

PRESENTACION NUEVO AVALUO, MEMORIAL SOLICITUD NUEVO REMATE, RADICADO 2019-00278-00

Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

Mar 30/04/2024 20:02

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

 3 archivos adjuntos (3 MB)

1.- ENVIO AVALUO, PAGO Y SOLICITUD NUEVO REMATE.pdf; 2.- Avalúo 040_Finca la piel_ABRIL 22-24.pdf; 3.- FACTURA VALOR AVALUO.jpeg;

CORDIAL SALUDO, ADJUNTO ARCHIVOS DIGITALES, PRESENTACIÓN NUEVO AVALÚO, MEMORIAL SOLICITUD NUEVO 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, abril 30 de 2024

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, y teniendo en cuenta que el remate programado para el día 13 de marzo del presente año en calendas no se pudo efectuar por los motivos expuestos en el acta de la audiencia de la misma fecha, y que reposa en el expediente de este proceso, por medio del presente memorial allego Avalúo comercial del 100% de el 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.

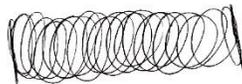
Avalúo por valor de **DOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEICIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$246.648.000.00) MONEDA LEGAL.**

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

De acuerdo a lo anterior muy respetuosamente solicito a su despacho fijar nueva fecha para diligencia de remate, según los postulados del artículo 457 del C.G.P.

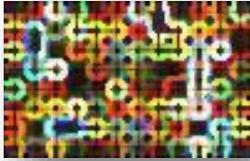
Anexo: diecinueve (19) folios.

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

"DIOS, REY DEL UNIVERSO, ESCUCHAME Y GUIAME"
Carrera 52 No 71-592 - Sevilla Valle -
Celular-3206620721
Email-abogadomaravilla@gmail.com



Santiago de Cali, 15 de abril de 202

Señor:

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA (VALLE DEL CAUCA)
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL (HIPOTECARIO) DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE:	FRANCISCO CHAVEZ
DEMANDADO:	JULIA ROSA OSORIO CORREA ANGULO
RADICACIÓN:	2019-00278-00

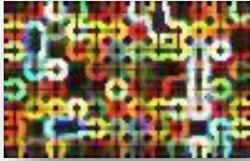
JOHN MIGUEL URREA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.104.331 de Cali, Arquitecto en ejercicio de la profesión portador de T.P. No. A76772007 de la S.C.A. en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente inscrito en la lista de Oficial de Auxiliares de la Justicia me permito respetuosamente manifestarle que he efectuado el correspondiente estudio para determinar el valor comercial y área de terreno requerido sobre el bien inmueble 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.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Lote denominado "La Piel" ubicado en la Vereda La Rivera, Área rural del Municipio de Caicedonia (Valle)
TIPO DE INMUEBLE:	Finca rural.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda, producción agrícola y crianza de ganado.
SOPORTE TÉCNICO:	Certificado de tradición con matrícula No.382-17546 del 09 de agosto de 2022 de la oficina de instrumentos públicos del Municipio de Sevilla, (Valle).
CODIGO UNICO CATASTRAL:	761220002000000020036000000000
CLASE DE AVALUO:	Comercial.
COORDENADAS:	4°19'31.5"N 75°47'48.2"W (4.325427, -75.79671)
FECHA INSP. OCULAR:	28 de marzo de 2024
FECHA DE AVALÚO:	11 de abril de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	Doce (12) Meses
SOLICITANTE:	Dr. Juan Francisco Jiménez



2. ASPECTO JURÍDICO:

TITULAR: Julia Rosa Osorio Correa

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

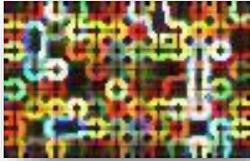
GRAVÁMENES: No es objeto de estudio.

3. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE:

Los linderos están contenidos en la Escritura Pública número 772 del 12 de diciembre de 2012, de la Notaría Única de Caicedonia, Valle del Cauca. **Área Lote: 96000,00 m².**

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

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 existente - Camino o sendero.			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:				
No. PISOS:	Uno (1), cubierta en losa.			
ESTRUCTURA INTERNA:	Sistema puntual. – Vigas y columnas en concreto.			
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo.			
LOSA DE ENTREPISO:	Concreto.			
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado o ciclópeo.			
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS, Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	Enchape tipo mármol tono tierra, altura salpicadero, buen estado.	Enchape cerámico, tono claro con cenefa, altura de horizonte, aceptable estado.	Estuco y pintura vinílica blanca, en regular estado. Enchape cerámico color azul cielo, formato mediano, con cenefa, en aceptable estado.	Estuco y pintura vinílica blanca y verde, en aceptable estado.
MUROS DE FACHADA	Graniplast color verde, marcos blancos para ventanas, regular estado.			
PISOS	En cerámica, formato grande en mosaico tonos claros y degradado, buen estado.	En concreto, aceptable estado.	En cerámica color azul cielo, formato mediano, aceptable estado.	Acabados varios. En concreto, en cemento liso amarillo, en baldosa color amarilla, cerámica tono claro con figuras tipo mosaico, regular estado.
CIERO RASO	Repellado estucado y pintado, vinilo color blanco, aceptable estado.	Repellado estucado y pintado, vinilo color blanco, aceptable estado.	Repellado estucado y pintado, vinilo color blanco, regular estado.	Repellado estucado y pintado, vinilo color blanco, aceptable estado.
PUERTAS	No.	No.	Vano para Puerta. Metálica color blanco.	Metálica color blanco, aceptable estado.
VENTANAS	No.	Espacio abierto	Vano superior.	Metálica, vinilo a base de aceite color



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



				blanco con rejas de seguridad y vidrio crudo y ahumado.
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	Superior, en melamina color café, aceptable estado.	No.	No.	No.
INSTALACIONES Y SERVICIOS:				
DESCRIPCIÓN		INTERNAS / EXTERNAS		ESTADO
INST. ELÉCTRICAS		I		BUENO
INST. HIDRÁULICAS		I		BUENO
INST. SANITARIAS		MIXTO		BUENO
INST. GAS		MIXTO		BUENO

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Regular, se realiza la descripción del único nivel registrado y se evidencia que en algunas zonas la vivienda presenta acabados con desprendimiento de material, humedad.

VETUSTEZ: Treinta y dos (32) años aproximadamente en estructura original.

1. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

PRIMER PISO: Terraza cubierta, sala, comedor, cocina, un baño, zona de oficinas cubierta, tres alcobas, deposito cubierto.

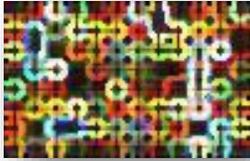
INSTALACIONES Y SERVICIOS: Servicios básicos (Agua: acueducto propio, (dos quebradas abastecen la vivienda) y Energía, cuenta con sistema de pozo séptico.

DIVISIBILIDAD: El predio por su forma de construcción es divisible jurídicamente mediante sometimiento a reglamento de propiedad horizontal.

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:	ESTACIÓN DE POLICIA NACIONAL	4.40
CENTRO DE SALUD:	HOSPITAL SANTANDER DE CAICEDONIA	3.20
PARQUES:	PARQUE PRINCIPAL DE CAICEDONIA	4.00
OTROS EQUIPAMIENTOS:	ATRACCIÓN TURISTICA 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 propio (agua de yacimiento), energía eléctrica, 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 Génova y la vía veredal La Rivera. Vías pavimentadas y en buen estado de conservación. Por este sector constantemente circulan buses de transporte intermunicipal, Jepp tipo "Guala" y servicio de transporte informal.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación residencial mezclado con comercio sobre vías principales, en desarrollos a través de proyectos en lotes individuales.

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

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Alta. 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 valor a futuro.

NORMA URBANÍSTICA: Plan Básico de ordenamiento Territorial, Caicedonia Valle del Cauca, 2000 – 2009

USO DE SUELO: Agropecuario.

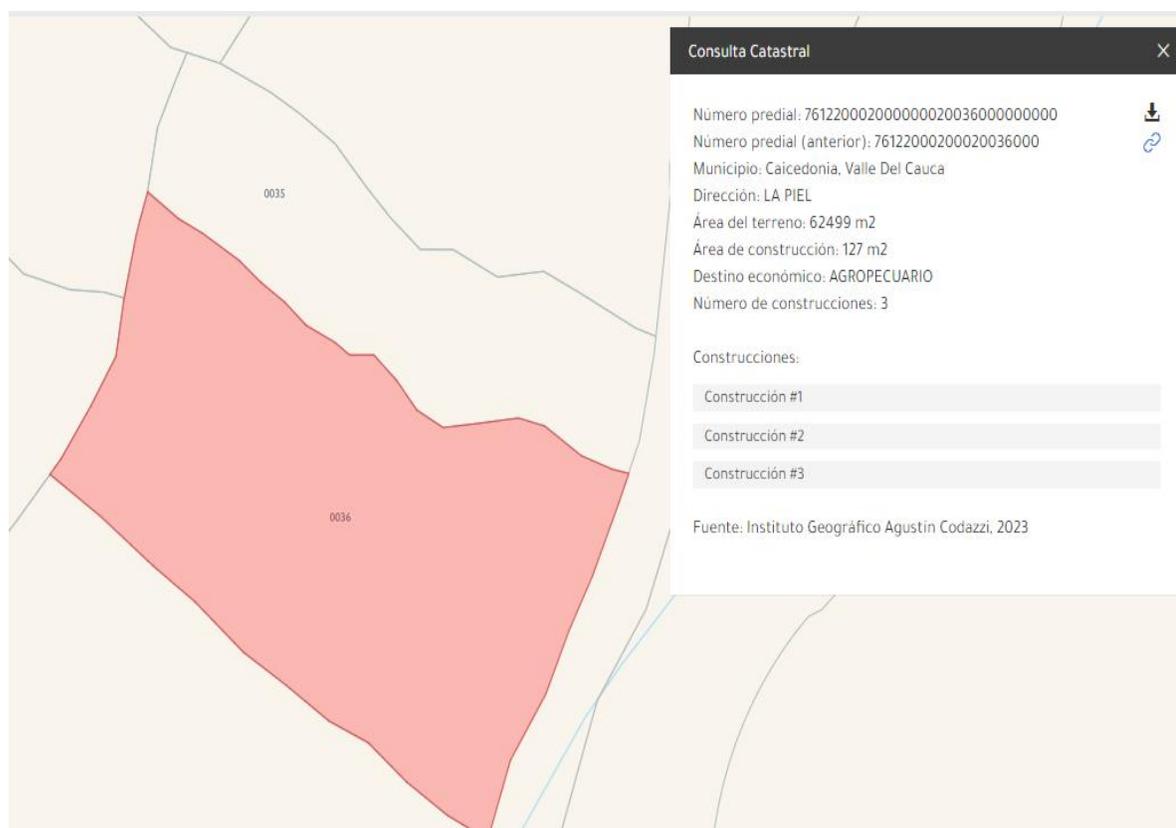
DESTINO ECONOMICO: Sector netamente agropecuario.

USO PREDOMINANTE DE LA ZONA: Agropecuario.

CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA: Casco urbano del municipio de Caicedonia.

RECURSOS HIDRICOS Y CONDICIONES DE IRRIGACIÓN: Río colindante

MUNICIPIO: Calcedonia Valle del Cauca. **VEREDA:** La Rivera.



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



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 residenciales.
- Ubicación particular de la vivienda, cercanía de áreas residenciales, institucionales y comerciales locales y zonales.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular del inmueble con respecto a los desarrollos habitacionales de los inmuebles denominados como tales en su uso y desarrollo habitacional comparativo.
- Localización específica del predio y dentro de él, piso y nivel ocupado dentro del lote, vista interior, luminosidad frontal, posterior, lateral e interior.
- Servicios públicos presentes y futuros en el área y clase de servicios adicionales privados presentes y ausentes, tales como trifásica, tanques de aprovisionamiento particular, gas, calentadores, parabólica, etc.
- Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de inmuebles comparables en áreas de terreno, riqueza arquitectónica, vetustez y usos alternativos.
- Nivel Socio-Económica de los pobladores y visitantes del sector, grado seguridad, así como de las zonas y sectores que lo rodean, y disponibilidad en el área de construcciones con la dotación presentada.
- Decrepitud, vetustez, calidad en la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, calidad de los acabados, estado de los acabados, y renovación de acabados y actualización en pintura.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad: por arrendamiento del inmueble, y de inmuebles que presentan características similares en uso.

7. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL:

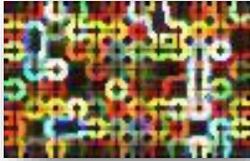
ÁREA PRIVADA: 9,6 Hectáreas (96.000m ²)
--

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PRIMER PISO: 70.16 m ²
--

Para la realización del presente avalúo se utilizó la técnica de enfoque de mercado, la cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

Es relevante el mercado activo del bien, que es mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.



Si existe un mercado principal para el activo o el pasivo, la medición del Valor Razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en un mercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.

La medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta:

- a) **Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicas del activo, al fijar su precio.
- b) **Un uso que es legalmente permisible** tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.
- c) **Un uso que es financieramente factible** tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

Como principio general, se utilizan las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

1. **Enfoque del mercado:** Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.
2. **Enfoque del ingreso:** Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: *técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.*
3. **Enfoque del Costo:** Refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

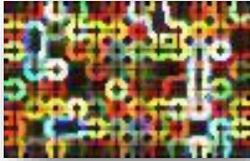
Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia.

Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo.

VARIABLES PARA LAS TÉCNICAS DE VALORACION:

La NIIF-13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles las variables de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, los cuales son:

VARIABLES DE NIVEL 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.



Variables de Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas a las del nivel 1. Las variables de Nivel 2 incluyen:

- Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- Variables corroboradas por el mercado.

3. Variables de Nivel 3: Son variables **NO observables** en el mercado. Las variables no observables

se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles; teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

ESTUDIO DE MERCADO. (Medición: abril de 2024)

A partir de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con el artículo 75 de la Resolución 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define la zona homogénea geoeconómica así:

Artículo 75°. *Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.*

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

“Parágrafo. *Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio”.*

CALCULOS ESTADISTICOS:

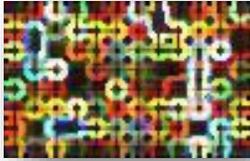
Después de recolectar y analizar los datos de ofertas de compraventa y de avalúos efectuados a inmuebles similares a los que nos ocupan, se desarrollan los cálculos estadísticos con el objetivo de obtener un valor promedio del metro cuadrado en inmuebles de este tipo, y para la correcta aplicación de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para realizar avalúos.

A continuación, se calcula una medida de tendencia central (media aritmética). Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión, por lo cual, seguidamente se calculará el coeficiente de variación.

MEDIA ARITMETICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

- \bar{X} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



DESVIACION ESTANDAR:

$$s = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde,

\bar{X} = media aritmética X_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

COEFICIENTE DE VARIACIÓN:

$$V = \frac{s}{\bar{X}} * 100$$

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA. - -- INDICADORES ECONOMICOS. -

lunes 15 de abril del 2024	
D.T.F. EFECTIVA ANUAL	10,55%
INDICÉ DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC	0,12%
PETRÓLEO	85,66
CAFÉ (DÓLAR/ LIBRA)	2,47
AZÚCAR(DÓLAR/LIBRA)	19,82
U.V.R a la fecha	367,54
DÓLAR TASA REPRESENTATIVA	3.710,00
EURO	4.133,46

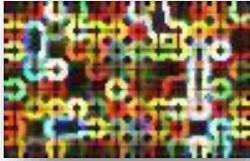
En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tomé las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta con características semejantes al bien valorado en este caso y para efectos del ejercicio encontré comparables donde se incluye la construcción y el terreno y otros comparables que corresponden solo a terreno.

TABLA DE PRECIOS Y CANTIDADES:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR. UNITARIO	VALOR PARCIAL
ÁREA DEL LOTE	96000,0	\$ 2.350	\$ 225.600.000
ÁREA CONSTRUIDA	70,16	\$ 300.000	\$ 21.048.000
VALOR TOTAL LOTE Y CONSTRUCCION			\$ 246.648.000
SON: DOSIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS MCTE *****			

CUADRO DE PRECIOS INMUEBLES SIMILARES EN EL SECTOR:

No.	AREA	VR. TOTAL	VR. M2	FUENTE
1	256.000,00	\$ 550.000.000	\$ 2.148	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3727-53b5879808aa-9bec-ef23844f-ded9?page=1&pos=15&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=9d00b68c-4202-44ea-bb7c-3ddbfa9b5eb9
2	448.000,00	\$ 1.000.000.000	\$ 2.232	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-41d1-b1eb828c9261-1310bf0d-ad32-33fd
3	32.767,00	\$ 110.000.000	\$ 3.357	https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-caicedonia-valle-del-cauca_FIV107186.php
			\$ 2.579	

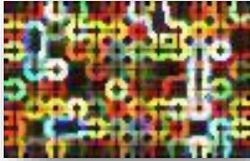


8. LISTA DE ALGUNOS CASOS DESIGNADOS COMO PERITO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS:

		AVALÚOS POR JUZGADOS	
FECHA	RADICADO	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 Marin 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

		PERITAJES COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA	
FECHA	RADICADO	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 querrela.	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 querrela policiva a perturbación a la propiedad.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.

		AVALÚOS PARTICULARES	
FECHA	No. AVALÚO	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



MIGUEL URREA
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



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
------------	----------	--	------------------

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,

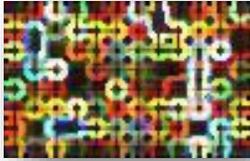
Atentamente,

JOHN MIGUEL URREA

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

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

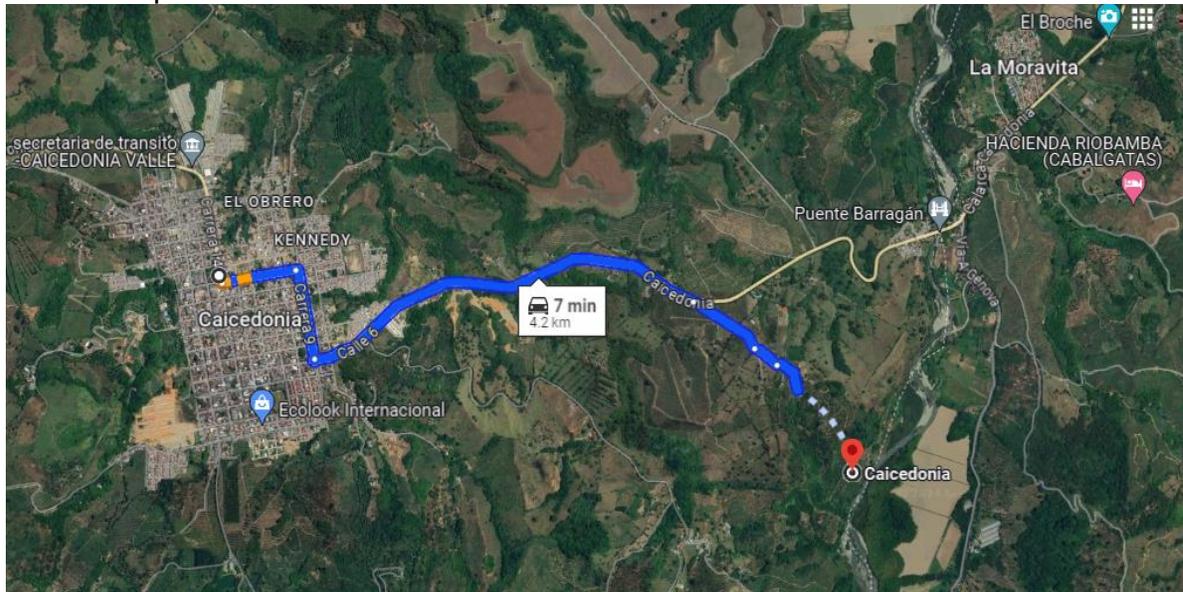


9.0 REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Acceso al predio desde el centro de Caicedonia – Valle



Entorno : Acceso



Vivienda





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



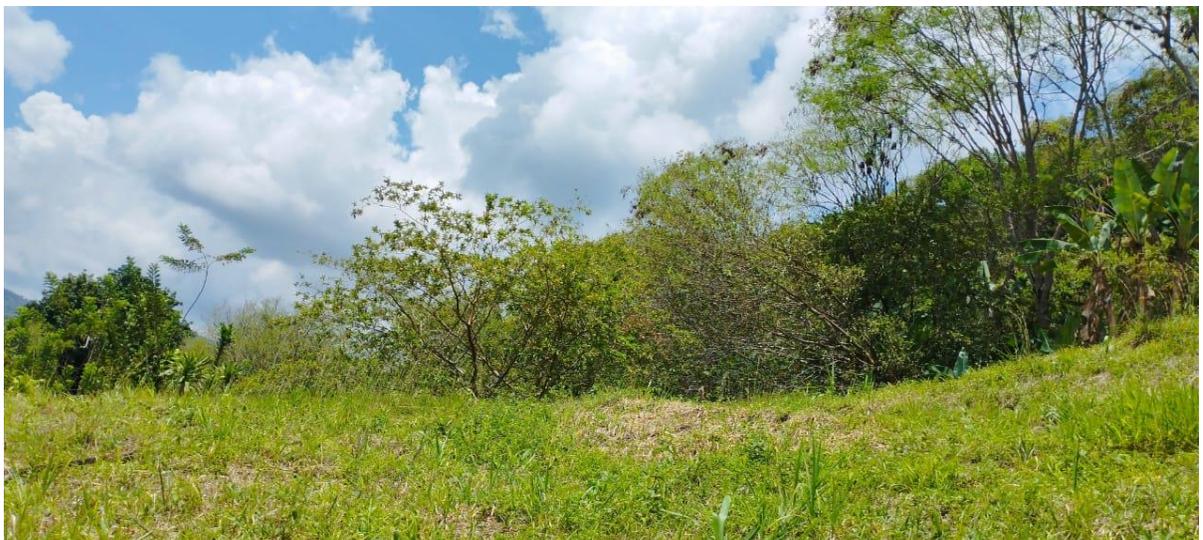
Entorno finca:

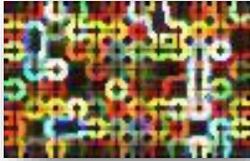


Entorno finca:



Entorno finca:





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



Entorno finca:



Entorno finca:





PIN de Validación: b1040ad5



<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 evaluador 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

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
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1040ad5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

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
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

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
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1040ad5



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
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1040ad5



Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN
Arquitecto- La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 6104331

El(la) señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO 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: b1040ad5



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



PIN DE VALIDACIÓN

b1040ad5

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



JOHN MIGUEL URREA

ARQUITECTURA

Carrera 8 No. 9-68 Of. 301 Tel: 885 5280 Cel: 300 279 6737 Cali
arquitecturacali@hotmail.com

RECIBO DE CAJA

Nº 099

FECHA: 29 Abril 2024

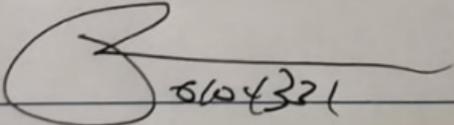
VALOR \$ 650.000 =

RECIBÍ DE : DR. JOAN FRANCISCO JIMÉNEZ

LA SUMA DE : SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE

POR CONCEPTO DE : CANCELACIÓN AVALÚO VEREDA LA RIVERA

MUNICIPIO CALCEDONIA - VALLE


5104321

RECIBE