

Señor
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE
SEVILLA, VALLE DEL CAUCA**
E. S. D.-

**Ref.: RADICACIÓN NÚMERO 2019-00229-00
PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO) DE
MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: NUBIA ROSA PATÑO MORENO C.C. No. 38.770.034
DEMANDADO: JOHN FREDY ARICAPA GUERRERO C.C. No. 9.731.432
FRANCIA ELENA QUINTERO BUITRAGO
C.C. No. 29.831.781.-**

CESAR AUGUSTO SEPULVEDA MORALES, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional número 82.623 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, de manera respetuosa y con fundamento en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar el **AVALÚO COMERCIAL** del bien inmueble que se encuentra embargado y secuestrado por cuenta de la presente ejecución, de propiedad de los demandados señor **JOHN FREDY ARICAPA GUERRERO** y **FRANCIA ELENA QUINTERO BUITRAGO**, avalúo que elaboró el Profesional ingeniero industrial señor **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.304.560, Inscrito en el registro Abierto de Avaluadores, desde el día 29 de Mayo de 2018 de conformidad con la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018, con Matrícula Profesional No. 66228-326022 RIS expedida el día 11/03/2016.

DATOS DEL PREDIO:

Número Catastral	: 01 00 0148 0011 000
Matrícula Inmobiliaria	: 382-655
Dirección del Predio	: Calle 55 No. 46 - 12
Metros de Terreno	: 218 M2
Avalúo del terreno	: 216.160.000.00

Se trata de un bien inmueble urbano ubicado en la calle 55 No. 46 - 12 en el Municipio de Sevilla – Valle, con un área real 218, y con los siguientes linderos generales de acuerdo a la escritura pública que contiene el gravamen hipotecario No. 521 de fecha Junio 30 de 2.016 otorgada ante la Notaria Primera del Circulo de Sevilla Valle: ## Por el SUR: Que es su frente con la calle 55; por el centro o NORTE: con propiedad de LEONOR HURTADO; por el costado u ORIENTE: Con predio de LIBARDO ARIAS y por el otro costado u OCCIDENTE: Con predio de JOAQUIN HOYOS##. Escritura pública registrada al folio de la Matrícula Inmobiliaria N° 382-655.

El avalúo comercial del total del inmueble determinado y alinderado anteriormente, conforme al AVALUO COMERCIAL, elaborado por el señor **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.304.560, Inscrito en el registro Abierto de Avaluadores, desde el día 29 de Mayo de 2018 de conformidad con la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018, con Matrícula Profesional No. 66228-326022 RIS expedida el día 11/03/2016, se encuentra determinado en la suma de **DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 216.160.000.00).**

Se aporta con este escrito los siguientes documentos:

1.- El avalúo comercial del bien inmueble elaborado por el señor **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.304.560, Inscrito en el registro Abierto de Avaluadores, desde el día 29 de Mayo de 2018 de conformidad con la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018, con Matrícula Profesional No. 66228-326022 RIS expedida el día 11/03/2016, el cual consta de seis (6) folios.

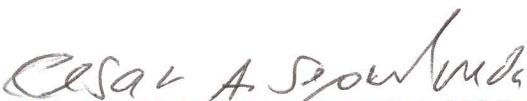
2. Copia del Registro Abierto de Avaluadores "RAA", constante de tres folios.

3.- Copia de la Matrícula Profesional No. 66228-326022 RIS, consta de un folio.

En firme este avalúo, solicito al señor Juez, con todo respeto, se sirva señalar el día y la hora en que se deberá realizar la diligencia de REMATE del bien inmueble trabado en la litis que se encuentra embargado y secuestrado por cuenta de la presente ejecución.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Del señor Juez, Atentamente,


CESAR AUGUSTO SEPULVEDA MORALES
T.P. N° 82.623 del C. S. J.



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
 AVAL - 1113304560 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

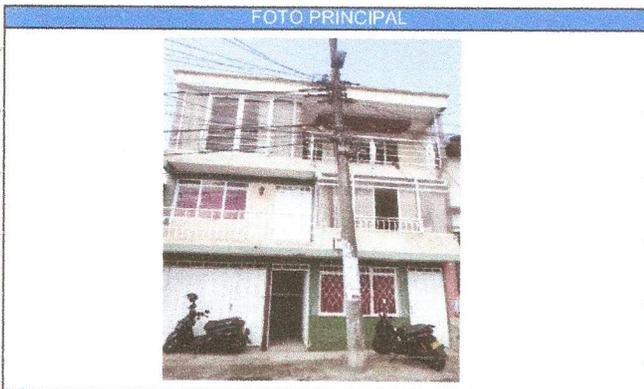
INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

RESUMEN EJECUTIVO	
CLIENTE	Cesar Augusto Sepulveda Morales
NIT / C.C CLIENTE	C.C. 2.680.691
DIRECCIÓN	CALLE 55 46-12
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	URBANO ESTRATO 2
BARRIO	SIRACUSA
CIUDAD	SEVILLA COD DANE 76736
DEPARTAMENTO	VALLE
PROPOSITO DEL AVALUO	VALOR COMERCIAL
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL
VALUADOR	Jose Miguel Aranzazu Restrepo
CEDULA	1.113.304.560

ANTECEDENTES	
OBJETO AVALUO	Originación
FECHA	14 de octubre de 2020
ENTIDAD	PARTICULAR
COD. ENTIDAD	N/A
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	Si
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS	
PROPIETARIO	Jhon Freddy Aricapa Guerrero
NUM. ESCRITURA	360 NUM. NOTARIA 1 FECHA 17/06/2014
CIUDAD ESCRITURA	SEVILLA DEPARTAMENTO Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76.736.010.000.001.400.000.000.000.000
CHIP	No Aplica
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene
R.P.H	No Aplica
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene
COEFICIENTE PRINCIPAL	

M. INMOB.	PRINCIPAL	Nº	382-655
M. INMOB.		Nº	



Tipo o Dependencia	Area M2
LOTE	174
CONSTRUCCIÓN	218

VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL

1. El inmueble objeto de valoración en el presente informe es una casa de uso multifamiliar, ubicada en el barrio Siracusa de municipio de Sevilla Valle, la casa se identifica con la nomenclatura calle 55 # 46-12. 2. La casa esta subdividida en 3 unidades habitacionales 2 aparta estudios en el primer piso con alcoba, zona de ropas, baño y cocina pequeña, ambos con acceso desde la calle 55, la otra unidad es una casa de tres niveles con garaje en el nivel 1, nivel 2 sala, comedor, sala auxiliar, zona de ropas, baño social, patio con alcoba grande y construcción en proceso, además de zona libre. Nivel 3: tres alcobas, mirador y baño social. 4. La casa cuenta con servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas natural con sus respectivos medidores instalados.

Tipo o Dependencia	Valor M2	Area M2	Total
LOTE	\$ 240.000	174	\$ 41.760.000
CONSTRUCCIÓN	\$ 800.000	218	\$ 174.400.000

\$ COP \$ 216.160.000,0

COMENTARIOS PERITO

La medición realizada durante la visita dio un área aproximada construida para el piso 1: 65.25M2, piso 2: 88.125M2, piso 3: 65.25M2 para un total aproximado de 218 M2 construidos, los cuales tienen características homogéneas y se liquidan al mismo valor.
 Note: En el segundo piso en la parte posterior existe una construcción en proceso la cual no se tuvo en cuenta en el presente informe dado que no tiene condiciones mínimas de habitabilidad.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
 AVAL - 1113304560 - (RAA)



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
 AVAL - 1113304560 - (RAA)
 Predios Urbanos y Rurales

"Recuerda solo imprimir este documento si es necesario, en nosotros esta cuidar el medio ambiente, recicla y reduce el uso de hojas"

INFORME DE AVALUO PREDIO URBANO

LINDEROS

PREDIO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SI NO X

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 LOTE DE TERRENO QUE MIDE ALINDERADO ASI: ORIENTE, CON CARERRA 46; OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DEL SEÑOR MIGUEL MUÑOZ; NORTE, PROPIEDAD DE LEONARDO HURTADO, SUR, CON LA CALLE 96.- UNA CASA DE HABITACION Y SU CORRESPONDIENTE SOLAR DONDE ESTA EDIFICADA QUE MIDE VATORCE METROS DE FRENTE, POR VENTICUATRO METROS DE CENTRO (14 X 24 MTS.); ALINDERADA ASI: OCCIENTE CON LA CRA. 46 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA; OCCIDENTE, PREDIO DE JOAQUIN HOYOS NORTE, PREDIO DE LEONOR HURTADO Y SUR, CON LA CALLE 96 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA, O SEA DE FRENTE.- ESTOS LINDEROS Y EXTENSION ES LOS DE LA MAYOR EXTENSION.- O SEA DE LA ESCRITURA 459 DEL 13-08-84 DE LA NOT. 2 DE SEVILLA.- ESTE PREDIO MIDE ACTUALMENTE DIECINO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (174 M2).

NORMATIVA VIGENTE DEL SECTOR

Acuerdo 008 del 2003 y estatuto urbano, permite hasta 3 pisos de altura, lote minimo de 96 metros para construcciones de 3 pisos y area minima de aislamiento posterior de 19,2 M2

SECTOR

SERVICIOS PÚBLICOS

LUZ ELECTRICA X ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO X GAS NATURAL X TELEFONIA X

VÍAS DE ACCESO

ANDENES	Tiene
SARDINELES	Tiene
PAVIMENTO	Tiene
OBRAS ESPECIALES	Tiene

TRANSPORTE

SI NO

BUSES	X	
TAXIS	X	
MOTOTAXIS	X	
INFORMAL	X	

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

Sector estrato 2, cerca del hospital departamental Centenario y la escuela tres de Mayo, sector se caracteriza por su uso residencial, principalmente de vivienda unifamiliares de 1 y 2 pisos de altura.

EDIFICACION - ESTRUCTURA

ESTADO DE CONSERVACIÓN NUEVO USADO X

ESTADO OPTIMO BUENO X REGULAR MALO DEMOLICIÓN

NUMERO DE PISOS 3

VIDA UTIL EN AÑOS 70 VIDA REMANENTE EN AÑOS 64

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.

DEPENDENCIAS

SALA	2
COMEDOR	1
COCINA	3
CUARTO DE SERVICIO	1
BAÑO DE SERVICIO	0
ZONA LAVADO	3
PATIO INTERNO	1

JARDÍN	0
ESTUDIO	0
ESTAR	0
BAÑO SOCIAL	2
BAÑO PRIVADO	2
CLOSET / VESTIER	0
TERRAZA	0

ALCOBAS	3
BALCÓN	2
GARAJE	1
OTROS: (Cuales)	
N/A	

INFORME DE AVALUO_ PREDIO URBANO

V.03

ANEXO BUA AVALUO CASA

PARTICULAR

Fecha visita: 14/10/2020

FOTO PRINCIPAL



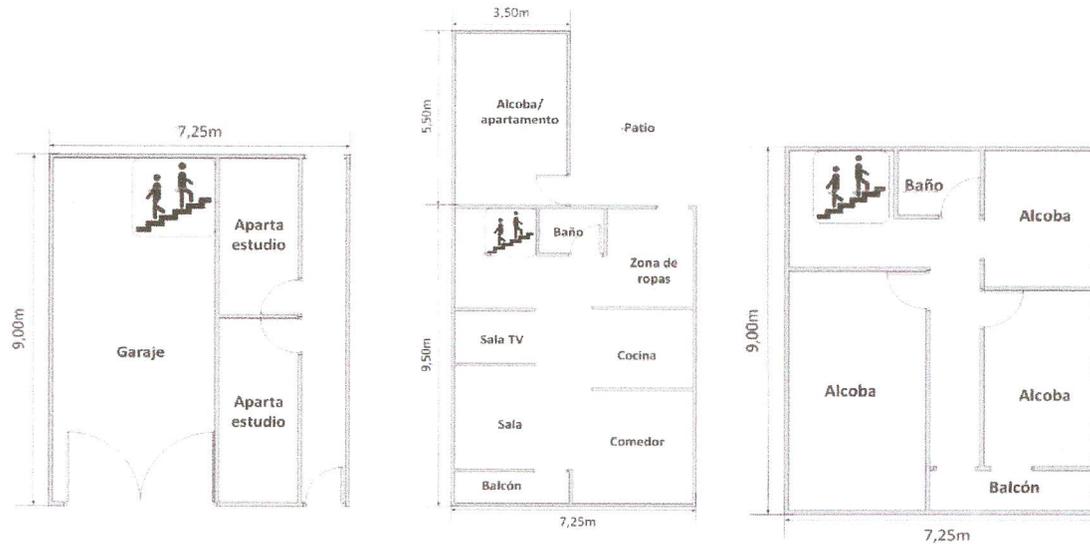
NORMA	
Predio sometido a P.H.	No
Licencia de construcción	No
Decreto / Acuerdo	S.A. 008 DEL 2003
Uso principal	S.A. RESIDENCIAL
Altura permitida	S.A. 3,00 pisos
Asilamiento posterior	S.A. 19,2 m2
Aislamiento lateral	N.A.
Antejardín	S.A. No especifica
Indice de ocupación	S.A. No especifica
Indice de construcción	S.A. No especifica

CONSTRUCCION	
Área medida en la inspección	218,00 m ²
Área registrada en títulos	No registra
Área susceptible de legalización	218,00 m ²
Área Catastral	173,00 m ²
Área licencia de construcción	No Suministra
Área valorada	218,00 m ²

OBSERVACIONES			
Predio subdivido físicamente	Si	No. de Unidades	3
Accesos independientes	Si	Servicios publicos independientes	No

1. Área de terrenos tomada de los documentos suministrados (certificado de tradición y libertad). 2. Registra un área construida en la base catastral del IGAC de 173M2. 3. El área medida durante la inspección al predio se debe considerar aproximada ya que no constituye un levantamiento arquitectónico formal. 4. Se liquida el área medida susceptible de ser legalizada de acuerdo a la normativa del sector.

CROQUIS



FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



GARAJE



APARTA ESTUDIOS



APARTA ESTUDIOS



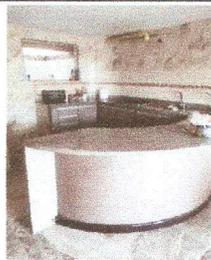
APARTA ESTUDIOS



SALA



COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL PISO 2



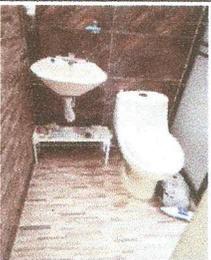
ZONA DE ROPAS



PATIO



ALCOBAS



BAÑO SOCIAL PISO 3



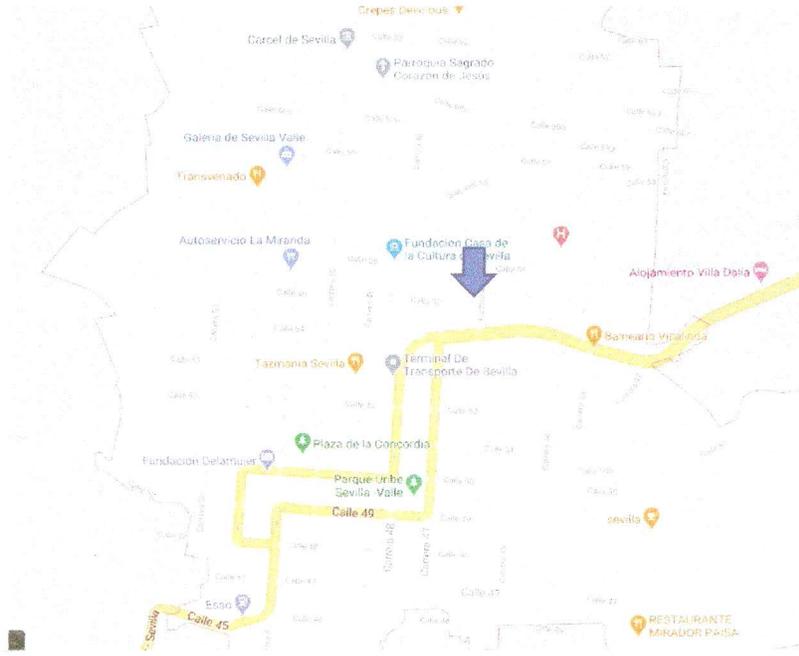
BALCÓN



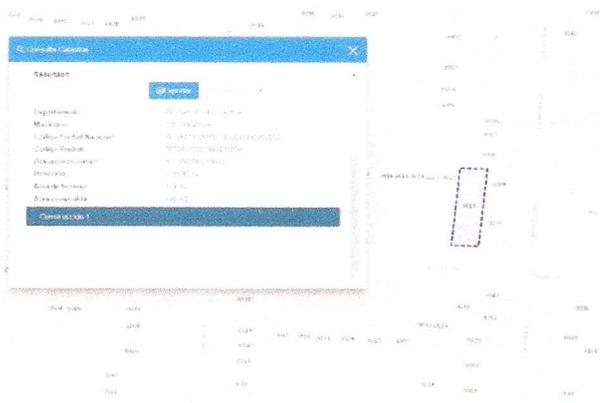
ENTORNO SECTOR

COORDENADAS Latitud 4,267924 Longitud - 75,930651

PLANOS DE UBICACION PROPIEDAD VALORADA



DOCUMENTOS / ANEXOS





HN de Verificación: 833 Cae3



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	29 Mayo 2018	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	12 Jun 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	12 Jun 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	12 Jun 2020	Régimen Académico	



PIN de Verificación: 00000000

www.raa.org.co

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 12 Jun 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 12 Jun 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 12 Jun 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352



PIN de validación: bc3c0ae9



http://www.raa.org.co



Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560.

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bc3c0ae9

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 cuatro (04) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Matrícula Profesional No.
66228-326022 RIS
Fecha de Expedición: 11/03/2016

Nombre:

**JOSE MIGUEL
ARANZAZU RESTREPO**

Cédula:

C.C. 1113304560

Profesión:

INGENIERO INDUSTRIAL

Institución:

**UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE
PEREIRA**



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.


PRESIDENTE DEL CONSEJO

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA. Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590