

## CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTO AUTO - ENVIO NUEVO AVALUO- SOLICITUD REMATE- RADICADO 2019-00278-00

Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

Mar 29/08/2023 8:06

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (3 MB)

3.- FACTURA RC-339PR FINCA LA PIEL CAICEDONIA.pdf; 1.- ENVIO AVALUO, PAGO Y SOLICITUD REMATE.pdf; 2.- Avaluo Finca La Piel Caicedonia 28-8-23.pdf;

CORDIAL SALUDO, EN CUMPLIMIENTO A REQUERIMIENTO DEL DESPACHO MEDIANTE AUTO INTERLOCUTORIO - ENVÍO NUEVO AVALÚO- SOLICITUD REMATE- RADICADO 2019-00278-00.

ATENTAMENTE,

JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ  
TP.283735 DEL C.S.J.

**JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ**  
**ABOGADO LITIGANTE**  
**UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**

Sevilla Valle, agosto 29 de 2023

Doctor  
OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA  
JUEZ CIVIL MUNICIPAL  
Sevilla Valle del Cauca  
E.S.D.

RADICACION NUMERO: 2019-00278-00  
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO)  
DE MENOR CUANTIA  
DEMANDANTE: FRANCISCO CHAVEZ  
DEMANDADA: JULIA ROSA OSORIO CORREA

REFERENCIA: ENVIO AVALUO COMERCIAL Y PAGO- SOLICITUD FECHA  
DE DILIGENCIA DE REMATE

Cordial saludo.

JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 6`460.648, expedida en Sevilla Valle, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 283735 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación del demandante: FRANCISCO CHAVEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 6.463.171, expedida en Sevilla Valle, dentro del presente PROCESO DE DEMANDA EJECUTIVA, CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO) DE MENOR CUANTIA, en contra de la señora: JULIA ROSA OSORIO CORREA, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.326.855 de Caicedonia Valle, en cumplimiento al Auto Interlocutorio No.1799, del día dieciocho (18) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), y al artículo 444 del C.G.P., por medio del presente memorial allego Avalúo comercial del 100% de un predio rural ubicado en la vereda LA RIVERA, predio denominado FINCA LA PIEL Jurisdicción del Municipio de Caicedonia, Valle del Cauca; identificado con M.I # 382-17546 y Cod. Catastral # 761220002000000020036000000000, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle realizado por el profesional especializado, JOHN MIGUEL URREA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.104.331 de Cali, Arquitecto en ejercicio de la profesión portador de T.P. No. A76772007 de la S.C.A, de conformidad a lo ordenado por el auto que antecede.

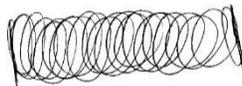
Avalúo por valor de DOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$235' 176.400, 00) MONEDA LEGAL.

De la misma forma allego al Despacho recibos de pago del avalúo en mención al señor JOHN MIGUEL URREA.

De acuerdo a lo anterior muy respetuosamente solicito a su despacho fijar fecha para diligencia de remate.

Anexo: trece (13) folios.

Con el acostumbrado y debido respeto, del señor Juez, atentamente,



JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ  
C.C. No 6`460.648 de Sevilla Valle  
T.P. No. 283735 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura



# MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.



AVALÚOS - PERITAJES

LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

Santiago de Cali, 25 de agosto de 2023

Doctor:  
**OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA**  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL**  
Sevilla Valle del Cauca  
E. S. D.

<b>REFERENCIA:</b>	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO) DE MENOR CUANTIA
<b>DEMANDANTE:</b>	FRANCISCO CHAVEZ
<b>DEMANDADOS:</b>	JULIA ROSA OSORIO CORREA
<b>RADICACIÓN:</b>	2019-00278-00

**JOHN MIGUEL URREA**, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.104.331 de Cali, Arquitecto en ejercicio de la profesión portador de T.P. No. A76772007 de la S.C.A. en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente inscrito en la lista de Oficial de Auxiliares de la Justicia me permito respetuosamente presentar el informe técnico y valoración del predio que se describe a continuación.

Igualmente, certifico no tener interés alguno en esta propiedad, no he sido ni soy propietario parcial o total de la misma, no estoy interesado directa o indirectamente en adquirir en fecha futura el predio objeto del peritaje, también manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con los propietarios o solicitante del presente peritaje.

Asimismo, me comprometo a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento en razón de este peritaje, o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

Declaro de la misma forma señor Juez que el método efectuado en el presente informe no es diferente respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos sobre la misma materia y tampoco es diferente de los métodos que normalmente utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:</b>	Lote denominado "La Piel" ubicado en la Vereda La Rivera, área rural del Municipio de Caicedonia (Valle)
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Finca rural.
<b>DESTINACIÓN ACTUAL:</b>	Vivienda, producción agrícola y crianza de ganado.
<b>SOPORTE TÉCNICO:</b>	Certificado de tradición Matricula Inmobiliaria No. 382-17546 del 09 de agosto del 2022 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sevilla.
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b>	761220002000000020036000000000
<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial.
<b>FECHA INSP. OCULAR:</b>	07 de julio de 2023.
<b>FECHA DE AVALÚO:</b>	08 de agosto de 2023.
<b>COORDENADAS:</b>	4°19'31.5"N 75°47'48.2"W (4.325427, -75.79671)
<b>SOLICITANTE:</b>	Dr. Juan Francisco Jiménez.
<b>VIGENCIA AVALÚO:</b>	Doce (12) Meses.



# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

### 2. ASPECTO JURÍDICO:

**TITULAR:** Julia Rosa Osorio Correa  
**TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.  
**GRAVÁMENES:** No es objeto de estudio.

### 3. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Los linderos están contenidos en la Escritura Publica No. 772 del 12 de diciembre 2012 de la Notaria Única de Calcedonia, valle del Cauca. **Área del lote: 96000.00 m<sup>2</sup>**

### 4. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN: (no se tuvo acceso al interior del predio)

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona rural al suroriente de Caicedonia - Valle.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Pendiente media 7 – 12 %.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA	Vía local destapada – camino o sendero.

### 5. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	INSTITUCIÓN EDUCATIVA RURAL LUIS GRANADA MEJÍA	3.20
	COLEGIO BOLIVARIANO	3.50
	UNIVERSIDAD DEL VALLE SEDE CAICEDONIA	3.70
	INSTITUCIÓN EDUCATIVA EL PLACER	6.30
SUPERMERCADOS:	SURTITODO	3.60
	OLIMPICA	4.20
IGLESIAS:	IPUC SAN JUDAS	0.23
ESTACIÓN DE POLICÍA:	ESTACION DE POLICIA NACIONAL	4.40
CENTRO DE SALUD:	HOSPITAL SANTANDER DE CAICEDONIA	3.20
PARQUES:	PARQUE PRINCIPAL DE CAICEDONIA	4.00
OTROS EQUIPAMIENTOS	ATRACCIÓN TURÍSTICA PARQUE DE LAS PALMAS	4.20
	SECRETARIA DE TRANSITO -CAICEDONIA VALLE	4.80
	ESTADIO MUNICIPAL	4.90

**SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** Cuenta con una buena infraestructura en la actualidad cuenta con acueducto, energía eléctrica veredal, alumbrado público e internet.

**SISTEMA DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un buen sistema de redes viales, siendo las más importantes la vía Calarcá – Caicedonia, la vía a Génova y la vía veredal La Rivera. Vías pavimentadas y en buen estado de conservación. Por este sector constantemente están prestando un servicio adecuado de transporte con los buses intermunicipales, Jeeps tipos de "Guala" y servicio de transporte informal.

**ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** El sector tiene una vocación destinada a la producción agrícola, ganadero que se sustenta principalmente cultivos como el café, Banano, Plátano, cítricos, cultivos de corto plazo y ganaderías de doble propósito.



# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

**ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico: Rural.

**PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Media-baja. El sitio en el cual se encuentra ubicado el inmueble posee buenos espacios, aunque una regular infraestructura vial y de servicios, así como su entorno que está en proceso de consolidación lo que puede frenar su valoración a futuro.

**NORMA URBANÍSTICA:** Plan Básico de Ordenamiento Territorial Caicedonia Valle del Cauca 2000-2009: PBOT Caicedonia Valle del Cauca 2000-2009.

**USO DEL SUELO:** Agropecuario.

**DESTINO ECONOMICO:** Sector netamente agropecuario.

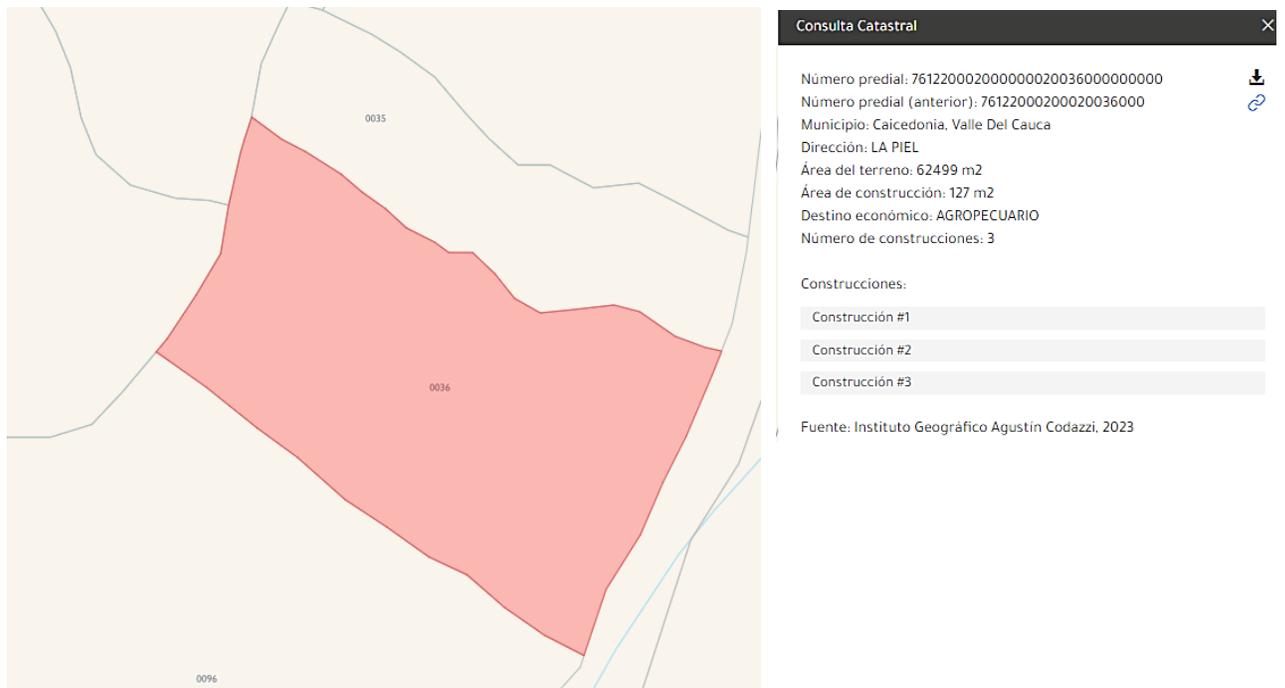
**USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario

**CENTROS DE ATRACION ECONOMICA:** Casco urbano del municipio de Caicedonia.

**RECURSOS HÍDRICOS Y CONDICIONES DE IRRIGACIÓN:** Río colindante.

**CIUDAD DE REFERENCIA:** Caicedonia, Valle del Cauca.

**VEREDA DE REFERENCIA:** La Rivera



Análisis del sector por áreas de actividad. Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

## 6. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS:

Para la determinación del justo precio de la vivienda en evaluación se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio comercial:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector y sectores comparables en estrato y similitud de ambientes.
- Ubicación particular de la vivienda, cercanía de áreas residenciales, institucionales y comerciales locales y zonales.





# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

### LISTA DE ALGUNOS CASOS DESIGNADOS COMO PERITO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS:

FECHA	RADICADO	AVALÚOS POR JUZGADOS	
		REFERENCIA	DEMANDANTE Y DEMANDADOS
03/11/2016	2014-0070	Proceso de prescripción adquisitiva de dominio de interés social. Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Cali.	DTE: Nubia Peñaranda
06/07/2016	2014-0933	Declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte: Nelly Patricia Henao Ddo: Samuel Marín e Indeterminados.
17/06/2016	2014-0764	Dictamen Pericial proceso verbal de pertenencia por prescripción. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte: Conjunto Residencial Villa del Sol Sector Dos. Ddo: Sociedad Constructora del Valle y personas indeterminadas.
06/07/2016	2013-0532	Declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte.: Servio Tulio Bastidas.
15/08/2019	2017-0559	Proceso de pertenencia. Juzgado 17 Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Ddo: GERARDO CASTAÑO GARCÍA
09/10/2019	2019-0476	Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble. Juzgado 21 Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Ddo: LEONARDO ANDRES CUEVAS

FECHA	RADICADO	PERITAJES COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA	
		REFERENCIA	DEMANDANTE Y DEMANDADOS
06/12/2016		Inspección Ocular a predio denominado "Villa Hortensia" y "El Rincón" localizados en el Corregimiento de San Vicente Vereda "Faldiqueras" Municipio de Jamundí.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.
24/08/2016		Inspección ocular a predio denominado "Los Guayabales" localizado en el corregimiento de puente Vélez del Municipio de Jamundí por querella.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.
25/11/2016		Inspección ocular a predio denominado "El Parcacio" paraje de las pilas Corregimiento de San Antonio del Municipio de Jamundí por querella policiva a perturbación a la propiedad.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.

FECHA	No. AVALÚO	AVALÚOS PARTICULARES	
		DIRECCIÓN	VALOR
27/10/2018	2018-01	Carrera 56 No. 9-210 Apartamento 2B-102 y Garaje 54 B Primer Nivel Conjunto Residencial "Prados de Guadalupe" – Propiedad Horizontal. WILSON VELEZ OSPINA identificado con la C.C. No. 16.246.173 de Palmira (Valle)	\$ 140.449.500,00
19/07/2018	2018-09	CALLE 75 AN No. 2ABIS 85/87 EDIFICIO TRIFAMILIAR "ANTONIETA" PROPIEDAD HORIZONTAL BRISAS DE LOS ÁLAMOS – CALI (V)	\$ 237.541.500,00
06/05/2018	2018-011	EDIFICIO IBIZA II PROPIEDAD HORINZONTAL CARRERA 61 A No. 9-266 y CALLE 10 No. 61-A-04/08/12/16/20/24 BARRIO "CAÑAVERALEJO" CALI	\$ 157.279.500,00
20/08/2019	2019-067	EDIFICIO METROPOLITANO DEL NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 1 A 6 No. 68-120 APTO. 509A UNIDAD No. 7 _ CALI	\$ 85.243.049,00



# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.



AVALÚOS - PERITAJES

LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que:

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, tampoco he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en el presente dictamen (método comparativo) no son diferentes respecto a los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos, que versen sobre las mismas materias; tampoco son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

Mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional de acuerdo al Art. 226 del C.G.P. inciso 4.

Este mi dictamen y lo expuesto es la verdad.

Del señor Juez,

Atentamente,

**JOHN MIGUEL URREA PELAYO**

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

Registro Nacional de Avaluador No. A.N.A.6104331



# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

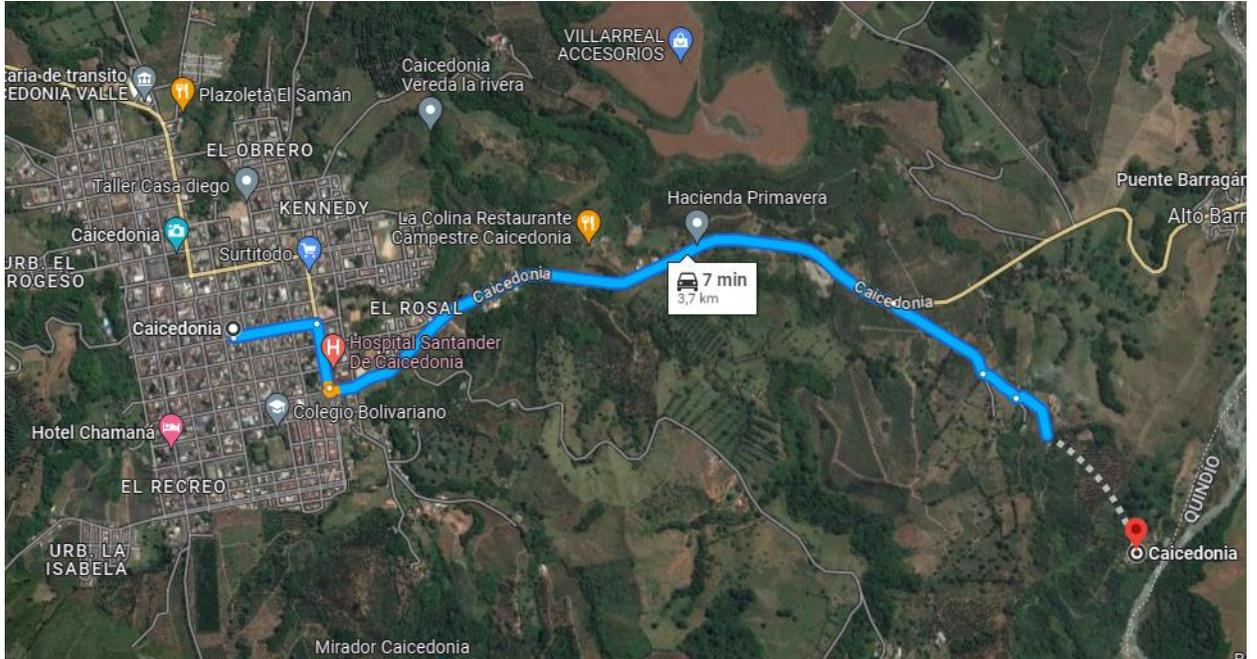


AVALÚOS - PERITAJES

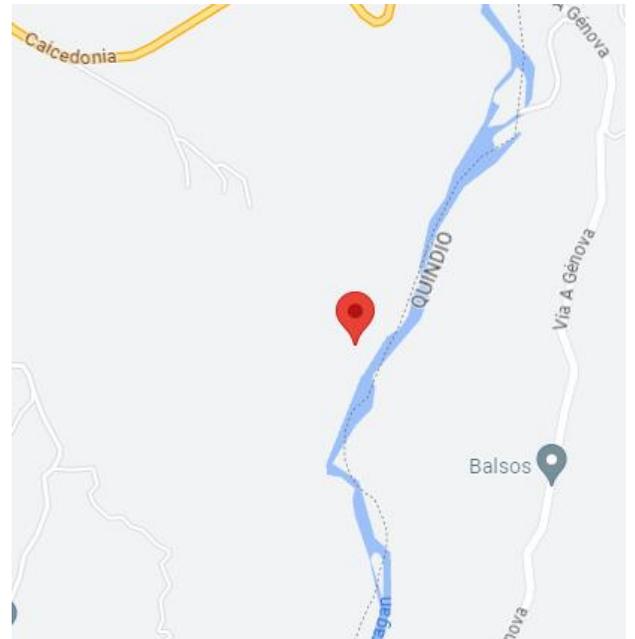
LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)

### 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Acceso al predio desde el centro de Caicedonia valle.



Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Entorno: Acceso



Fachada pesebrera





**Inventario Agrícola:** estado actual del predio.





ANAA  
Asoc. Nacional de Avaluadores  
Calle 99 No. 7A - 51 Cra. 200 Bogotá D.C.  
ANAA - Bogotá: 304 97 43  
ANAA - Línea Nacional: 01 8000 423 640  
Regist. 145 42 68

# MIGUEL URREA

## ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES

LOTE DENOMINADO "LA PIEL" VEREDA LA RIVERA, MUNICIPIO DE CAICEDONIA (V)





PIN de Validación: ad2c0a49



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6104331, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6104331.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO 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  
27 Jul 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 8 NO. 9-68 OF. 301 CALI  
Teléfono: 3002796737  
Correo Electrónico: [arquitecturacali@hotmail.com](mailto:arquitecturacali@hotmail.com)

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

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) JOHN MIGUEL URREA PELAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6104331.

El(la) señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,



PIN de Validación: ad2c0a49



**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**

**ad2c0a49**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

