



Informe Secretarial. Informo al Señor Juez que, se allega por parte de la apoderada judicial demandante, avalúo comercial del inmueble bajo folio de matrícula No. 375-72186 propiedad de los demandados Jhon James Giraldo Agudelo y Dora Lilia Agudelo Giraldo. Sírvase disponer lo que corresponda. Obando, Valle, enero 12 de 2024.

CLAUDIA PATRICIA ARIAS AGUDELO
Secretaría



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE
OBANDO VALLE DEL CAUCA**

AUTO No. 0008

Obando, Valle del Cauca, enero doce (12) de dos mil veinticuatro (2024)

Asunto: **Corre Traslado avalúo Catastral**
Proceso: Ejecutivo Con Garantía Real
Demandante: Banco Agrario de Colombia.S.A. Nit 800037800-8
Demandados: Jhon James Giraldo Agudelo C.C No. 6.361.233
Dora Lilia Agudelo Giraldo C.C No. 66.853.967
Radicación: 76-497-40-89-001-**2022-00253-00**

De acuerdo con el informe de secretaría, se dispone a correr por el término de diez (10) días el avalúo comercial allegado por la apoderada judicial del ejecutante, correspondiente al inmueble propiedad del demandado Jhon James Giraldo Agudelo y Dora Lilia Agudelo Giraldo, para que si a bien lo tienen objeten el mismo, ello de conformidad con el artículo 444 del C.G. del P

NOTIFÍQUESE

ÁLVARO TRÓCHEZ ROSALES
Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

2


Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
ART. 295 C.G.P.
Estado No.0001
El Anterior Auto se Notifica Hoy 15 enero de 2024


CLAUDIA PATRICIA ARIAS AGUDLEO
Secretaría

Continua Auto 0008 del 12/01/2024

Presentación Avalúo y Predial - Jhon James Giraldo Agudelo - 2022-00253

Gloria Inés Mejía Henao <gloria.ines.mejia@hotmail.com>

Lun 18/12/2023 11:43 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle del Cauca - Obando <j01pmobando@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

Anexo Presentación Avalúo y Predial.pdf; AVALUO.pdf; PREDIAL.pdf;

Asunto: Presentación Avalúo y Predial
Proceso: Ejecutivo
Demandante: Banco Agrario de Colombia S.A
Demandado: Jhon James Giraldo Agudelo y Dora Lilia Agudelo Giraldo
Radicado: 2022-00253

De manera respetuosa me dirijo al Juzgado a su digno cargo, para presentar Avalúo del predio identificado con MI 375-72186, dentro del proceso referenciado.

Señor Juez,

Atentamente,

GLORIA INES MEJIA HENAO

ABOGADA

Carrera 5 No. 13-10 Of. 205

Cel: 3176591632 Cartago Valle.

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
Obando - Valle del Cauca

Asunto: Anexo Presentación Avalúo y Predial
Proceso: Ejecutivo Con Garantía Real
Demandante: **Banco Agrario de Colombia S.A**
Demandado: Jhon James Giraldo Agudelo y Dora Lilia Agudelo Giraldo
Radicación: 2022-00253

GLORIA INES MEJIA HENAO, ciudadana colombiana, mayor de edad, residente y domiciliada en el municipio de Cartago Valle, donde me identifico con la cedula de ciudadanía No. 31.396.239 abogada en ejercicio, titular de la tarjeta profesional No. 27.985 expedida por el consejo superior de la judicatura, obrando como apodera especial para este proceso de la entidad bancaria **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A**, de manera respetuosa le solicito tener como avalúo del inmueble objeto de medida cautelar identificado con matrícula inmobiliaria, No. 375-72186, el avalúo comercial por un valor de \$ 225.177.465.

Elaborado por el perito German Ricardo Briñez Bravo, con registro de evaluador R.A.A AVAL 94287346.

Señor Juez,

Atentamente,


GLORIA INES MEJIA HENAO

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:

RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: CAFETERA		OFICINA: CARTAGO	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: DORA JOHN	SEGUNDO NOMBRE: LILIANA JAMES	PRIMER APELLIDO: AGUDELO GIRALDO	SEGUNDO APELLIDO: GUERRERO AGUDELO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 66.853.967 6.361.233	TELEFONO:
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: 1) FINCA EL JORDAN		VEREDA: EL CHUZO	MUNICIPIO: OBANDO	DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: DORA JOHN	SEGUNDO NOMBRE: LILIANA JAMES	PRIMER APELLIDO: AGUDELO GIRALDO	SEGUNDO APELLIDO: GUERRERO AGUDELO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 66.853.967 6.361.233	TELEFONO:
REGISTRO CATASTRAL NRO 764970002000000050 021000000000	MATRICULA INMOBILIARIA 375 - 72186	ESCRITURA DE ADQUISICION No 1039	FECHA DE LA ESCRITURA 31/03/2017	NOTARIA No SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA CARTAGO
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS		TIPIFICACION	
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGENA N° 3. VALLE GEOGRAFICO DEL RIO CAUCA Comprende exclusivamente el área plana de los siguientes municipios: Andalucía, Anserma Nuevo, Bolívar, Buga, Bugalagrande, Cali, Cartago, El Cerrito, Florida, Ginebra, Guacarí, Jamundí, La Unión, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Riofrío, Roldanillo, San Pedro, Toro, Trujillo, Tulúa, Vijes, Yotoco, Yumbo y toda el área municipal de Candelaria y Zarzal. Unidad Agrícola Familiar: Compreendida en el rango de 4 a 6 hectáreas.		LATITUD 4°33'43,09794"N	LONGITUD 75°55'23,17476"	LINDERO 1	VÍA DE ACCESO - LINDERO NOROCCIDENTAL
		4°33'45,43466"N	75°55'19,80419"	LINDERO 2	Lindero NORTE
		4°33'45,29794"N	75°55'23,17476"	LINDERO 3	Lindero OCCIDENTE
		4°33'43,77524"N	75°55'21,70333"	CONSTRUCCION U OTROS	Vivienda
FECHA VISITA: 20/09/2023		FECHA INFORME: 23/09/2023		FECHA APLICACION: 23/09/2023	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD		DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION			
AGROPECUARIA		SECTOR CON ACTIVIDAD ECONOMICA NETAMENTE AGROPECUARIA , EN SU GRAN MAYORIA PREDIOS ESTABLECIDOS EN PASTOS ; EN MENOR ESCALA OBSERVAMOS PREDIOS ESTABLECIDOS EN CITRICOS Y PLATANO; EL NIVEL PRODUCTIVO DEL SECTOR SE CONSIDERA DINAMICO.			
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
EN EL SECTOR CONVERGEN EN SU GRAN MAYORIA PEQUEÑOS Y MEDIANOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS , CON UN NIVEL MEDIO DE TECNIFICACIÓN ; AL MOMENTO DE LA VISITA NO SE EVIDENCIARON PROBLEMAS DE ORDEN PUBLICO QUE ALTEREN LA TRANQUILIDAD DEL SECTOR					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
ZONA MONTAÑOSA UBICADA ENTRE LA LA CORDILLERA CENTRAL Y OCCIDENTAL DE LOS ANDES , DONDE ENCONTRAMOS TOPOGRAFIAS ONDULADAS E INCLINADAS , LA REGION POR SUS CONDICIONES AGRO ECOLOGICAS ES OPTIMA PARA LA GANADERIA DE LEVANTE Y CEBÁ , CULTIVOS DE CITRICOS Y MUSACEAS ; CLIMA CALIDO.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
EL PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO A 10,1 KM DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE OBANDO , VALLLE DEL CAUCA.					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR		SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA			
TERRESTRE		Carretera secundaria no pavimentada			
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
LA VALORIZACIÓN DE LOS PREDIOS EN LA ZONA ES ESTABLE , LA VEREDA EL CHUZO SE ENCUENTRA EN DESARROLLO AGROPECUARIO , SE OBSERVAN PLANTACIONES NUEVAS DE CITRICOS (LIMON TAHITI), PERO SU VOCACION SIGUE SIENDO LA GANADERIA BOVINA , EL SECTOR REVISTE IMPORTANCIA PRODUCTIVA PARA LA REGION , SE OBSERVA DINAMISMO EN LA ACTIVIDAD ECONOMICA , LOS PREDIOS DEL SECTOR DEBERIAN VALORIZARSE MINIMO EL IPC CORRESPONDIENTE A CADA AÑO.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	NINGUNA

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE						
3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO						
TOMANDO COMO PUNTO DE PARTIDA LA CALLE 1RA. DEL MUNICIPIO OBANDO VÍA RURAL ESCARPADA QUE CONDUCE A SAN ISIDRO , A LA ALTURA DEL KM 8.6 SE OBSERVA UNA BIFURCACIÓN EN FORMA DE "Y" , SE CONTINUA A MARGEN IZQUIERDA POR VÍA ESCARPADA CARRETEABLE 1.4 KM HASTA HASTA OBSERVAR UN CARRETEABLE A MARGEN DERECHA DE LA VIA , SE ACCEDE POR ESTA VÍA 100 MS HASTA LA VIVIENDA DEL PREDIO QUE SE ENCUENTRA AL LADO DERECHO. (EL PREDIO COLINDA CON LA ESCUELA PRIMARIA DEL CHUZO.						
3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO						
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera vehicular 4x4	CONDICION DEL ACCESO	Bueno	
3.3 UBICACIÓN 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	OBANDO	TERRESTRE	TERRESTRE	10,1		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	
AGROPECUARIA	PREDIO CON UN AREA DE 11 HAS + 7.240 M2. ESTABLECIDO EN PASTOS , EL PREDIO CUENTA CON VIVIENDA Y CORRAL.				Parcial	
3.5 LINDEROS						
NORTE :SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 404 DEL 16/02/2005. NOTARIA 1 DE CARTAGO.V. SUR: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 404 DEL 16/02/2005. NOTARIA 1 DE CARTAGO.V. ORIENTE: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 404 DEL 16/02/2005. NOTARIA 1 DE CARTAGO.V.. OCCIDENTE : SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 404 DEL 16/02/2005. NOTARIA 1 DE CARTAGO.V. FUENTE : CERT. DE TRADICIÓN # 375 - 72186.						
3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:						
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES	
SI	NO	SI	SI	NO	LA VIVIENDA DEL PREDIO NO CUENTA CON POZO SEPTICO.	
EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS		NO	OBSERVACIONES			
4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO						
4.1 ÁREA						
Area total (has):			Fuente:			
11.7240			Certificado de Tradicion y Libertad			
4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:						
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION				FUENTE:	
RURAL	DECRETO # 048 DEL 24 DE DICIEMBRE DEL 2010				Plan de Ordenamiento Territorial	
4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO						
CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES	
VII	ONDULADO	7 - 12	9.7240	Observado	LAS CONDICIONES FISICAS Y ESTRUCTURALES DEL SUELO NO PERMITEN LA MECANIZACIÓN.	
III	INCLINADO	12 - 25	2	Observado	LAS CONDICIONES FISICAS Y ESTRUCTURALES DEL SUELO PERMITEN LA MECANIZACIÓN.	
4.4 RECURSOS HIDRICOS						
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO			
NATURALES:						
Manantial	Bueno	Anual	NINGUNO			
ARTIFICIALES:						

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	POR LAS CARACTERISTICAS MONTAÑOSAS DEL SECTOR LA GRAN MAYORIA DE LOS PREDIOS PRESENTAN LAS MISMAS CONDICIONES TOPOGRAFICAS Y DE PRODUCCION , TERRENOS CON PENDIENTES INFERIORES A 25°, PRESENTAN EROSION LIGERA , SUELOS MODERADAMENTE PROFUNDOS. NIVEL DE FERTILIDAD MEDIO, REQUIERE PRÁCTICAS DE MANEJO.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

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
Estrella	Tradicional	Bueno	varias	11,00	0	\$200.000	\$2.200.000

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad/Años	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
VIVIENDA PRINCIPAL	ESTRUCTURA : INMUEBLE DE UN (1) PISO , CONSTRUIDA EN LADRILLO Y CEMENTO REPELLADO Y PINTA , MUROS PORTANTES ; INMUEBLE LUCIDO CON PISOS EN MINERAL , SIN CIELO RAZO , PAREDES ESTUCADAS Y PINTADAS , PUERTAS METALICAS , CUBIERTA EN TEJA DE BARRO.	50	Bueno	Metro Cuadrado	70,00	\$220.000	\$15.400.000
CORRAL	MADERA Y GUADUA , PISO EN TIERRA	5	Regular	Metro Cuadrado	40,00	\$0	

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

ANEXO 1

COMPARABLE # 1	COMPARABLE # 2	COMPARABLE # 3

ESTUDIO DE MERCADO.

Comparable	Comparable	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción	
CMP-01	COMPARABLE # 1	12,0	0,0	170.000.000	170.000.000		
CMP-02	COMPARABLE # 2	8,3	0,0	350.000.000	350.000.000		
CMP-03	COMPARABLE # 3	17,9	0,0	750.000.000	750.000.000		
Comparable	Vr. Gastado (\$/m ²)	Vr. Remanente (\$/m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m ²)	Vr. Terreno (\$/m ²)
CMP-01			0,00		170.000.000	12,00	14.166.666,67
CMP-02			0,00		350.000.000	8,32	42.067.307,69
CMP-03			0,00		750.000.000	17,90	41.899.441,34

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.

Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Zona Homogénea (ZRH)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Humedad Relativa (HR)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvias (RL)
CMP-01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Código	Por cultivos (A)	Por Negociación (N)	Por infraestructura (TV)	Por Ubicación (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m ²)	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)
CMP-01	1,0000	0,9000	1,0000	1,4000	1,2600	14.166.666,667	17.850.000,00
CMP-02	0,6000	1,0000	0,7000	1,0000	0,4200	42.067.307,6923	17.668.269,23
CMP-03	0,6000	1,0000	0,7000	1,0000	0,4200	41.899.441,3408	17.597.765,36

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.

Comparable	Nombre del inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)
CMP-03	COMPARABLE # 3	17.597.765
CMP-02	COMPARABLE # 2	17.668.269
CMP-01	COMPARABLE # 1	17.850.000

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).

Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-03	COMPARABLE # 3	17.597.765,36	-107.580	11.573.349,144	-0,83
CMP-02	COMPARABLE # 2	17.668.269,23	-37.076	1.374.602,626	-0,28
CMP-01	COMPARABLE # 1	17.850.000,00	144.655	20.925.108,188	1,11
: Sumatoria de datos homogenizados			53.116.034,59	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado	33.873.059.958,40
n	: Número de Datos Analizados		3	n - 1 = Por ser una muestra.	2
Me	: Media (Valor Promedio de los datos)		17.705.344,86	Varianza =	16.936.529.979,20
S	: Desviación		130.140,42	Coefficiente de Variación = C.V.	0,74%
Me	: Valor central de los datos ordenados		17.668.269,23	Datos OK	
Mo	: Es el dato que más se repite		No Existe	Valor Máximo de la Muestra	17.835.485,29
% Asimetría =	No existe % de Asimetría		No Aplica	Valor Promedio de la Muestra	17.705.344,86
				Valor Mínimo de la Muestra	17.575.204,44
				Rango de la Muestra	260.280,85

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.

Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-03	COMPARABLE # 3	17.597.765,36	11.573.349,144	-0,83		
CMP-02	COMPARABLE # 2	17.668.269,23	1.374.602,626	-0,28		
CMP-01	COMPARABLE # 1	17.850.000,00	20.925.108,188	1,11	X	21,76%
: Sumatoria de datos homogenizados			53.116.034,59	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado		33.873.059.958,40
n	: Número de Datos Analizados		3	n - 1 = Por ser una muestra.	2	
Me	: Media (Valor Promedio de los datos)		17.705.344,86	Varianza =		16.936.529.979,20
S	: Desviación		130.140,42	Coefficiente de Variación = C.V.		0,74%
Me	: Valor central de los datos ordenados		17.668.269,23	Datos OK		
Mo	: Es el dato que más se repite		No Existe	Valor Máximo de la Muestra		17.835.485
% Asimetría =	No existe % de Asimetría		No Aplica	Valor Promedio de la Muestra		17.705.345
				Valor Mínimo de la Muestra		17.575.204
				Rango de la Muestra		260.281

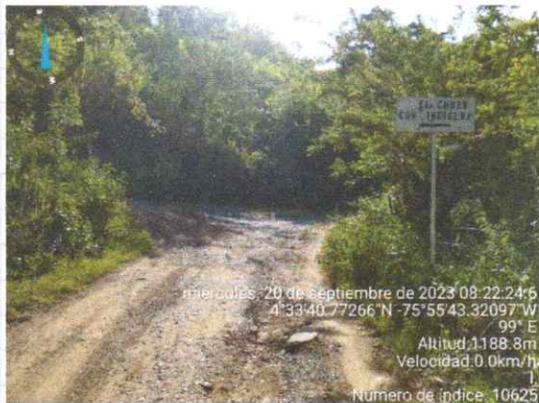
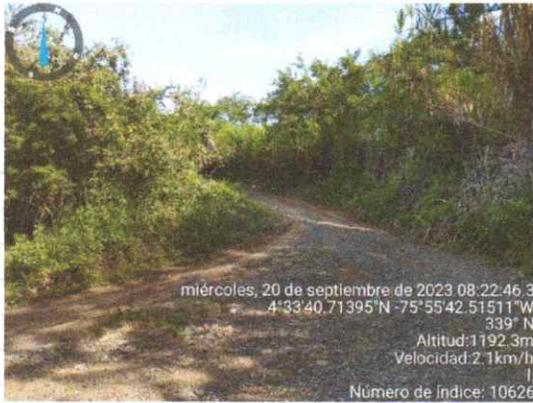
Segun el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$17.705.345, teniendo como Coeficiente de Variación un 0,74%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

UBICACIÓN DEL PREDIO DESDE LA BIFURCACIÓN KM 8.6



REGISTRO FOTOGRAFICO

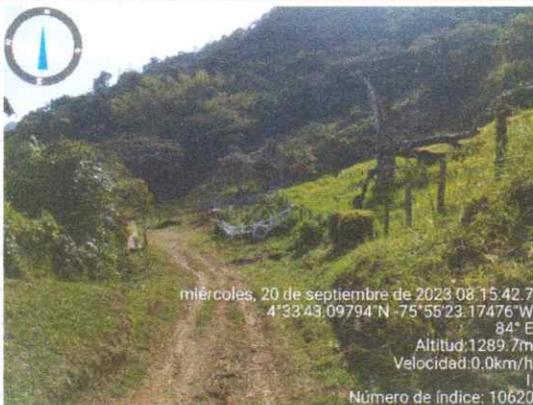
VIAS BIFURCACIÓN - VDA EL CHUZO. KM 8.6



1.4 KM MARGEN DERECHA.



VÍA DE ACCESO Y FRENTE DEL PREDIO SOBRE LA VÍA QUE CONDUCE A OTROS PREDIOS



REGISTRO FOTOGRAFICO

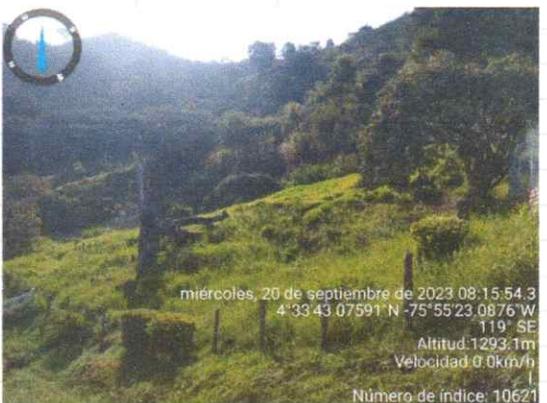
VIVIENDA



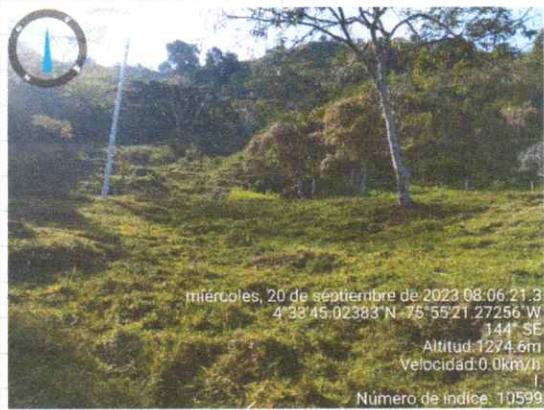
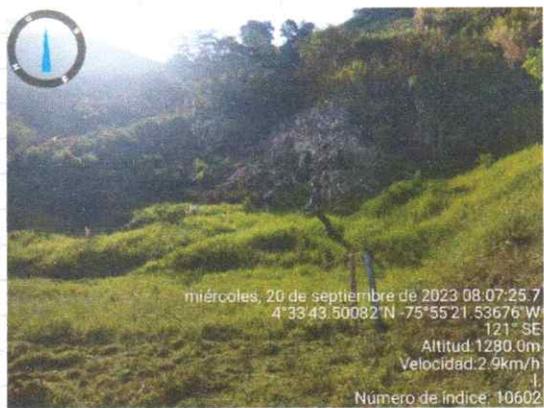
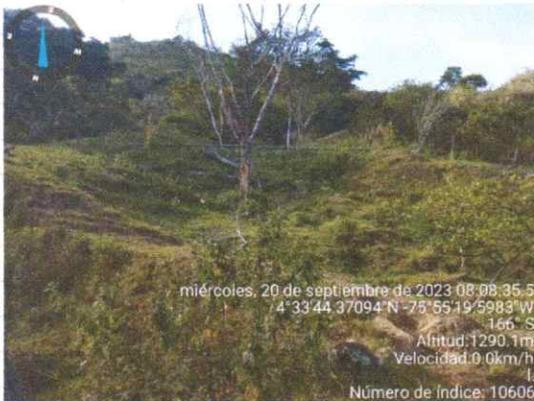
CORRAL



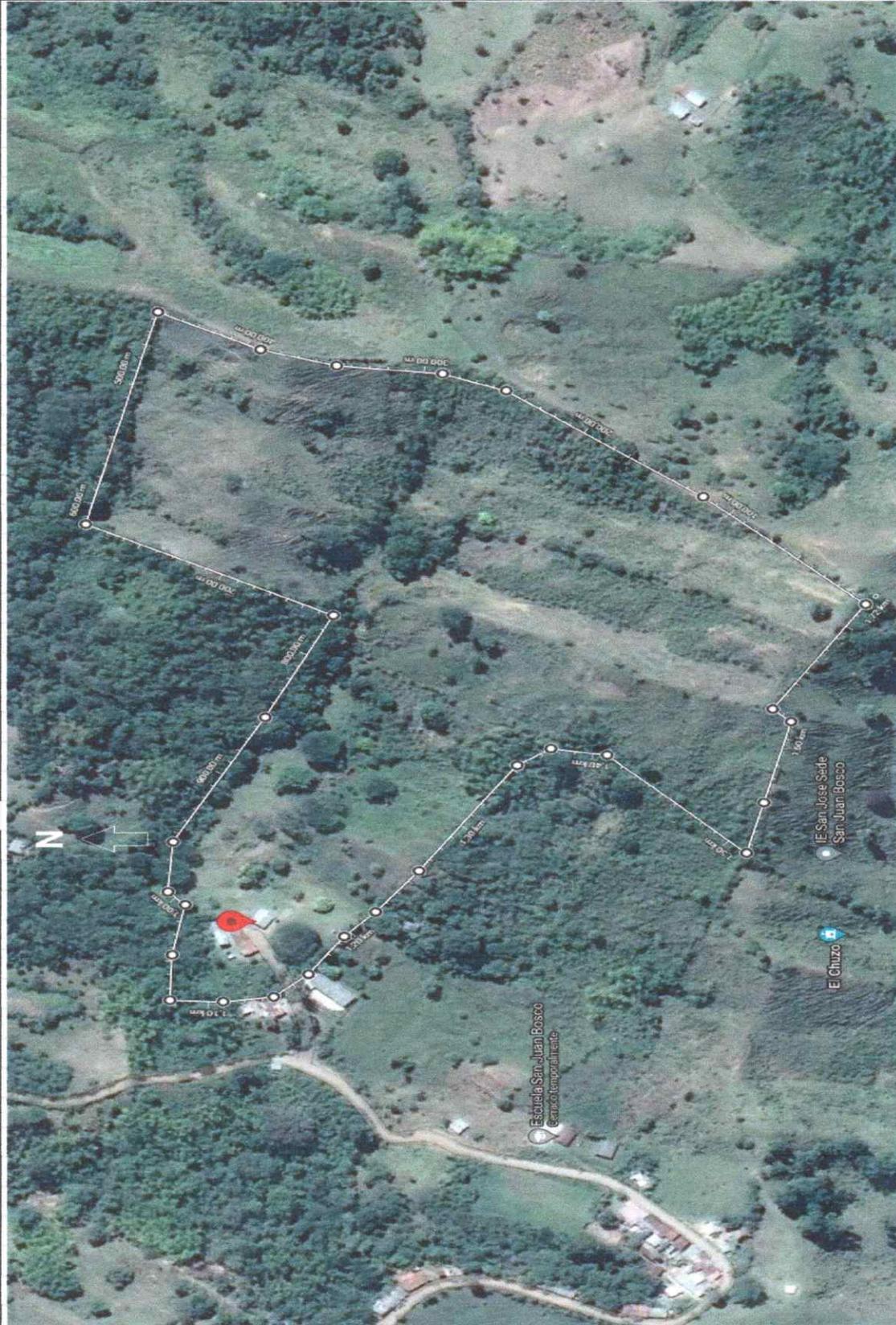
TOPOGRAFIA DEL TERRENO - PASTOS



REGISTRO FOTOGRAFICO



ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS



FUENTE : CREACIÓN PROPIA DEL AVALUADOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN OBTENIDA EN TERRENO , SE DEBE ENTENDER COMO UN CROQUIS INFORMATIVO , NO ES UN PLANO DE ALINDERAM INETO Y POR TANTO NO ES SOPORTE PARA NINGÚN REGISTRO

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

PANEL

CAPAS BUSQUEDA RESULTADO STREET

1520

7649700200000050021000000000

BUSCAR

PREDIO

NPN 7649700200000050021000000000

Numero predial 76497002000050021000

Direccion EL JORDAN

Destino Agropecuario

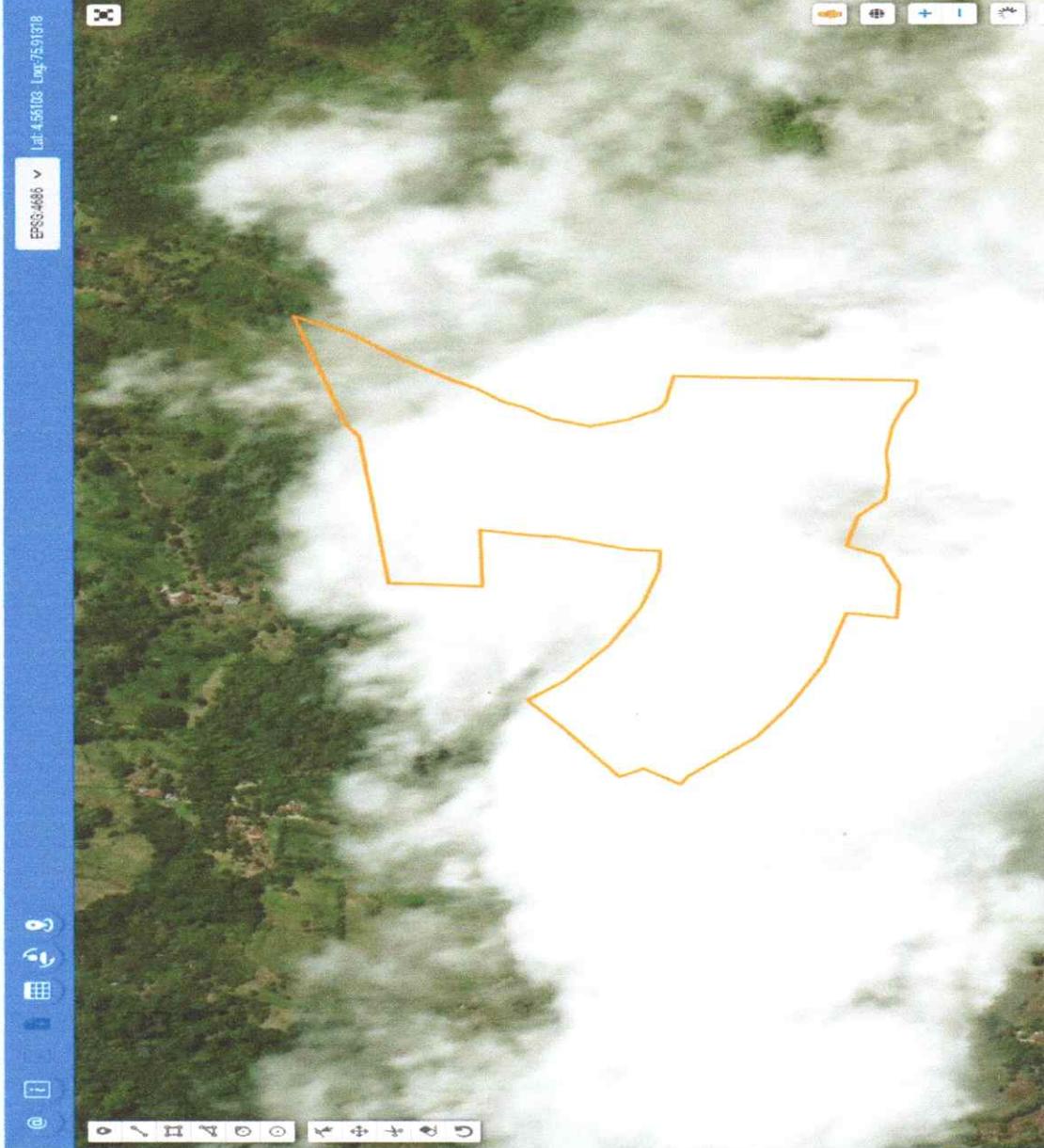
Area terreno 117240 m²

Area construida 54 m²

Municipio OBANDO

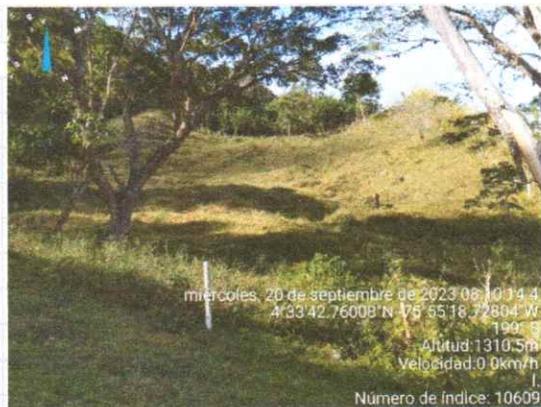
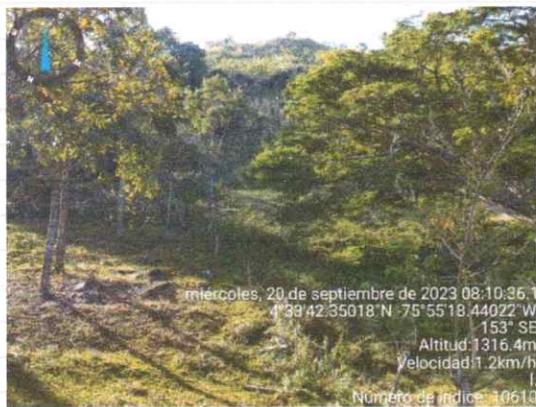
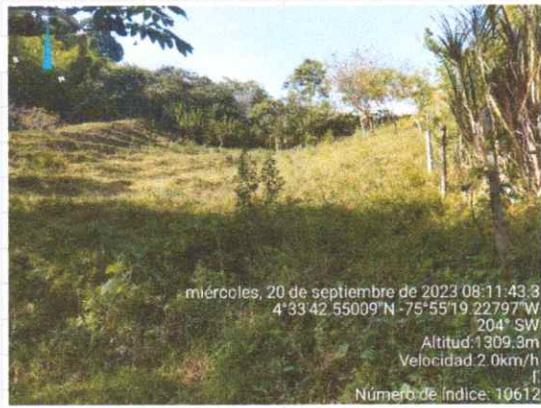
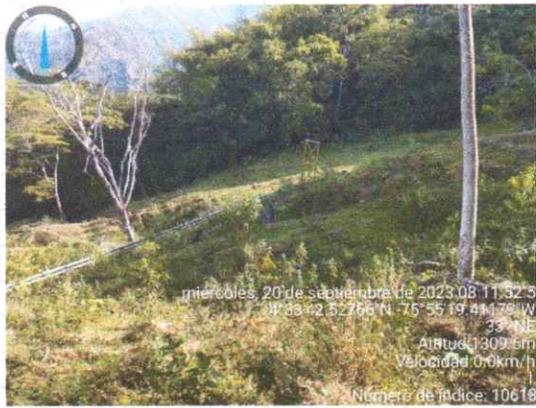
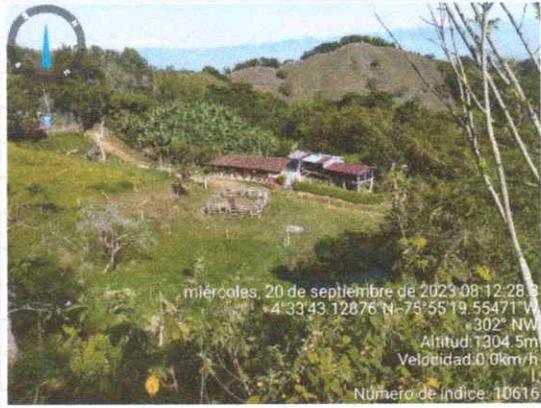
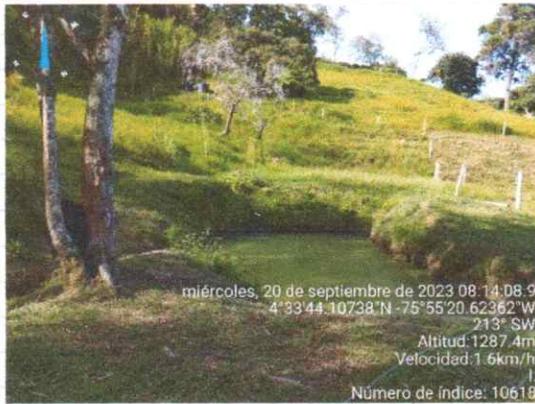
ZONAS

CONSTRUCCIONES



OBSERVACIÓN # 1 - RESPECTO AL ÁREA

REGISTRO FOTOGRAFICO



REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 94287346 expedida en Sevilla , Valle , identificado con el registro abierto evaluadores AVAL94287346 expedida por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Calle 47 # 46. 16.
Departamento: valle del Cauca
Número de teléfono: 3176667071
Celular: 3176667071
Correo electrónico: avaluando.inmuebles@gmail.com.
3. Me permito manifestar que mi profesión es ADMINISTRADOR DE EMPRESAS En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA,
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son: (ADJUNTO)

PUBLICACIÓN	TEMA

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos: (ADJUNTO)

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
		Demandante: Demandado:	

6. Que he sido designado en los siguientes procesos: ADJUNTO

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO
4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO
5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO
6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO
7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO
8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO
9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO
10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO
11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO
8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de COMPARACIÓN O MERCADO – REPOSICIÓN que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
- Certificado de tradición
 - Avalúo catastral

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y DIPLOMAS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,

GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

C.C. No 9428734 de Sevilla
RAA 942873456 expedida por el ANAV.

1. GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, Identificado Con Cedula de Ciudadanía N° 94287346. (Documento Adjunto).

AVALUADOR de Inmuebles Rurales y 6 Categorías más, Con Registro Abierto de Avaluadores RAA – AVAL N°: 94287346. (Documento Adjunto).

2. Dirección de residencia y Notificación: Calle 47 # 46 – 16. B / Cincuentenario, Municipio de Sevilla, Valle del Cauca; Tel Celular #: 3176667071.
3. Documentos Adjuntos: Tarjeta Profesional – Licencia de Avaluador.
4. No he realizado Publicaciones en los Últimos 10 Años.
5. Lista De Casos Designado Como Perito:

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO - GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO			
FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
22/05/2018	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : banco Agario de Colombia Ddo : Jose Ferrey restrepo giraldo	Avaluo Inmueble Rural FINCA LA AMAZONAS – VDA SEVILLA – MUNICIPIO DE SEVILLA , VALLE DEL CAUCA
21/08/2018	Juzgado Civil Municipal de Sevilla.	Dte : Carlos Alberto Salgado Carmona Ddo: Oscar de Jesús Restrepo Giraldo	Avaluo Inmueble Rural FINCA LA PROVENZA – VDA SAMARIA – MUNICIPIO DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA
19/10/2018	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte :LEONARDO FABIO GOMEZ GRANADA Ddo: JUAN CARLOS ARBELAEZ VALENCIA	Avaluo Inmueble Urbano Ubicado en la CALLE 50 CARRERAS 47 Y 48 47 – 16 SEVILLA, VALLE DEL CAUCA. (Según Certificado de Tradición Inmobiliaria # 382-670)
15/01/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : Cesar Augusto Patiño Marin Ddo : alfa nidia rodriguez de muñoz	Avaluo Inmueble Urbano Ubicado en la CARRERA 54 # 65 – 53. (Según Certificado de Tradición Inmobiliaria # 382-4620)
23/01/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte: Azael Rodríguez Hincapié y Leonelia Rodríguez De Ospina Ddo : Alejandro Hincapié y Personas Inciertas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia de Mínima Cuantía por Prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio , Identificación física, área Construida y Alinderamiento de un predio Urbano Ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del cauca en la Calle 53 # 53 – 45.
12/03/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : Jose Nolberto Barrios Ddo : Club de Caza y Pezca Caicedonia	mejoras en infraestructura (una (1) Casetas para control de entrada y salida; Quince (15) casetas para pescadores y una (1) Motobomba realizada en las instalaciones del CLUB DE CAZA Y PESCA CAICEDONIA.

03/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte: SHIRLY YULIANA RAMIREZ MONTOYA - CC: 1107036009. Dda: MARIANA ALDANA ANDRADE - CC: 29832809. .	Estudio de títulos con alinderamiento y cabida de dos (2) predios Urbanos, ubicados en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en el Barrio Alto de la Cruz con Matriculas Inmobiliarias # 382 - 26699 y 382 - 24141
06/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Isaura Rosa Henao Maldonado Ddo : Manuel Antonio Pelaez Yepes y Personas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Perteneencia
06/19/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Fernando Ceballos Ddo : Ana María Duque Vda. De Arenas y Personas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Perteneencia
03/07/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso : Responsabilidad Civil Extracontractual. Demandante : Beatriz Elena Arteaga Demandados : Edmundo Arcesio Ruiz Sanchez, Juan Carlos Franco y Germam Rendon Gonzalez.	Informe pericial Respuesta Cuestionario - Peritaje en Vehiculos.
30/072019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle / Abogado Rodrigo trujillo Gonzalez	sin Información	Dictamen pericial sobre la necesidad de la vía interna común de ingreso a los nueve (9) lotes que hacen parte de la parcelación rural modalidad re loteo en la finca el macajo.
02/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Juan Manuel Morales Riascos Demandado : Adoranced Estrada	Dictamen pericial Estudio de títulos con alinderamiento, Cabidas superficiares, descripción topográfica del terreno, inventario agrícola e infraestructura de un (1) predio Rural, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la vereda Sevilla denominado "Lote de Terreno Destinado a Vivienda Campesina", identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-25766 y Cod. Catastral # 767360001000000110345000000000
20/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PROCESO: VERBAL DE PERTENEENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: HECTOR FABIAN ROJAS CASTRO DEMANDADO: GUILLERMO LEON VELASQUEZ ZAPATA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS RADICACIÓN: 2017-00331-00	Informe pericial de identificación y Caracterización de un predio Rural Denominado EL REFLEJO, Ubicado en la Vereda La Estrella, Jurisdicción del municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.
03/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso: VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE POSESION Demandante: OSCAR EDUARDO MUÑOZ TOBON. Demandados: GILBERTO SERRATO RIOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS. Rad. Nro. 2017 - 00132 - 00	Estudio de títulos, alinderamiento y Cabida superficial de un (1) predio Urbano, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la Calle 62 A # 52 - 42, identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-18601 y Cod. Catastral # 767360100000000060015000000000
20/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Abogado: Juan Bautista González Rodríguez. T.P #: 233429 C.S.J Demandado : Rubiel Antonio Marín Zapata CC: 14891904 María Yaneth Velasco Gómez CC: 29819966	Avaluo Comercial lote con casa de habitación - vda de san marcos paraje la milonga - municipio de sevilla, valle del cauca
30/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PERTENEENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: ISABEL ROJAS DE CAÑAS Y WILLIAM CAÑAS RAMIREZ DEMANDADO: GLORIA NELLY CAÑAS RAMIREZ, UNDELIA CAÑAS RAMIREZ, MARIA ELENA MURILLO CAÑAS, ARBEY CAÑAS RAMIREZ, MARLENY CAÑAS RAMIREZ Y SULEDY RINCON CAÑAS RADICACIÓN: 2018-00134-00	Cabida superficial, alinderamiento y Distribución de Áreas de un predio Rural Denominado BELAVIATA , Ubicado en la Vereda LA CUCHILLA , Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.

6. No he sido Designado En Procesos Anteriores o en Curso Por la Misma Parte o por el mismo Apoderado de la Parte.

7. No me encuentro Incurso en las Causales Contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.

10. Documentos e información Utilizados para la Elaboración del Dictamen se Encuentran Adjuntos al informe Físico Valuatorio Presentado.

Atentamente:


GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO
Avaluador de Propiedad Raíz
CC: 94287346
RAA - AVAL: 94287346



MUNICIPIO DE OBANDO
 NIT. 891.900.902
 Calle 3 Cr 1 Esquina, Obando, Valle del Cauca,
 Colombia

SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y
COMPLEMENTARIOS

FACTURA No.110000344407

PROPIETARIO: JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO
 DIRECCION: EL JORDAN
 CÓDIGO: CC 06361233

PERIODO: 4 2023
 PAGUE SIN RECARGO: 31 12 2023
 DEBE DESDE: 2021-1
 FECHA ULT PAGO: 31 12 2023

CODIGO DEL PREDIO	DEST.	DIRECCIÓN PREDIO	% DER	TARIFA	ESTRATO	AVALÚO TOTAL	AREA TOTAL	AREA CONSTR.	C.V.	TOTAL IMPUESTO
000200050021000	AGR(100%)	EL JORDAN	100	2,78	1	19.110.000	11,7240	54	11	458.764

RESUMEN DE LIQUIDACION										
Código	Descripción	1991-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	
PreInt	PREDIAL INTERESES	0	0	0	0	66.512	39.698	13.619	119.829	
SobInt	SOBRETASA BOMBERIL INTERESES	0	0	0	0	2.295	5.359	1.673	9.327	
1pre	PREDIAL	0	0	0	0	94.581	96.252	108.880	299.713	
3SBo	SOBRETASA BOMBERIL	0	0	0	0	3.531	12.988	13.376	29.895	
Totales		0	0	0	0	166.919	154.297	137.548	458,764	

REFERENCIA 1: 110000344407 REFERENCIA 2: 06361233

TOTAL AÑO HASTA 31/12/2023 458.764

OBSERVACIONES LA PRESENTE LIQUIDACIÓN ADOPTA LO ESTABLECIDO EN EL ART. 354 LEY 1819 DEL 2016. ANTE ESTA LIQUIDACION, PROCEDE EL RECURSO DE

- CONTRIBUYENTE -



MUNICIPIO DE OBANDO
 NIT. 891.900.902-0
 Calle 3 Cr 1 Esquina, Obando, Valle del Cauca, Colombia
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No.110000344407

TOTAL AÑO HASTA: 31/12/2023 TOTAL A PAGAR: 458.764



(415)7709998015753(8020)01110000344407(3900)458764(96)20231231

CONTRIBUYENTE: JOHN JAMES GIRALDO AGUDELO
 CÓDIGO: CC 06361233
 DIRECCIÓN DE COBRO: Sin definir
 CODIGO PREDIO: 000200050021000
 DIRECCIÓN DE PREDIO: EL JORDAN

FACTURA DE PREDIAL

FORMA DE PAGO	
BANCO	CHEQUE No.
No.CHEQUES	TOTAL CHEQUES
TOTAL EFECTIVO	

- BANCO -