

## **AVALAUO COMERCIAL INMUEBLE**

Diego Alexander Cadena Leon <diegocadenaleon@hotmail.com>

Vie 16/02/2024 15:41

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

 1 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO INMUEBLE 20240216\_15340131.pdf;

### **JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD** **SEVILLA – VALLE**

ASUNTO:            ADJUNTO AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

DEMANDANTE: OSCAR MAURICIO ROMAN LOAIZA (CESIONARIO)

DEMANDADO:    PROJECS AND INVESTMENTS GROUP SAS

R-ADICADO:     76-736-40-03001-2015-00048-00

Buenas tardes, adjunto avalúo comercial del inmueble perseguido en este proceso, conforme los requerimientos de su despacho.

**DICTAMEN PERICIAL SOBRE PREDIO RURAL**  
**Caicedonia, Valle**

**MAURICIO GAVIRIA OLANO**

**Perito**

**2024**

## **1. INFORMACION BASICA O GENERAL**

<b>1.1 SOLICITANTE</b>	<b>Dr. Diego Cadena</b>
<b>1.2 TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>Rural</b>
<b>1.3 TIPO DE AVALUO</b>	<b>Comercial rural</b>
<b>1.4 DEPARTAMENTO</b>	<b>Valle del Cauca</b>
<b>1.5 MUNICIPIO</b>	<b>Caicedonia</b>
<b>1.6 CORREGIMIENTO</b>	<b>No aplica</b>
<b>1.7 NOMBRE DEL PREDIO</b>	<b>Babilonia</b>
<b>1.8 VEREDA</b>	<b>Camelia</b>
<b>1.9 FECHA DE VISITA</b>	<b>Febrero 2024</b>
<b>2.0 DESTINACION</b>	<b>Mixta, ganadera y turística.</b>

## **2. INFORMACION CATASTRAL**

<b>2.1 Ficha Catastral No</b>	<b>00-04-0003-0002-000</b>
<b>2.2 Matricula Inmobiliaria</b>	<b>382-7216 de la Ofic. Instrumentos Pcos. De Sevilla, Valle del Cauca</b>
<b>2.3 Nombre del Predio</b>	<b>Babilonia</b>
<b>2.4 Área total</b>	<b>12 Has. 4.300 mts2</b>

## **3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA**

<b>3.1 Propietario</b>	<b>Project And Investments Group SAS.</b>
<b>3.2 Titulo de Adquisición medio</b>	<b>El predio fue adquirido por  de escritura publica No 5360, de fecha 13 de septiembre del 2013 de la Not. 5ta de Pereira.</b>

## **4. DELIMITACION DEL PREDIO**

Finca territorial, denominada **BABILONIA**, vereda Camelia ubicada en jurisdicción del municipio de Caicedonia, Valle del Cauca; mejorada con casa de habitación, así:

De un mojón de piedra que está en la carretera central, precisamente al pie del puesto de policía, se sigue en línea recta hasta encontrar una palma de chontaduro, en el filo donde hay un mojón de piedra, de allí y siguiendo el lindero en línea recta, lindando con un señor Mora, hasta encontrar otro mojón de piedra que está a la raíz de un tronco viejo, lindero con el predio de Ismael Zuleta, hoy de Marco Zuleta, de aquí en línea recta hasta encontrar una palma de chonta, en donde hay otro mojón de piedra que está a la orilla del potrero, de aquí línea recta y pasando por un anón, línea recta a otro mojón de piedra que está en la orilla de la carretera central, de aquí siguiendo la carretera a esta ciudad de Caicedonia, hasta encontrar el mojón que esta al pie de la casa que ocupa el puesto de policía.

##### **5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Este es un sector eminentemente agrícola, con cultivos de cítricos en su gran mayoría, y ganadero.

Este predio su destinación principal es de “Finca de Recreo”; tiene los potreros en pasto estrella.

El 100% de la finca es mecanizable.

##### **CERCAS:**

Este predio tiene delimitados sus potreros con cercas en alambre de púas, de tres y cuatro líneas, sobre postes de guadua. El cerco del frente está en cerca viva y alambre de púas.

##### **FORMA GEOMETRICA**

Este predio tiene una forma trapezoidal

##### **6. EXPLOTACION ECONOMICA**

Se trata de un predio en un sector colindante con el municipio de Caicedonia, básicamente desarrollado con parcelas turísticas,

y predios de explotación cafetera y de cítricos de gran tamaño, al igual de la explotación ganadera, a gran escala.

Por su cercanía a la ciudad de Armenia, Quindío, se considera que Caicedonia y Sevilla hacen parte del llamado Eje Cafetero su cultura es principalmente cafetera.

## **7. VIAS DE ACCESO**

A este sector se accede por la carretera que va a la Tebaida y conduce al Valle del Cauca, vía al alambrado, allí se toma un desvío a mano izquierda y se llega al municipio.

La otra vía, es por el corregimiento de Barcelona-Barragán.

Ambas vías están pavimentadas y en buen estado de mantenimiento.

## **8. TRANSPORTE PUBLICO**

Este sector cuenta con un buen servicio de transporte público desde allí a los centros económicos cercanos, (Cali y Armenia), que permite el fácil desplazamiento desde y hacia estos destinos.

## **9. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS**

9.1 Temperatura	26*
9.2 Altitud	1050 msnm
9.3 Topografía del sector	Ondulado, con zona plana Para el valle, y muy quebrada para la cordillera.
9.4 Piso Térmico	Cálido
9.5 Precipitación	1320 mm/año

## **10. CONSTRUCCIONES**

Esta finca cuenta con varias construcciones cuya destinación son casa principal para el propietario y casa para el encargado. También cuenta con una piscina, quiosco, pesebreras, servicios, corrales y una capilla.

### **10.1 CASA PRINCIPAL**

Área: 441 mts<sup>2</sup>

Distribución:

Esta consta de un corredor de acceso, sala con doble ambiente con bar, sala auxiliar, comedor independiente y comedor auxiliar, baños sociales. Cocina con estufa a gas de 4 quemadores en isla central con extractor de olores, torre de hornos y muebles en madera. 3 alcobas con closet en madera, una de ellas con baño completo, y un baño auxiliar completo para las otras dos. Al fondo hay una alcoba grande con closet en madera y baño privado.

Todo esto en el primer piso, que también cuenta con corredores abiertos y cubiertos, con sitios amplios que hacen de estos un salón. La segunda planta tiene un salón de acceso, terraza, una alcoba con Vestier y baño privado completo y jacuzzi.

### **10.2 QUIOSCO**

Área: 272 mts<sup>2</sup>

Quiosco con estructura alta en guadua y techo de paja, cerrado en muros de ladrillo, zona de bar, y amplia zona social, mesones, lavaplatos, baños y turco.

### **10.3 CASA AGREGADO**

Área: 192 mts<sup>2</sup>

Esta casa consta de sala-comedor, cocina y baño completo; el segundo piso tiene dos habitaciones con un baño completo, (sanitario, lavamanos y ducha).

En este bloque, encontramos también la zona de ropa y parqueadero para 4 vehículos.

### **10.4 PESEBRERAS**

Estas son cuatro pesebreras, con sus respectivos bebederos y comederos, y un depósito.

En la parte de atrás, tiene cuatro pesebreras auxiliares que no tienen comederos, y son en madera.

### **10.5 CAPILLA**

Esta tiene un cerramiento en madera, con techo en paja.

### **10.6 PISCINA**

Piscina con profundidad variable, forma irregular, enchapada en baldosín, piso a su alrededor en gravilla y tableta; no cuenta con su planta de tratamiento. (Se quemó)

### **10.7 CORRALES**

Área 570 mts<sup>2</sup>

Es una zona para manejo y embarque de ganado; son tres espacios cerrados en tubería galvanizada de 2 pulgadas, tiene túnel de embarque y bascula.

Tiene unas zonas verdes muy amplias.

Esta también tiene una plazoleta central, que es la que une la casa principal, con la del agregado, la capilla y las pesebreras.

Esta tiene un área de 625 mts<sup>2</sup>.

### **10.8 SERVICIOS PUBLICOS**

La finca cuenta con el servicio de energía eléctrica, suministrado por la electrificadora; pero tiene un transformador de energía de 30 K.V.A de su propiedad. Instalado en postes de concreto.

El acueducto lo suministra, la empresa municipal con una acometida a este; se tiene una distribución interna a todas las construcciones, y un tanque de reserva de 3000 lts.

Para la parte pecuaria, se tiene un pozo profundo.

El alcantarillado, se hace con pozo séptico.

### **10.9 ASPECTOS GENERALES**

Después de haber, desglosado la propiedad con el fin de tener un

Justiprecio para la elaboración de este avalúo comercial, debemos

tener en cuenta, los siguientes aspectos:

1. La localización del predio, que tiene linderos con el municipio de Caicedonia, y un amplio frente sobre la vía principal, que comunica a Caicedonia con Sevilla.
2. Su topografía mixta.
3. Por su forma, las construcciones se tomaron por separado  
En el presente avalúo.
4. Este avalúo corresponde al valor que se tendría, en una transacción de venta, como su valor comercial, entendiéndose este como el valor que estarían dispuestos a pagar por esta propiedad, en un mercado con las condiciones necesarias para este.
5. Dentro de este, no sé a tenido en cuenta, los aspectos que involucren la propiedad jurídicamente, como titulación, servidumbres, y cualquier aspecto jurídico que este conlleve.
6. Las posibilidades de valorización, son muy grandes, ya que su cercanía al casco urbano hace que así ocurra.
7. El método utilizado en el presente avalúo, ha sido fijado por avalúos recientes en la zona, y transacciones recientes igualmente de esta zona de Caicedonia.

#### **OTROSI**

*Este predio, se encuentra desocupado.*

*Allí, solo está el señor que lo cuida con su señora esposa*

*Los potreros en pasto estrella, ahora es maleza*

*La piscina esta con agua sucia, ya que no le hacen tratamiento alguno, está en muy regular estado de mantenimiento, su planta de tratamiento se dañó.*

*El techo del quiosco que es en paja, está en muy mal estado.*

*Las casas, están en mal estado de mantenimiento.*

#### **AVALUO COMERCIAL**

1. Terreno

12.43 Ha.		\$100.000.000.oo/ha.
	\$1.243.000.000.oo	
2. Casa principal		
441 mts2	2.000.000.oo mt2	882.000.000.oo
3. Casa encargado		
192	1.000.000.oo	192.000.000.oo
4. Quiosco		
272	600.000.oo	163.200.000.oo
5. Pesebreras		
125 mts	350.000.oo mts2	43.750.000.oo
6. Corrales		
570 mts2	100.000.oo mt2	57.000.000.oo
7. Plazoleta		
625 mts2	80.000.oo mt2	50.000.000.oo
8. Piscina		
Valor total		100.000.000.oo

**Total** **avalúo**  
**2.730.950.000.oo**

Por esto, castigamos este justiprecio con un 40% menos.

Así tenemos un valor real de este predio de:

**\$1.638.570.000.oo**

#### **PROPOSITO**

El objeto del presente informe, es estimar el valor real y comercial que tendría en el mercado inmobiliario al mes de octubre del año en curso el inmueble en mención.

Se entiende por valor real y justiprecio del predio, el valor por el cual podría negociarse en un tiempo razonable y en condiciones normales de mercado inmobiliario, sin que medie fuerza alguna en las transacciones.

**Esta metodología la rige el decreto 1420 de 1998, del Ministerio de Desarrollo Económico, y la Resolución 762 del IGAC.**

### **CONSTANCIA**

El suscrito hace constar que no tiene ningún interés en el resultado del presente avalúo. Al igual que ninguna de las partes. El avalúo del inmueble y el informe fueron apreciados objetivamente y se expresan de acuerdo a mi leal saber y entender.

Por lo tanto, asumo la responsabilidad del peritazgo anterior. Y, pongo de manifiesto que no tengo ningún interés directo o indirecto, ni relación con el solicitante ni propietarios del bien.

  
**MAURICIO GAVIRIA OLANO**  
Cc 71.582.345

**Cel. 312 2049799**

Yo **MAURICIO GAVIRIA OLANO**, identificado con la cedula No 71.582.345, auxiliar de la justicia; con estudios de administración, mercadeo, derecho, alta gerencia y administración financiera. Con No de celular 312 2049799.

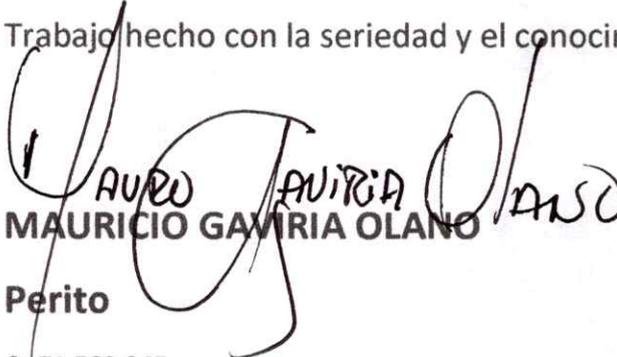
Mis conocimientos han servido a la actividad judicial, en la modalidad de perito evaluador en procesos de diferente índole como son: Reparaciones Directas, Divisorios, Posesorios, Falsas Tradiciones, Indemnizaciones, Mejoras, Incumplimientos, Enfermedades Laborales, Daños y Avalúos de Vehículos, Maquinarias y Equipos, entre muchas otras cosas.

Todo esto dentro de la actividad judicial del Tribunal Administrativo del Quindío, Juzgados 1, 2, 3, 4, Civiles del Circuito; 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 8 Civiles Municipales; Juzgados 1, 2, 3, Penales de Conocimiento de Armenia; Juzgados Promiscuos de Salento, Génova, Montenegro, Córdoba, Circasia, Tebaida; Fiscalías 12, 13, 17 Locales; 8 y 17 Seccionales; Dirección de Impuestos Nacionales DIAN; Dirección de Gestión Tributaria de la Gobernación del Quindío; Secretaria de Gobierno Municipal de Armenia; Corporación Financiera Cafetera COFINCAFE, etc.

Todo esto en compañía de los Abogados, Doctores:

Gustavo Rendón, Carlos Mario Daza, Alejandro Arias, Julio Cesar Giraldo, José Manrey Cabrera, Alfonso Guzmán, Fabián Niño, German Aristizábal, Rafael Gil, Gilberto Román, Claudia Arias, Jairo García, Gloria Cecilia Gracia, Andrés Zúñiga, Alberto Murillo, Verónica Giraldo, Fernando Pachón, Jorge López, Mónica Buitrago, Pilar Mejía; entre otros.

Trabajo hecho con la seriedad y el conocimiento necesarios para esto.



MAURICIO GAVIRIA OLANO

**Perito**

Cc 71.582.345

Cel. 312 2049799

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 71.582.345

CAVIRIA OLANO  
 APELLIDOS

MAURICIO  
 NOMBRE

21 FEB 1959  
 FECHA DE NACIMIENTO

MEDELLIN  
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 ESTATURA  
 A+ G.S. RH

M SEXO

05-SEP-1978 MEDELLIN  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REQUISITOS: NACIONAL  
 JUDICIAL



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
 SALA ADMINISTRATIVA  
 OFICINA JUDICIAL  
 ARMENIA QUINDIO

LICENCIA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

NOMBRE: Mauricio Gaviria Olano

C.C. 71.582.345



FECHA DE NACIMIENTO: 21-FEB-1959

MEDELLIN (ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 ESTATURA A+ G.S. RH M SEXO

05-SEP-1978 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REQUISITOS: NACIONAL JUDICIAL

0106307256A 02 248006480

CARGOS

Perito Avaluador: inmuebles, muebles, maquinaria pesada, automotores, aeronaves, daños y perjuicios y equipos e instalaciones industriales

JEFE OFICINA JUDICIAL ARMENIA Q

Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolver al Despacho u Oficina Judicial más cercana  
 Calle 20 Cra 11 Esquina \* Palacio de Justicia \* Oficina 10B \* Tel. 7412043  
 Armenia Quindío

# Acreditaciones



Corpolonjas de Colombia

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

CORPOLONJAS DE COLOMBIA R.N.A/C 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matriculas de la  
**CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

## **CERTIFICA QUE:**

**MAURICIO GAVIERA OLANO**

CC 71582345

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA**  
**AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)**  
**AVALUOS ESPECIALES**

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde Agosto de 2013 y le fue otorgado el Registro-Matricula No. R.N.A/C.C-04-4537, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Noviembre de 2023, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.

*Patricia Gonzalez Guio*

**PATRICIA GONZALEZ GUIO**

Gerente Administrativo

Junta Directiva



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) MAURICIO GAVIRIA OLANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.71582345, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71582345

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: VILLA LILIANA CALLE 40ª CRA 43

Teléfono: 3122049799

Correo Electrónico: mmaurogav2001@hotmail.com

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) MAURICIO GAVIRIA OLANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71582345

El(la) señor(a) MAURICIO GAVIRIA OLANO 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.

## **EXPERIENCIA E IDONEIDAD**

Me permito citar algunos procesos, en los que he actuado como perito y son así:

### **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL QUINDIO**

Proceso	Reparación directa
Dte.	Metro Calarcá
Ddo.	Alcaldía de Calarcá
Abogado	Dr. Joaquín Andrés Urrego

### **FISCALIA 8va SECCIONAL**

Proceso	Fraude Procesal
Dtes.	Luis Fdo. Melo y otro
Ddo.	Fernando Vera Castro y otro
Radicado	2014- 000447
Abogado	José Fdo. León Vélez

### **JUZGADO PROMISCOU DE SALENTO**

Juez	Dr. Luis Arturo Salas
Proceso	Hurto calificado
Solicitud del Juzgado.	

### **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL**

Proceso	Daños y Perjuicios
Radicado	2017-0257
Abogado	Dra. Paula Andrea López

**1) Juzgado 1ro Civil del Circuito**

Declaración de Pertenencia

Radicado 2019-0023

**2) Juzgado 1ro Civil del Circuito**

Resolución de Contrato

Radicado 2018-0049

**3) Juzgado 2do Civil Municipal**

Divisorio

Radicado 2019-00119

**4) Ejecutivo Singular**

Juzgado 1ro Civil Municipal

2013-00793

**5) Ejecutivo Mixto**

1ro Civil de Circuito

Radicado 2015-0031

**6) Ejecutivo por Obligación de Dar.**

Juzgado Civil del Circuito Dosquebradas

Radicado 2019-00038

**7) Juzgado 4to Civil Municipal**

Hipotecario

Radicado 2018-00615

#### **8) TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL QUINDIO**

Proceso	Reparación directa
Dte.	Metro Calarcá
Ddo.	Alcaldía de Calarcá
Abogado	Dr. Joaquín Andrés Urrego

#### **9) FISCALIA 8va SECCIONAL**

Proceso	Fraude Procesal
Dtes.	Luis Fdo. Melo y otro
Ddo.	Fernando Vera Castro y otro
Radicado	2014- 000447
Abogado	José Fdo. León Vélez

#### **10) JUZGADO PROMISCOUO DE SALENTO**

Juez	Dr. Luis Arturo Salas
Proceso	Hurto calificado

Solicitud del Juzgado.

#### **11) JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL**

Proceso	Daños y Perjuicios
Radicado	2017-0257
Abogado	Dra. Paula Andrea López

