESION

CARGOS INSCRITOS:
AGRIMENSOR, EXPERTO AGRICOLA
EXPERTO GANADERO, TECNICO TOPÓ-
GRAFO



CARLOS E. RESTREPO ALVARADO
Jefe de Oficina Apoyo Judicial



Auxiliar de la Justicia

“EN CASO DE PERDIDA, FAVOR DEVOLVER AL
DESPACHO U OFICINA JUDICIAL MAS CERCANA”
Calle 6 # 13 – 59 Buga