

**APORTA AVALÚO INMUEBLE DTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. DDO: HECTOR HUGO BELTRÁN HERRERA RADICADO: 2018-00181-00**

CLAUDIA LORENA LÓPEZ RAVE <clau.lore522@hotmail.com>

Lun 19/04/2021 10:23

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

📎 5 archivos adjuntos (3 MB)

MEMORIAL AVALÚO HECTOR HUGO BELTRÁN HERRERA.pdf; Avalúo HECTOR HUGO BELTRAN HERRERA.pdf; Avalúo HECTOR HUGO BELTRAN HERRERA anexo 1.pdf; Avalúo HECTOR HUGO BELTRAN HERRERA anexo 2.pdf; FOTOS AVALUO HECTOR HUGO BELTRAN HERRERA, anexo 2.pdf;

Buenos días señores Juzgado:

De manera atenta adjunto memorial para que obre dentro del proceso **EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA** promovido en contra del deudor de la referencia.

Se adjunta en cinco (5) archivos en formato pdf el avalúo correspondiente.

Cordial saludo,

**CLAUDIA LORENA LÓPEZ RAVE**  
Abogada Externa  
Banco Agrario de Colombia S.A.

**CLAUDIA LORENA LÓPEZ RAVE**  
**ABOGADA**

Doctor:  
**Jose Enio Suarez Saldaña**  
**Juez Único Civil Municipal en Oralidad**  
Sevilla – Valle del Cauca

**Referencia:** Aporta avalúo bien inmueble  
**Proceso:** Ejecutivo de Menor Cuantía  
**Radicado:** 2018-00181-00  
**Demandante:** Banco Agrario de Colombia S.A.  
**Demandado:** Héctor Hugo Beltrán Herrera

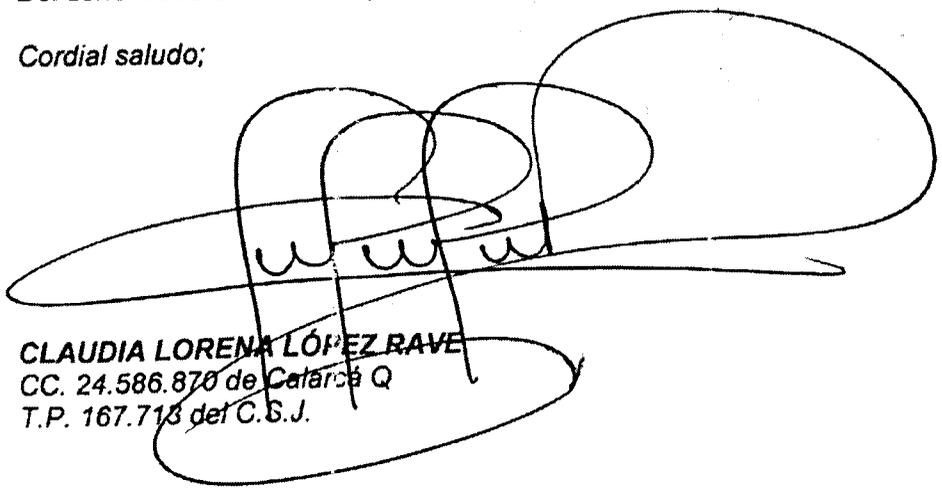
**CLAUDIA LORENA LÓPEZ RAVE**, mayor de edad, residente y domiciliada en Calarcá Quindío, portadora de la cédula de ciudadanía número 24.586.870 expedida en Calarcá y tarjeta profesional número 167.713 del C.S.J., actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del asunto de la referencia de manera atenta y conforme lo preceptuado en el artículo 444 del C.G.P. adjunto dictamen pericial (avalúo) en formato pdf efectuado por profesional especializado en relación al bien inmueble dado en garantía hipotecaria, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 382-4014, a efectos de que se surta el respectivo traslado de acuerdo a la parte final del numeral 2 de la citada norma.

Es importante advertir que el avalúo total del bien inmueble asciende a DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$237.766.667.00) Mcte, pero como la cuota parte objeto de subasta pública corresponde al 69.86%, el avalúo se debe tener por la suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$166.103.794.00) Mcte.

Se adjunta el avalúo en formato pdf contentivo de cuatro (4) archivos.

Del señor Juez con todo respeto,

Cordial saludo;



**CLAUDIA LORENA LÓPEZ RAVE**  
CC. 24.586.870 de Calarcá Q  
T.P. 167.713 del C.S.J.

Calle 41 número 24-50 oficina 211, Edificio "Camino Real", Calarcá-Quindío  
Correc. electrónico: [clau.lore522@hotmail.com](mailto:clau.lore522@hotmail.com)

### AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

#### 1. INFORMACION BASICA

<b>DESTINATARIO DE LA VALUACION</b> BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		<b>REGIONAL:</b> CAFETERA		<b>OFICINA:</b> SEVILLA	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> HECTOR	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b> HUGO	<b>PRIMER APELLIDO:</b> BELTRAN	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> HERRERA	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 19.164.244	<b>TELEFONO:</b> 3005517163
<b>NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:</b> EL PEDREGAL		<b>VEREDA:</b> SEVILLA(Bolivia)	<b>MUNICIPIO:</b> SEVILLA	<b>DEPARTAMENTO:</b> VALLE DEL CAUCA	
<b>DESTINO O USO DEL INMUEBLE:</b> RURAL		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> FINCA		<b>ESTRATO SOCIOECONOMICO:</b> ESTRATO 2	
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> CARLOS HECTOR	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b> ALBERTO HUGO	<b>PRIMER APELLIDO:</b> BELTRAN BELTRAN	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> HERRERA HERRERA	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 6.458.533 19.164.244	<b>TELEFONO:</b> 3005517163 3005517163
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b> 76736000100110189000	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 382-4014 382-4014	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b> 1286 325	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b> 29/12/2000 19/04/2004	<b>NOTARIA No</b> SEGUNDA	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b> SEVILLA, VALLE SEVILLA, VALLE
<b>ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR</b>  ZONA 4, CORDILLERA CENTRAL, RELATIVAMENTE HOMOGENEA, UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR 9.0 HECTAREAS A 18 HECTAREAS.		<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>			
		<b>LATITUD</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>TIPIFICACION</b>	<b>DESCRIPCION</b>
				<b>ACCESO</b>	
				<b>LINDERO 1</b>	
				<b>LINDERO 2</b>	
		4°15'51.26" N	76°52'54.67" W	<b>CONSTRUCCION U OTROS</b>	En la vivienda Principal
<b>FECHA VISITA:</b> 28/02/2020		<b>FECHA INFORME:</b> 4/03/2020		<b>FECHA APLICACION:</b> 28/02/2020	

#### 2. INFORMACION DEL SECTOR

<b>2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:</b>					
<b>TIPO DE ACTIVIDAD</b>		<b>DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION</b>			
AGROPECUARIA		PRODUCCION Y SOSTENIMIENTO CAFÉ, PLATANO, BANANO Y DE AGUACATE HASS			
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>					
BUENAS. SECTOR ESTRATO 2. CONFORMADO POR AGRICULTORES RESIDENTES Y AUSENTES, CON CULTIVOS DE CAFÉ, AGUACATE HASS, HORTALIZAS, FRUTALES. ULTIMAMENTE SE HA AUMENTADO LA GANADERIA DOBLE PROPOSITO AL ERRADICAR AREAS CAFETERAS REEMPLAZANDOLAS POR PASTOS.					
<b>2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:</b>					
ZONA CORRESPONDIENTE AL BOSQUE HUMEDO TROPICAL, SUELOS APTOS PARA EL CULTIVO DE CAFÉ, AGUACATE, EN ASOCIO CON CULTIVOS COMO EL PLATANO, BANANO, ALTURA DE 1.553MSNM.					
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>					
EN EL CORREGIMIENTO LA MELBA ESCUELA, COLEGIO, PUESTO DE SALUD Y JUNTA DE ACCION COMUNAL, LOS DEMAS SERVICIOS SE ENCUENTRAN EN SEVILLA					
<b>2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:</b>					
<b>MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR</b>		<b>SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA</b>			
TERRESTRE		Carretera secundaria no pavimentada			
<b>2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>					
BUENAS, POR LA TRANQUILIDAD QUE EXISTE ACTUALMENTE EN LA REGION.					
<b>2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:</b>					
<b>ACUEDUCTO</b>	<b>ALCANTARILLADO</b>	<b>LUZ</b>	<b>TELEFONIA CELULAR</b>	<b>GAS DOMICILIARIO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
SI	SI	SI	SI	NO	NINGUNA

### 3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

#### 3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

PARTIENDO DE SEVILLA VIA A LA VIA AL CORREGIMIENTO DE CUMBARCO, SALIENDO POR EL ACUEDUCTO, AL KM 2, NOS DESVIAMOS A LA IZQUIERDA HACIA EL CORREGIMIENTO DE LA MELBA, PASANDO POR LA ESCUELA MARIA AUXILIADORA, QUE SE ENCUENTRA A 7,3 KM SE CONTINUA POR CARRETEABLE Y A 2,7 KM EMPIEZA EL PREDIO Y SE LLEGA A LA CASA DE LA FINCA.

#### 3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Bueno
----------------------------------	----	-----------------------	-------------------------------------	----------------------	-------

#### 3.3 UBICACION Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
VALLE DEL CAUCA	SEVILLA	TERRESTRE	TERRESTRE	12		35

#### 3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGRICOLA	PRODUCCION Y SOSTENIMIENTO DE PLATANO, BANANO Y CAFÉ EN MAL ESTADO SE ENCUENTRAN LOS CULTIVOS.	Nula

#### 3.5 LINDEROS

Norte: Con La quebrada Bolivia, predios Narnjal y El Bosque ; Sur: Con carretera que conduce a la vereda El Silencio; Oriente: Con la quebrada La India; Occidente: Con la quebrada La Congola.

#### 3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	NINGUNA

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El predio esta a un lado de la via a la vereda cumbarco.
-------------------------------	----	---------------	--

### 4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

#### 4.1 ÁREA

Area total (has):	7,0	Fuente:	Certificado de Tradicion y Libertad
-------------------	-----	---------	-------------------------------------

#### 4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	plan basico de ordenamiento de Ordenamiento Sevilla, 2018-2030	Plan de Ordenamiento Territorial

#### 4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
V	Ondulada	3 - 7	7,0	Certificado de Tradicion y Libertad	HAY QUE HACER PRACTICAS DE CONSERVACION DE SUELOS.

#### 4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
<b>NATURALES:</b>			
Quebrada	Bueno	Anual	No se conocieron
<b>ARTIFICIALES:</b>			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	
PEORES	Los cultivos se encuentran en mal estado.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION
INFORME EL POR QUE							

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION							

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

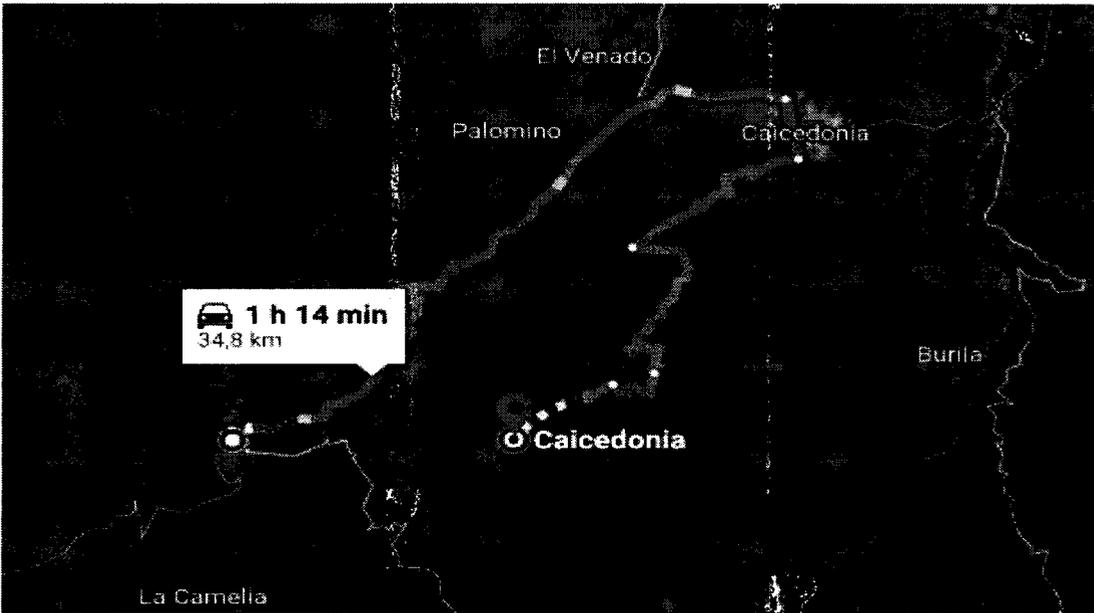
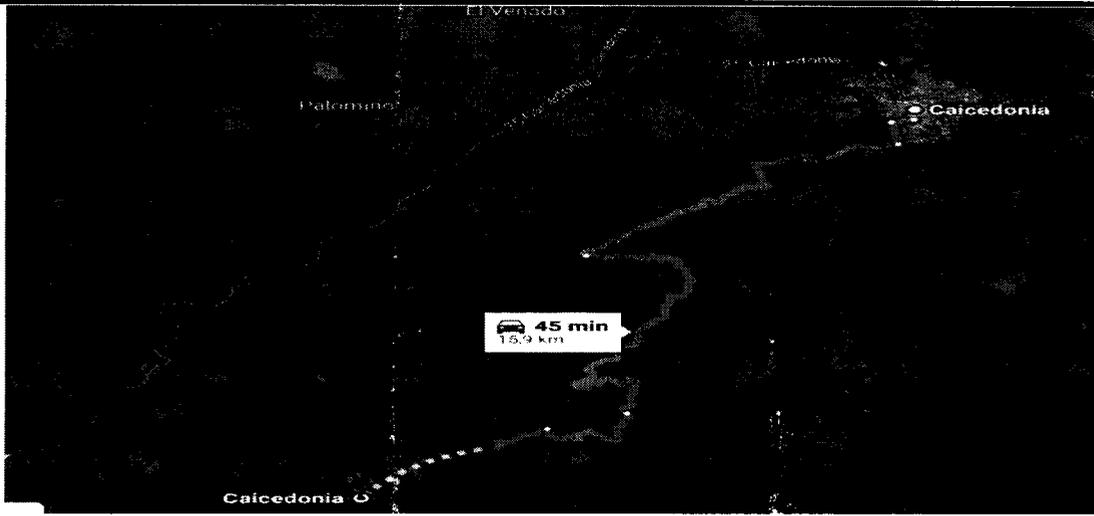
5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Café asocio Plátano	Permanente	Malo	8 Y 9	6,8	25000	\$1.000.000	\$6.800.000
Construcciones, Riberas	Permanente			0,2			

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda Principal	Estructura, muros de carga, pisos en concreto, muros en ladrillo, cubierta teja de barro	49 años	Bueno	Metro Cuadrado	136	\$230.000	\$31.280.000
Vivienda	Bahareque	60 años	Bueno	Metro Cuadrado	123	\$100.000	\$12.300.000
Vivienda inconclusa	Ladrillo farol, piso en mortero, techo en teja de eternit	4 años	Bueno	Metro Cuadrado	160	\$250.000	\$40.000.000
Cuartel -Beneficiadero	Construcción en Bahareque piso 1	49 años	Regular	Metro Cuadrado	61	\$70.000	\$4.270.000
Beneficiadero	Concreto Sotano	49 años	Regular	Metro Cuadrado	45	\$100.000	\$4.500.000
Bodega	Bahareque	60 años	Regular	Metro Cuadrado	47	\$50.000	\$2.350.000
Baños	Costruccion en material	10 años	Bueno	Metro Cuadrado	7	\$100.000	\$700.000

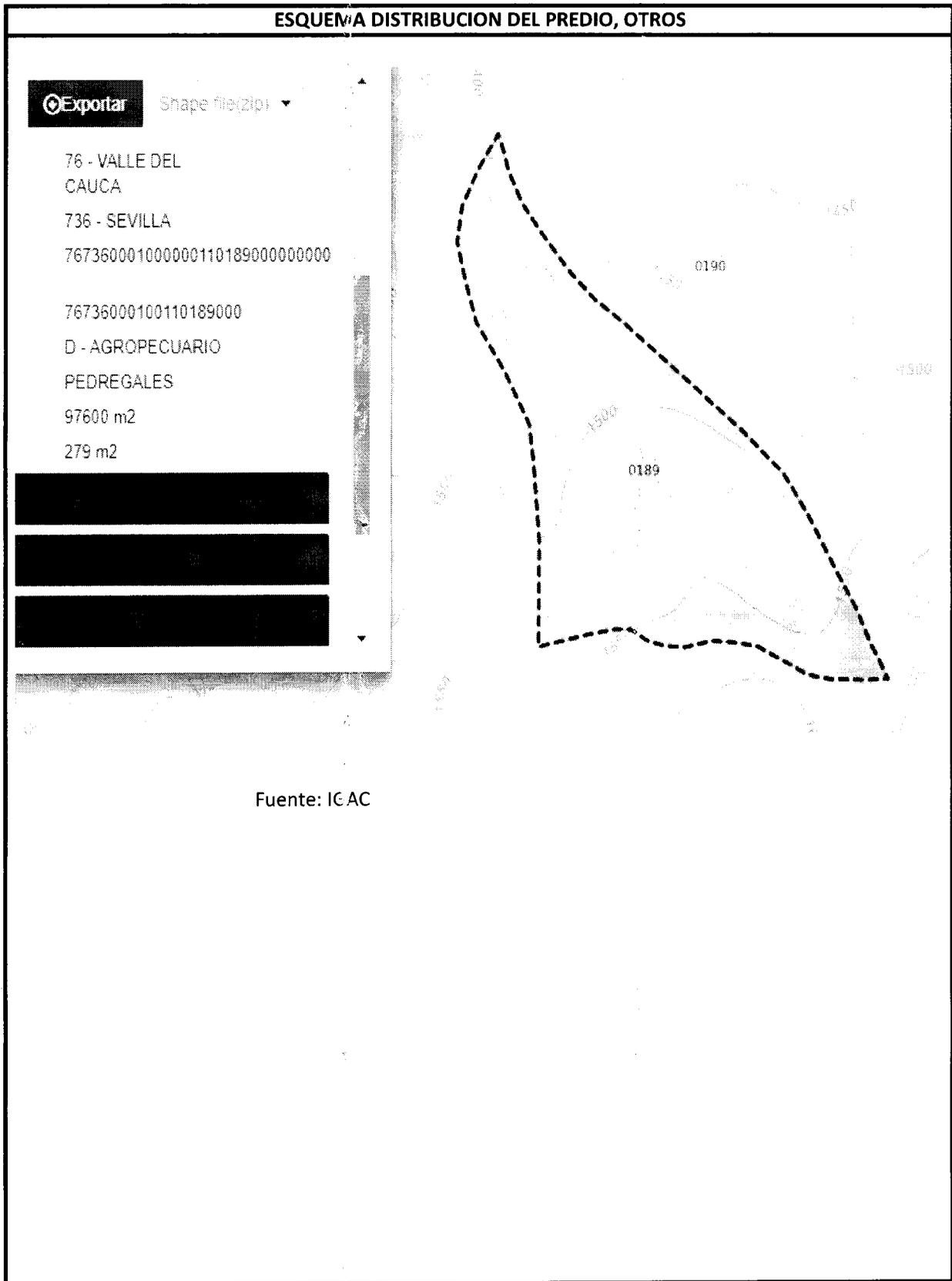
5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total



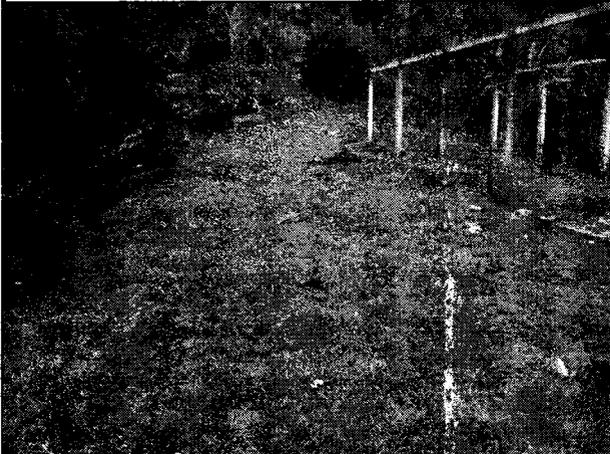
**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google



REGISTRO FOTOGRAFICO



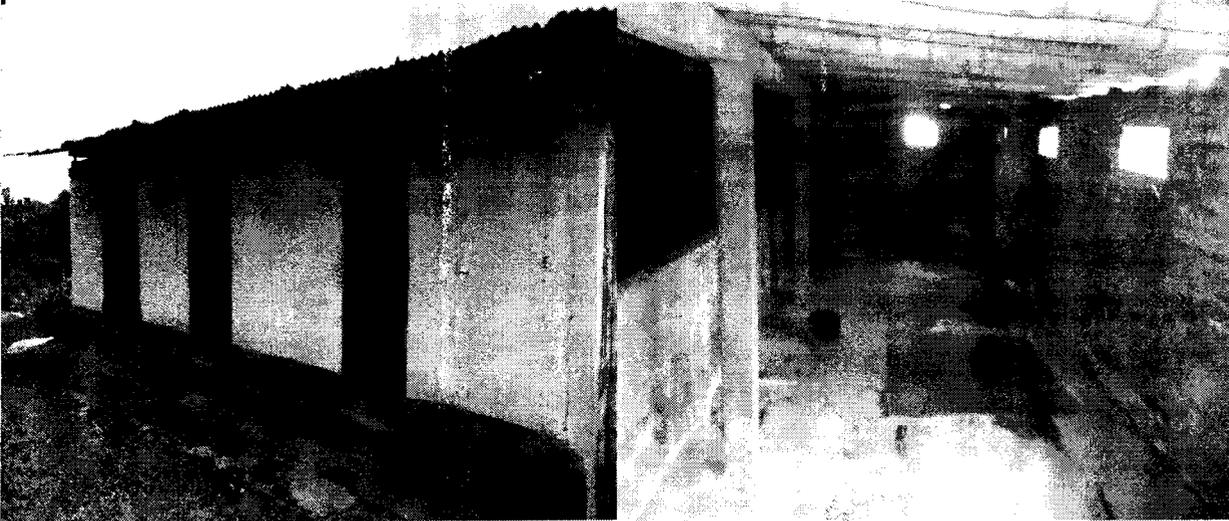
Via de Acceso



Vivienda Principal



Vivienda Inconclusa, Vivienda Casero



Cuartel primer piso- Beneficiadero sotano,

REGISTRO FOTOGRAFICO



Baños, Cultivo de café asocio plátano

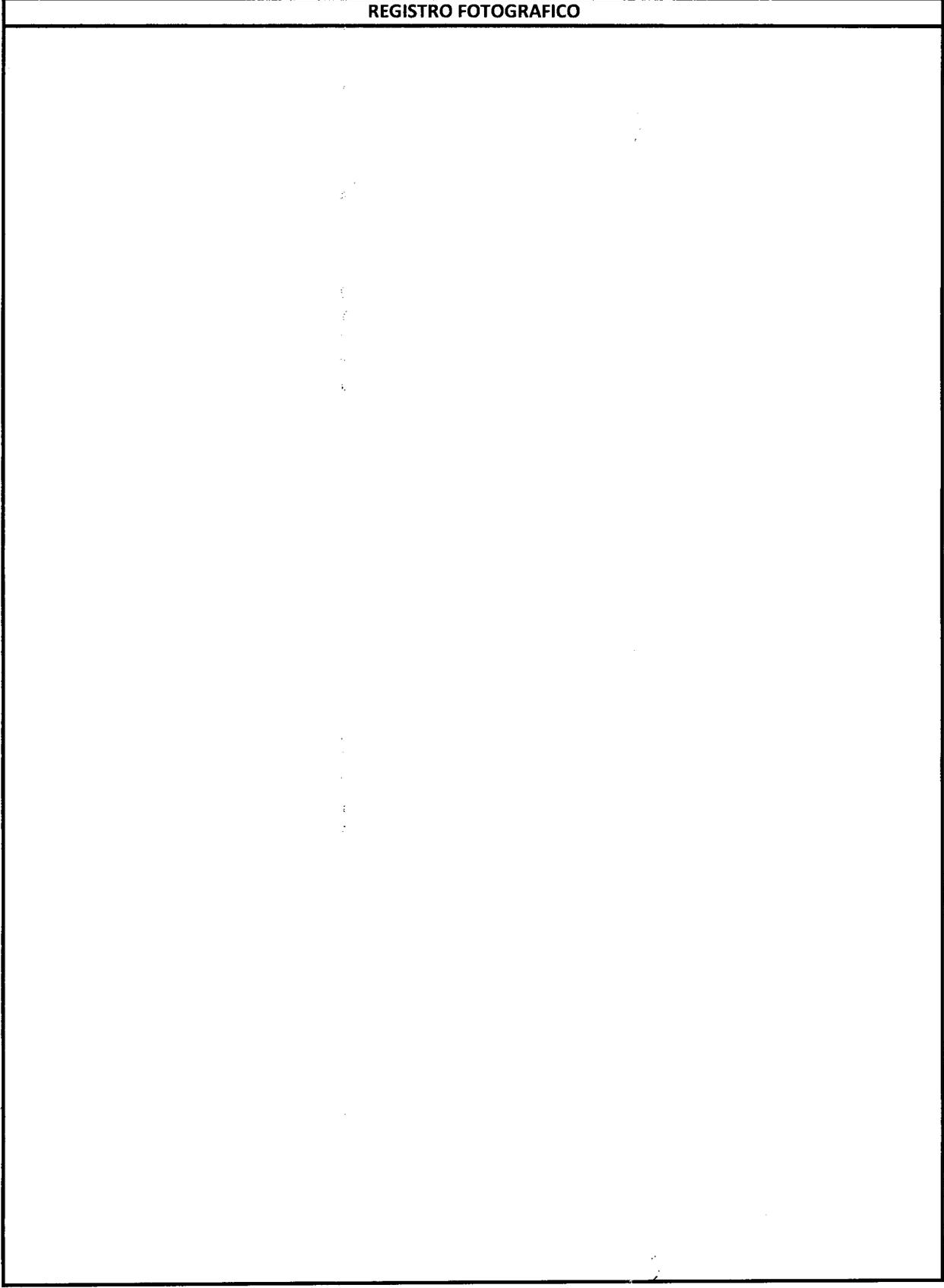


Cultivos de café asocio plátano

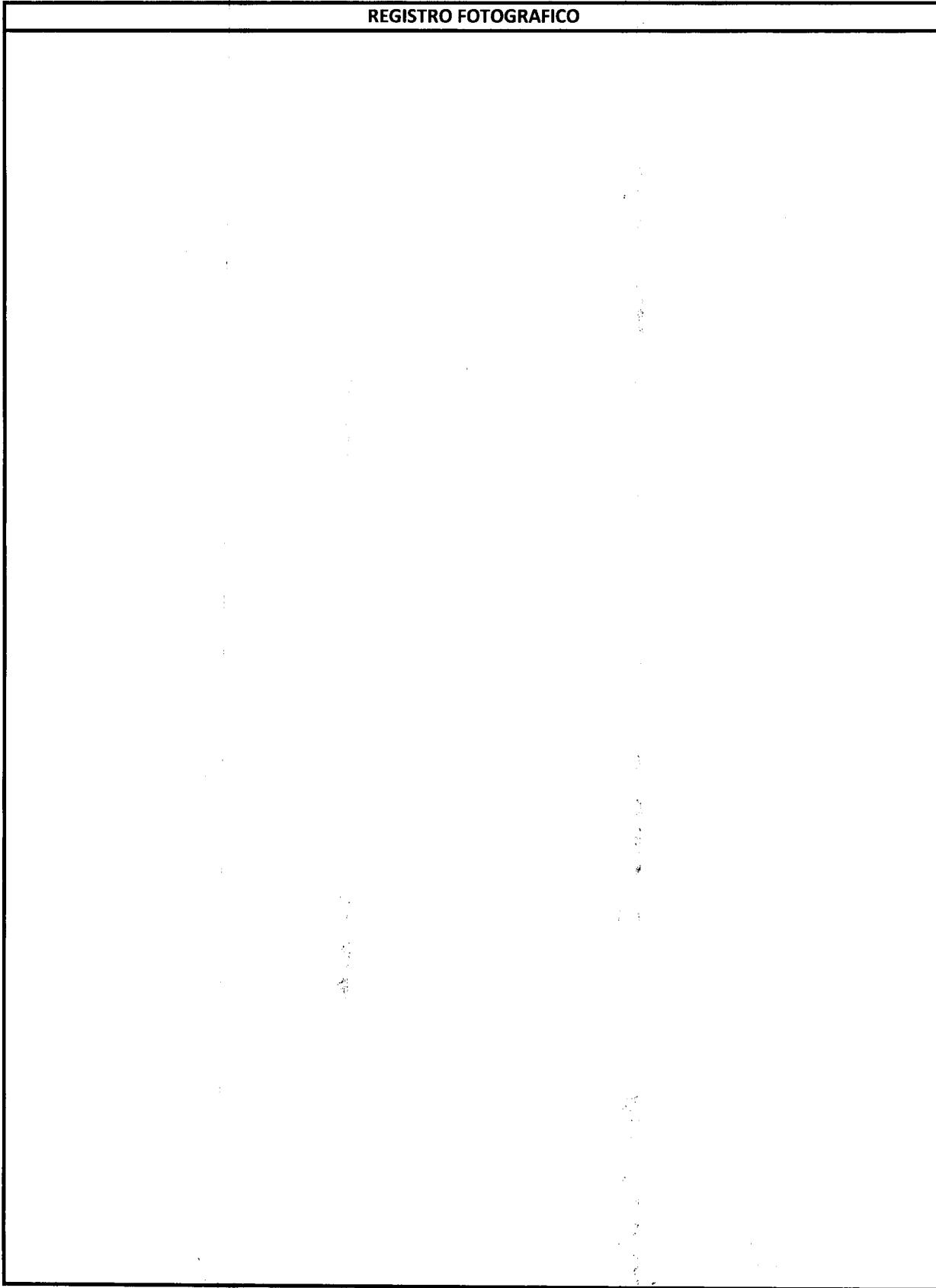


ultivos de café asocio plátan

REGISTRO FOTOGRAFICO



**REGISTRO FOTOGRAFICO**



REGISTRO FOTOGRAFICO

