

ANEXO AVALUO ACTUALIZADO Y SOLICITUD FECHA DE REMATE E INFORME SECUESTRE- Demanda Ejecutiva para la Efectividad de la Garantía Real Demandante: Banco Agrario de Colombia S. A. Ddo: Bretanio Meneses RAD. 2017-108

□ 1□

□ □

MB

maria c botero <mariaconsuelobotero@hotmail.com>



□
□
□
□
□

Para:

- Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Vijes
Mié 12/10/2022 2:41 PM

Bretanio Meneses Avaluo (1).pdf

3 MB

□

Señor(a)

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE VIJES- VALLE.

E. S. D.

Ref. Demanda Ejecutiva para la Efectividad de la Garantía Real

Dte. Banco Agrario de Colombia S. A. - (CESIONARIO JORGE ZAMBRANO)

Ddo. Bretanio Meneses Eraso

Rad. 2017-108

ASUNTO: Anexo Avalúo Comercial actualizado- Solicitud fecha de remate y copia de la respuesta al requerimiento realizado por el Juzgado a la Secuestre.

MARIA CONSUELO BOTERO ORTIZ, apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto paso a presentar el Avalúo Comercial actualizado del inmueble conforme a las indicaciones del Despacho, y solicitar que una vez sea aprobado dicho avalúo se fije fecha para diligencia de remate del inmueble (se expidan las copias correspondientes para el trámite de Ley) y copia de la respuesta dada por la señora Secuestre sobre el estado del predio- lo anterior ya que se tiene conocimiento de que hace poco tiempo se alquiló a terceros y se piensa poner a producir- hecho que podría generar perjuicios en el caso de llegar a rematarse el inmueble.

Agradeciendo de antemano por la atención prestada.

Lo anterior con el fin de poder llevar a cabo los trámites respectivos.

Atentamente,

MARIA CONSUELO BOTERO ORTIZ.

Abogada.

AVALUO DE INMUEBLE RURAL FINCA LA GRACIELA

1. OBJETO DE LA VALUACION

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO	JORGE ZAMBRANO			CC	16.315.017	
1.2 PROPIETARIO DEL INMUEBLE	BRETANIO MENESES ERASO			CC	15.813.177	
1.3 ENCARGO VALUATORIO	El destinatario del avalúo, requiere la valoración del inmueble, para determinar el valor comercial aproximado.					
1.4 FECHA DE LA DILIGENCIA	DIA	6	MES	10	AÑO	2.022
1.5 FECHA DE ELABORACION INFORME	DIA	8	MES	10	AÑO	2.022

2. DERECHOS DE PROPIEDAD A VALORAR

2.1 TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No	307	Fecha	28/09/2013	
	Notaría	UNICA	RESTREPO	No Matricula	370-504412
2.2 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	Codigo catastral			76860-0000008-0083	
	Nombre	LA GRACIELA		Vereda	EL PORVENIR
	Municipio	VIJES		Depto	VALLE

3. UBICACION Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE

3.1 FORMA DE ACCEDER	Vía RESTREPO - VIJES en el paraje los hispanos se toma la via hacia el porvenir, a la izquierda, continuando por 6,5 kilometros hasta el acceso al predio a la derecha de la via.
----------------------	---

4. CARACTERISTICAS DE LA REGION (CORREGIMIENTO POTRERILLO)

4.1 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL SECTOR	Agrícola	Cultivos de café ,platano, hortalizas y pancoger.			
	Pecuario	Ganaderia bovina extensiva leche y doble proposito.			
4.2 TENENCIA DE LA TIERRA Y ORDEN PUBLICO	Propletarlos %	100%	Arrendatarios	0	
	Problemas de orden público	No	Hay situaciones de Invaslon	No	
4.3 INFRAESTRUCTUA DOTACIONAL	Parques	Si	Puesto de Salud	SI	
	Estacion de Policia	NO	Colegios , escuelas	Si	
4.4 SERVICIOS PUBLICOS	Acueducto	Si	Alcantarillado	NO	
	Energla	Si	Telefonia celular	Si	
4.5 CENTRO DE ABASTECIMIENTO DE INSUMOS Y CONSUMO	El centro de abastecimiento de insumos y consumo más cercano, es el municipio de Restrepo.				
4.6 RECURSOS HIDRICOS	Para uso agrícola.				

5. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

5.1 FRENTE SOBRE LA VIA	Tiene frente sobre la vía ?	No	El predio es interno ?	Si	Tiene vía de acceso?	No
	Cercos perimetrales ?		Si	Material	Cerca en alambre de púa.	
5.2 CERRAMIENTO E INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE	Como se individualiza ?	Cercas púa .				
	Existen vías internas ?	No	Por la extensión del predio y su relieve, no se requiere de vías internas.			
5.4 ACTIVIDAD PRODUCTIVA ACTUAL DEL PREDIO	Actividad Agrícola	X	cultivo de pancoger			
	Actividad Pecuaria					
5.5 RECURSOS HIDRICOS DEL INMUEBLE	Acueducto	X	Veredal			
	Nacimiento u Otro					
5.6 SERVICIOS PUBLICOS	Acueducto	X	Alcantarillado		Pozo séptico	X
	Energía	X	Telefonía	X	Otro	
5.7 SISTEMAS DE RIEGO	Aspersión		Goteo		Gravedad	X
					Otro	Lluvias.

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.1 AREA DEL INMUEBLE	Extensión según Certificado tradición				1,28 Hectàreas			
	Posee plano topografico			No	Está registrado en el Folio		No	
6.2 TOPOGRAFIA DEL INMUEBLE SEGUN OBSERVACION	Plano	0%	Ondulado	100%	Inclinado leve	0%	inclinado	0%
	A. S. N. M (Mts)	1.400	Temperatura	18	Lluvias	1.150		
6.4. POSICIONAMIENTO	LATITUD: 3° 48' 04,35" LONGITUD: -76° 28' 21,17"				Vivienda.			
6.5 CONDICIONES FAVORABLES DEL INMUEBLE	La cercanía a Restrepo, su ubicación en una zona eminentemente agropecuaria con gran potencial de recreación y turismo, el entorno y la seguridad..							
6.6 EXISTEN SERVIDUMBRES	No se observaron servidumbres activas ni pasivas en el momento de la visita.							
6.7 RESTRICCIONES AL APROVECHAMIENTO	No hay restricciones.							
6.7 DESCRIPCION DE AREAS DE RESERVA Y PROTECCION								

7. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

VIVIENDA: Bahareque, cubierta en teja de barro , para una cabida de 72,0 M2 en mal estado.

8. DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE

8.1 ACTIVIDAD AGROPECUARIA

Las actividades realizadas en el predio son solo de tipo agrícola con cultivos de pancoger.

8.2 DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE

a) Globo de terreno con area de 1,28 hectareas según Certificado de tradición. b) RELIEVE: ondulado en un 100% c) UBICACIÓN: Está ubicado en la zona oriental de la cabecera municipal de Restrepo, con acceso por vía secundaria desde Vives, vías en buen estado de transitabilidad para vehículos hasta de mediano tonelaje, facilitando el ingreso de insumos y salida de productos d) SUELO: De buena fertilidad, de buena profundidad y con buen drenaje interno aptos para café, frutales, hortalizas y condimentarias. e) INFRAESTRUCTURA: El inmueble dispone de una vivienda de bahareque en mal estado f) DESTINACIÓN POTENCIAL: Con fundamento en la extensión del inmueble, se califica que las alternativas productivas son agrícolas intensivas y forestales. g) EXPLOTACIÓN ACTUAL: Actualmente en el predio tiene un cultivo de pancoger como habichuela. h) ENTORNO: Conformado por predios destinados a cultivos de café, platano, hortalizas y condimentarias y ganaderías bovinas extensivas además de uso recreativo. i) LIMITANTES A LA EXPLOTACIÓN: A la fecha no se conocen limitantes. j) FUENTES DE AGUA: Acueducto veredal.

8.3 MAQUINARIA Y EQUIPO

Las labores de campo no demandan uso de maquinaria y equipo agrícola complejos.

9. ASPECTOS JURIDICOS Y MARCO LEGAL DE LA VALUACION

9.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Las obras de infraestructura existentes no requieren de licencias de construcción.

9.2 IMPACTO AMBIENTAL

La actividad productiva del predio no genera impacto negativo al medio ambiente, se cumplen la normatividad ambiental.

9.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La demanda de predio es más alta que la oferta.

9.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Por la ubicación del inmueble, por la rentabilidad de la actividad agrícola, por la seguridad y el entorno, el predio se favorece con valorización permanente.

9.5 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

Para el terreno comparación del mercado. Para los cultivos, métodos de la renta, tomando como los periodos, la vida útil que tenga el cultivo y descontándola a una tasa que está compuesta por la tasa de interés, la tasa de inflación y la tasa de impuestos. también se tiene en cuenta el factor de incertidumbre.

9.6 LIMITACIONES EN CERTIFICADO DE TRADICIÓN

En el folio de Matricula Inmobiliaria no presenta anotaciones que limiten el dominio.

10. MANIFESTACIONES ESPECIALES DEL PROFESIONAL AVALUADOR

10.1 El suscrito evaluador no será responsable por aspectos legales que afecten el inmueble.

10.2 El evaluador no revelará información sobre la valoración (solo ante solicitud de autoridad judicial)

10.3 El suscrito evaluador manifiesta que no tiene relación alguna con los propietarios del inmueble que pueda generar conflicto de intereses.

11. INFORMACION ECONOMICA

Actividad Productiva	Unds.	PROD KGS.	Vr. Produccion	Costo de Produccion	Utilidad
		0			0,00
TOTAL	0,00				0,00

12. AVALUO TERRENO

Topografia	%	Area Ha.	Valor Ha.	Vr. Terreno
PLANO	0,00%	0,00	0,00	0,00
ONDULADO	100,00%	1,28	40.564.000,00	51.921.920,00
INCLINADO LEVE	0,00%	0,00	0,00	0,00
INCLINADO	0,00%	0,00	0,00	0,00
TOTAL	100,00%	1,28		51.921.920,00

13. AVALUO CULTIVOS

Cultivo	No de hectáreas	Vr. Hectárea	Valor Cultivo
HABICHUELA	0,50		0,00
CAFÉ	0,50		0,00
TOTAL	1,00		0,00

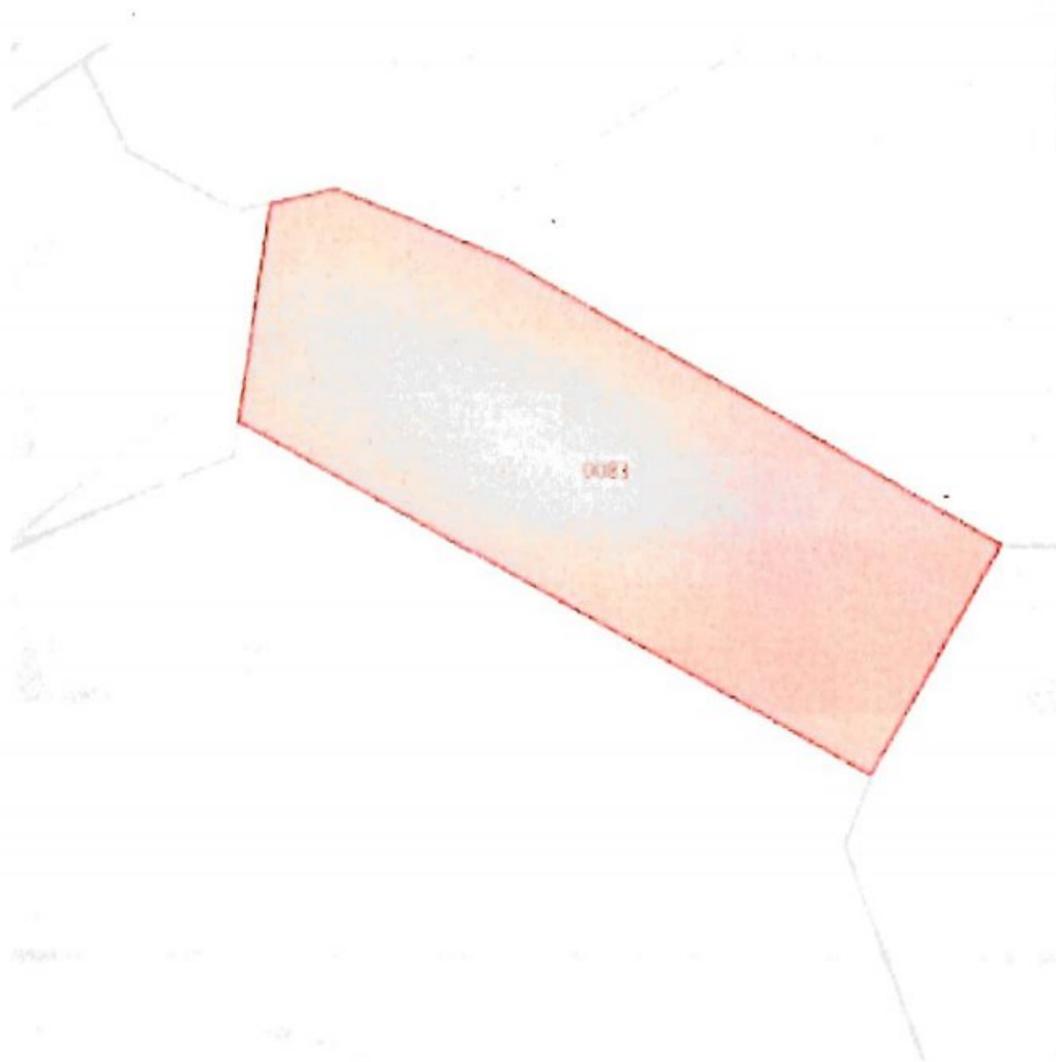
14. AVALUO CONSTRUCCIONES

Descripcion	Area M2	Estado	Vr. * M2	Valor construccion
VIVIENDA	72	Malo	20.000,00	1.440.000,00
TOTAL				1.440.000,00

15. VALOR DEL AVALUO

Valor Terreno	51.921.920,00
Valor Cultivos	0,00
Valor Construcciones	1.440.000,00
VALOR TOTAL	53.361.920,00

CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE

CROQUIS DEL PREDIO (Fuente: IGAC)**Consulta Catastral**

Número predial: 768690000000000080083000000000

Número predial (anterior): 76869000000080083000

Municipio: Vijes, Valle Del Cauca

Dirección: LA GRACIELA

Área del terreno: 11200 m²

Área de construcción: 76 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

FORMA DE LLEGAR AL PREDIO



Carlos A. Pérez
Carlos Augusto Pérez Paternina
RAA: AVAL 15620608

REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA EL PORVENIR-VEREDA EL PORVENIR -MPIO VIJES

VIA HACIA EL PORVENIR



VIA HACIA LOS HISPANOS



PORTADA DE ACCESO SOBRE LA VIA



ACCESO AL PREDIO



VIVIENDA



CULTIVO DE HABICHUELA



CAFETAL ABANDONADO



GUADUAL



QUEBRADA CALABAZAS (LINDERO)



OFERTAS RESTREPO

OFERTA 1 <https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-487e-590010e16fd3-aaae-ba77c29d-80df?page=1&pos=9&t sec=1&t or=2&t pvid=3e56f1bb-bf6f-4a48-b560-5202770d6275&req sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D>

\$380.000.000 1.6 Has. 3187302150



Ref 647a Vendo Finca En Restrepo

\$ 380.000.000

Restrepo, Valle del Cauca

🚗 4 habitaciones 🚿 3 baños 📏 16 000 m²

🏠 ref 647a vendo finca en restrepo 🌈 en un excelente sector con un excelente vista... energía/agua de acueducto veredal \$380.000.000 plantilla del...

20/08/2022 en INMUEBLES GENESIS S.A.S

OFERTA 2 <https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4b66-e60be2860b5a-9c77-e183218e-ddf4?page=1&pos=7&t sec=1&t or=2&t pvid=ba01ef6a-a919-4ec4-9823-347c204e7db2&req sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D>

\$495.000.000 1.01 has. 3187302150



Ref 636a Vendo Finca Campestre En Restrepo

\$ 495.000.000

Restrepo, Valle del Cauca

🚗 3 habitaciones 🚿 2 baños 📏 10 100 m²

🏠 Ref 636a Vendo Finca Campestre En Restrepo 🌈 vendo excelente finca a solo 4 kilómetros... Finca delimitada con malla y posteadura de cemento, lindero con pequeño riachuelo...

20/08/2022 en INMUEBLES GENESIS S.A.S

OFERTA 3 https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-restrepo-vp1751529-urbaniapropiedades?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

\$750.000.000 0.4335 has. 3186337571

Fincas Y Casas Campestres, Venta, Restrepo



\$ 750.000.000

Restrepo, Valle Del Cauca - Venta - Finca - 290 m²

Vendo Finca De Recreo en Restrepo-Valle - Lote de 4 335 mts 2 Casa 290 mt 2 Piscina de 6 mt * 12 mt Salón de juegos Comedor 24 personas 5 habitaciones 3 baños 750 millones negociables, a puerta cerrada Cita Previa - Código 5576310

9/09/2022 en El Pais

Contactar

Ofertas	HOMOGENIZACIÓN										FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN						
	Mpio	Fuente	Valor Predio	Area Ha.	Valor Construcciones	Valor Cultivos	Desaunto Construcciones +Cultivos	Valor Tierra	Valor homogenizado	%Negociación	Valor descuento negociación.	Valor para aplicar factores	Fuente	Tamaño	Topografía	Ubicación	Vr final/ Ha
Oferta 1	Restrepo	Página web	380.000.000	1,6	180.000.000	58.000.000	238.000.000	142000000	88.750.000	3%	2.662.500	86.087.500	0,9	1	0,75	0,7	\$ 40.676.344
Oferta 2	Restrepo	Página web	495.000.000	1,01	350.000.000	55.000.000	405.000.000	90.000.000	89.108.911	3%	2.673.267	86.435.644	0,9	1	0,75	0,7	\$ 40.840.842
Oferta 3	Restrepo	Página web	750.000.000	0,4335	680.000.000	32.000.000	712.000.000	38.000.000	87.658.593	3%	2.629.758	85.028.835	0,9	1	0,75	0,7	\$ 40.176.125



PIN de Validación: b0ae0ab7



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) CARLOS AUGUSTO PEREZ PATERNINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15680606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-15680606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS AUGUSTO PEREZ PATERNINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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
14 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 69 # 29A-18

Teléfono: 323-4537590

Correo Electrónico: c15680606@hotmail.com

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

Ingeniero Agronomo - La Universidad Nacional de Colombia.

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) CARLOS AUGUSTO PEREZ PATERNINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15680606.

El(la) señor(a) CARLOS AUGUSTO PEREZ PATERNINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b0ae0ab7



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

b0ae0ab7

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal