



JUZGADO 002 DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO

Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	025 - 2016 - 00179 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	FINANCIERA DANN REGIONAL COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A.	CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA CIBRE	Traslado Art. 110 C.G.P.	31/03/2022	04/04/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRESTARÍA, HOY 2022-03-30 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO
SECRETARIO(A)

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Avalúos urbanos, rurales y otros.

Carrera 18 No.38-04. Cel. 3014709426.

E-mail: rimacos19@hotmail.com

MONTERIA - CORDOBA.

CONTENIDO.

1. INFORMACION BASICA
2. TITULOS OBSERVADOS
3. INFORMACION DEL SECTOR.
4. GENERALIDADES DEL PREDIO.
5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS
6. CARACTERISTICAS DEL SUELO
7. CALIFICACION DE LA UNIDAD FISIOGRAFICA
8. INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES
9. ASPECTO ECONOMICO
10. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO
11. CONSIDERACIONES Y ASPECTOS RELEVANTES
12. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO
13. METODOLOGIA EMPLEADA PARA EL AVALUO.
14. INVESTIGACIONES Y ENCUESTAS
15. MEMORIA DE CÁLCULO
16. CUADRO Y VALORACION FINAL
17. FOTOGRAFIAS.
18. VIGENCIA DEL AVALUO

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Avalúos urbanos, rurales y otros.

Carrera 18 No.38-04. Cel. 3014709426.

E-mail: rmacos19@hotmail.com

MONTERIA - CORDOBA.

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL

A. OBJETO DEL AVALUO.

El avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial más probable de un bien inmueble rural, **Finca Pecuaria**, ubicado en el municipio de Planeta Rica Córdoba,

B. CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

El estudio se realiza en un inmueble rural, denominado **SAN MARTIN**, situado en el municipio de Planeta Rica, ubicado en el corregimiento de Porvenir, en la zona históricamente se desarrolla la actividad pecuaria.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE DEL PREDIO:	SAN MARTIN
1.2 NOMBRE DEL PROPIETARIO:	CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA "CIBRE".
1.3 SOLICITANTE:	BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES.
1.4 MUNICIPIO:	PLANETA RICA.
1.5 DEPARTAMENTO:	CORDOBA
1.6 DIRECCIÓN:	CORREGIMIENTO DEL PORVENIR.
1.7 FECHA DE VISITA:	OCTUBRE DEL 2015.
1.8 JUZGADO:	CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
1.9 PROCESO:	EJECUTIVO MIXTO
1.0 RADICADO:	2014-00529.

2. TÍTULOS RESERVADOS:

- 2.1 MATRICULA INMOBILIARIAS: **148-41411**. Oficina de Instrumentos Públicos de Sahagún.
- 2.2 REF CATASTRALES: **00-0100-21-04-33-000**.
- 2.3 ESCRITURA PÚBLICA: **1897 del 2011**, Notaria única de planeta rica Córdoba.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 3.1 **Desarrollo.** En el momento de la inspección ocular hecha al sector se observó, que es una zona con mejoramiento en sus vías, obras de infraestructura en adelante.
- 3.2 **Nivel Socioeconómico.** Es una zona de explotación Mixta con vía de acceso normal dentro de las limitaciones económicas.
- 3.3 **Servicios comunales y públicos.** El sector dónde se encuentra ubicado el bien inmueble cuenta con servicios de electrificación, escuelas, puesto de salud, El servicio de transporte se realiza a través de transporte público o privado que se desplazan desde planeta rica a las veredas y moto taxis
- 3.4 **Perspectivas de Valorización.** La valorización del sector está sujeta a nuevas obras de infraestructura que se deben ejecutar de acuerdo a Proyectos en gestión de acceso. El inmueble rural se encuentra en un sector de diversas fincas dedicadas a la explotación, pecuaria.
- 3.5 **La tenencia de la tierra:** se encuentra en manos de latifundios y minifundios.

4. GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 UBICACIÓN: Se encuentra ubicado en el municipio de Planeta Rica en la parte Sureste, Corregimiento el Porvenir Correspondiente, Zona Homogénea Geo económica del IGAC.

4.2 LINDEROS GENERALES ACTUALES DEL PREDIO. Según Documentación suministrada por parte interesada y visita hecha al predio se encuentra delimitado por los siguientes Linderos:

Norte: Con la Finca Sonora mide por este lado 1.788 Metros Lineales.

Sur: Con predios del señor Jorge Franco y mide por este lado 2.481.52 Metros Lineales

Oeste: Con inmueble de Jorge Martínez y mide por este lado 1.251.25 Metros Lineales.

Este: Con predio del señor Miguel Arango y mide por este lado 2.349.70 Metros Lineales

Área total 243 Has más 5.543. M2.

4.3 Características de los predios. Se trata de un predio rural que se encuentra hoy en mal estado de conservación, con terrenos de poca profundidad efectiva, susceptible a erosión, nivel freático alto, la ganadería es semi intensiva, es recomendable a esta clase de terrenos una fertilización técnica, y cercamiento con postes vivos, estos terrenos para ser aptos para la agricultura y ganadería se necesita un plan de mejoramiento y acondicionamiento en la capa vegetativa, el cual, actualmente se encuentra en su mayor parte usado en la explotación ganadera y en el momento de la visita se encuentra desocupado de semovientes por el verano que azota dicha región y los pastos en gran parte se encuentran muy secos.

4.4 Uso actual del suelo. Apto para la explotación pecuaria.

4.5 Cercas: en un 100% cercada con los colindantes en alambres con púas a cuatro hilos con postes nacederos y muertos y cercas internas de tres hilos de alambres con púas con postes nacederos y muertos, en regular estado de conservación.

4.6 Pastos: la finca se divide actualmente en dos potreros grandes, con saladeros, los cuales están sembrados en pastos naturales de la región, para época de verano los potreros en las partes altas sufren de escases de pastos por la sequía que sufren estas regiones en los meses de verano, al estar ubicado el inmueble en una parte baja y por el cual pasan los caños Carate y Camelias esta parte es apropiada para enfrentar el verano en su pico más alto.

4.7 En la actualidad, el inmueble se encuentra colindando con otros de características iguales, ubicadas en la zona rural del municipio de Planeta Rica. Al momento de la visita, el bien en su mayor parte se encuentra desocupado ya que hay escases de pastos que se encuentran sembrados, debido al intenso verano que azota esta región del departamento.

4.8 Relieve y pendiente. El relieve observado en general presenta terrenos ondulados, Planos y bajos con pendientes del 1 % y 3% respectivamente.

4.9 Forma geométrica. El predio es de forma Irregular.

5. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

ALTITUD:	87 m.s.n.m.
TEMPERATURA:	28° grados centígrados
PISO TÉRMICO:	Cálido Seco.
PRECIPITACIÓN:	1.200 mm/año
RÉGIMEN DE LLUVIAS:	Abril a Junio y Agosto a Noviembre
MESES DE VERANO:	Noviembre a Marzo.
HUMEDAD:	78%

5.1 CONDICIONES HIDROLÓGICAS:

RECURSOS HÍDRICOS:

El predio cuenta con disponibilidad abundante de agua, en represas o estanques con agua de buena calidad, con un espejo de agua de aproximadamente de 30 hectáreas o zona baja cenagosa en la parte Este. Es atravesada por los caños Carate y Camelias.

6. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.

RELIEVE	ondulado
PENDIENTE	1% Y 3%
EROSIÓN	moderada
INUNDABILIDAD	Si presenta en la parte baja
FERTILIDAD NATURAL	Baja
APRECIACIÓN TEXTURAL	Mediana
PROFUNDIDAD EFECTIVA	Poca
USO ACTUAL	Ganadería.
CLASE AGROLÓGICA	II
TEXTURA	Franco arcillosa.

7. CALIFICACIÓN DEL TERRENO UNIDADES FISIOGRAFICAS

		PUNTOS		
TOPOGRAFÍA	PENDIENTE EN GRADOS	U.F 1		
Plana	Entre 0 y 1 Grados Aprox.	30		
Plano o Suave	Entre 1 y 3 Grados Aprox.	20	X	
Inclinada o Media	Entre 3 y 7 Grados aprox.	10		
Quebrada o Fuerte	Entre 20 y 40 Grados Aprox.	5		
Escarpada Empinada	Mayor a 40 Grados.	3		
SUB TOTAL			20	

		PUNTOS		
ADECUACIÓN E INFRAESTRUCTURA		Zona 1		
Terreno cultivado e infraestructura total		25		
Terreno cultivado e infraestructura parcial		20		
Terreno en pasto mejorados, bosques de protección infraestructura total		25		
Terreno en pasto mejorados e infraestructura parcial		15		
Terreno en pastos naturales enmalezado con infraestructura parcial		10	X	
Terreno enmalezado con infraestructura parcial		10		
Terreno en rastrojado		5		
Terreno en rastrojado sin infraestructura		0		
SUB TOTAL			10	

		PUNTOS		
VÍAS DE ACCESO		Zona 1		
Carretera Secundario		10	X	
Carreteable		6		
Carreteable con puente colgante		5		
Camino de herradura		4		
Camino peatonal		3		
No tiene		0		
SUB TOTAL			10	

DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS		
	Zona 1		
Abundante	30	X	
Suficiente	20		
Escasa	10		
Sin Agua	5		
SUB TOTAL		30	
TOTAL PUNTUACIÓN		70	

Para valorar los parámetros enunciados anteriormente se adoptó el sistema de "Puntos", el cual consiste en valorar al predio ideal = 100 %, puntos, distribuyendo este puntaje de acuerdo a su peso en su valor de incidencia, sobre el precio por hectárea en cada uno de los parámetros que se definen, según los cuadro adjunto.

8. INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES

8.1. CASA PRINCIPAL. Es una construcción levantada en mampostería de concreto y ventanales de madera, los pisos en cemento allanado, la cubierta en láminas de zinc sobre entramado de madera, conformada por una habitación y sala comedor, Conservación regular estado.

8.2. CASA DE LOS TRABAJADORES. Es una construcción levantada en madera, con paredes en tabla a la vista, pisos en cemento allanado, la cubierta en lámina de zinc, sobre estructura de madera, conformada por habitación, una sala un comedor, una cocina, un baño con sus accesorios, ventanales en madera y puerta en madera. Conservación regular estado.

8.3. RANCHO EN CANILLA. Dos construcciones levantadas en columnas de madera con techo en palma sobre estructura de madera, pisos en tierra. Conservación regular estado.

8.4. KIOSCO REDONDO. Construido en madera con techo en palma sobre estructura de madera en regular estado de conservación.

8.5. TANQUE ELEVADO. Construido en concreto con cuatro columnas y tapia de soporte para tanque de 10.000 litros en regular estado

8.6. CORRAL EN MADERA. Construido en estacaones y vareta de madera, compuesto por una manga, un chiquero, un embarcadero, con pisos en tierra, con techo de palma en la manga. Conservación mal estado.

8.7. CERRAMIENTO LINEAL. El predio se encuentra cercado en todas sus colindancias a tres y cuatro hilos de alambres con púas con postes nacederos, muertos y la parte interna en las mismas características. Conservación regular estado.

8.8. REPRESA O ESTANQUE. Se encuentran construidas dos represas o estanque, en un 80% llena, las cuales abastecen como bebederos de agua para el ganado. Conservación: Regular estado.

8.9. PASTOS. Se encuentra sembrada en pastos nativos de la región, enmalezados y puntas de monte en rastrojo.

8.10. ELECTRIFICACION. En postes de concreto de 12 metros redes alta y mediana tensión con todos sus accesorios.

9. ASPECTO ECONOMICO.

Es una zona de explotación netamente ganadera con vías de acceso dentro de las limitaciones económicas, el mercado de la tierra se mantiene estable, la demanda es moderada.

9.1. Destinación del inmueble: Finca ganadera.

9.2. Actividad netamente: pecuaria.

9.3. Oferta y demanda de este tipo de inmueble en la zona: A mediano plazo.

9.4. Orden público. En el momento de visita se observó normal orden público en la zona.

10. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

Al efectuarse el siguiente informe sobre el inmueble avaluado se tuvieron en cuenta aspectos y factores que inciden en la determinación del avalúo.

- 10.1 Localización: x
- 10.2 Mercado: x
- 10.3 Terreno: x
- 10.4. Topografía: x
- 10.5. Área: x
- 10.6. Orden público: x
- 10.7. Funcionalidad: x
- 10.8 Estado de conservación: x
- 10.9 Transacciones llevadas a cabo en el sector: x
- 10.10 oferta y demanda actual: x

11. CONSIDERACIONES DE ASPECTOS RELEVANTES.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para la determinación del valor del inmueble materia del presente informe, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos más relevantes:

- ✓ Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el terreno el método de comparación de mercado el artículo 10º de la Resolución número 620 de Septiembre 23 de 2008, emanada por la sede central del Agustín Codazzi.
- ✓ Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico e explotación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.
- ✓ La fácil manera de acceso al predio, la cual se puede realizar por vía destapada en balasto desde la cabecera municipal en doble sentido de circulación y en regular estado,
- ✓ El valor que arrojó el inmueble y su justo precio están sujetos a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio o modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.
- ✓ No se asume responsabilidad por las descripciones consignadas en los documentos suministrados, no se constituye en estudio jurídico, por lo que en él está detallando como el nombre del poseedor, el número de matrícula, dirección, medidas estimadas según la solicitud y que la información dada es objetiva y no se corresponde ni responde a presión de los mismos, ni tampoco por los errores de escritura ni de tipo legal contenidos en los documentos suministrados.
- ✓ Para la determinación del valor del terreno se revisaron ofertas de lotes ubicados en sectores cercanos y comparables al sector de ubicación del lote objeto de avalúo.

12. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO

Para efecto de determinar el valor más probable para el predio en estudio, nos basamos en la aplicación de los métodos establecidos en la resolución 620 del IGAC de fecha septiembre del 2008, que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados, para la práctica de avalúos ordenados dentro de un marco jurídico en los artículos del 1 al 4 en las definiciones de los métodos a utilizar, conforme a la ley 388/9

Referente a la calificación de las condiciones de explotación, vías, aguas, infraestructura, atracción al sitio de mercado, situación de orden público y ventas de predios semejantes entre otros.

13. MÉTODOS VALUATORIOS EMPLEADO PARA EL AVALUO

13.1 METODO DE MERCADO.

Que el artículo 1 de la resolución 620 define como: la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de la oferta o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo y agrega que tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial de un inmueble.

13.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN: Se aplica para las construcciones existentes específicamente.

14 INVESTIGACIONES Y ENCUESTA.

14.1. INVESTIGACION DIRECTA:

Para poder realizar la investigación económica para adoptar el precio por hectárea en la zona se encuestó a personas conocedoras del mercado de tierras, algunos por ser propietarios en el sector, otros por conocimiento de causa.

Dicha encuesta, se dirigió detallando variables como ubicación, distancia del casco urbano, calidad de los suelos y posibilidad de mecanización, vías de acceso, estado actual del predio, orden público etc.

14.2. INVESTIGACION INDIRECTA:

Para poder determinar las mejoras y sus valores se realizó una investigación pormenorizada y cuantificando las existentes en el predio

La investigación se adelantó en el sector con predios con las mismas características o semejantes al bien.

14.3. ENCUESTA

JOSE ANTONIO ROMERO	COMISIONISTA	\$12.000.000.00
ALVARO VERGARA	INGENIERO FORESTAL	\$9.000.000.00
FRANCISCO RAMOS GONZALES	PERITO	\$10.000.000.00
JORGE AGAMEZ MACHADO	PERITO	\$9.000.000.00
CARLOS ARRIETA MARSIGLIA	ING. AGRONOMO	\$10.000.000.00
Sumatoria.		\$50.000.000.00
Media aritmética $\bar{x} = \sum x/n$		\$10.000.000.00
Desviación estándar $s = \sqrt{\sum (x-\bar{x})^2/n}$		
Coefficiente de variación $v = (s/\bar{x}) \times 100$		
VALOR ADOPTADO		\$10.000.000.00

15. MEMORIAS DE CÁLCULO

15.1 CUADRO VALOR ADOPTADO POR PUNTOS DEL PREDIO IDEAL

	ÁREAS	\$ P. Inicial	Puntaje	V.U. A	VALOR
TERRENO	243 Hec 5.542M2	\$10.000.000.00	70	7.000.000.00	\$1.704.879.400.00

16. CUADRO Y VALORACION FINAL.

CONCEPTO	AREAS	VALORES	VALOR PARCIAL
TERRENO	243. Hec 5.542 M2	\$7.000.000.00	\$1.704.879.400.00
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	1.200 M2.	\$420.120.600.00	\$420.120.600.00
RESULTADO DEL AVALUO TOTAL			\$2.125.000.000.00

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE RURAL DE PROPIEDAD DEL CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA "CIBRE" UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL PORVENIR MUNICIPIO DE PLANETA RICA EN LA SUMA DE: DOS MIL CIENTO VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$2.125.000.000.00.).

Elaboro: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Profesión: Perito Evaluador.

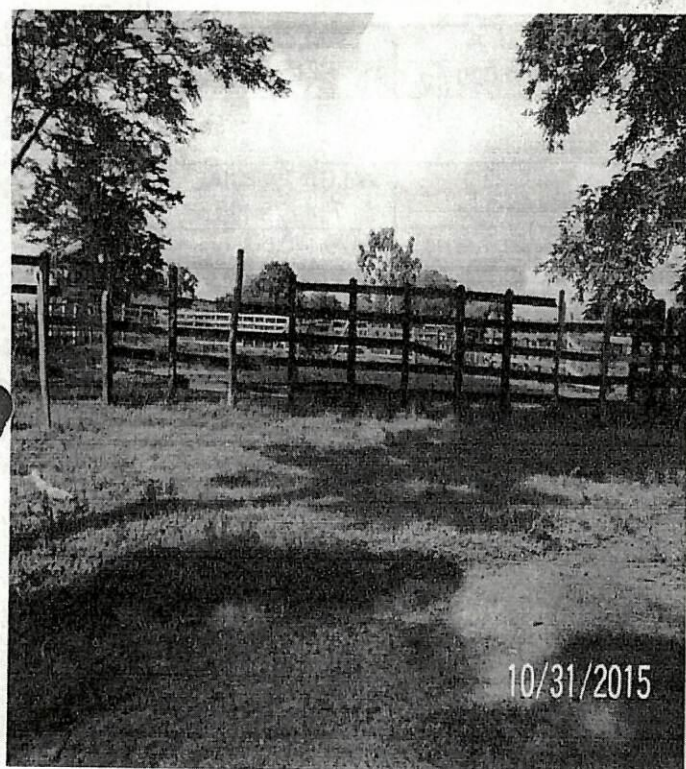
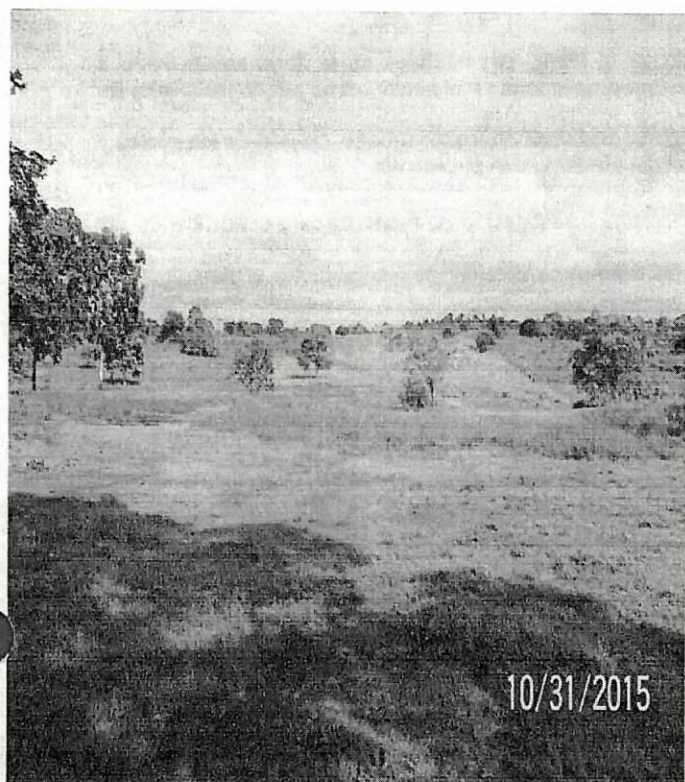
R.N.A – 12-762.

Firma.

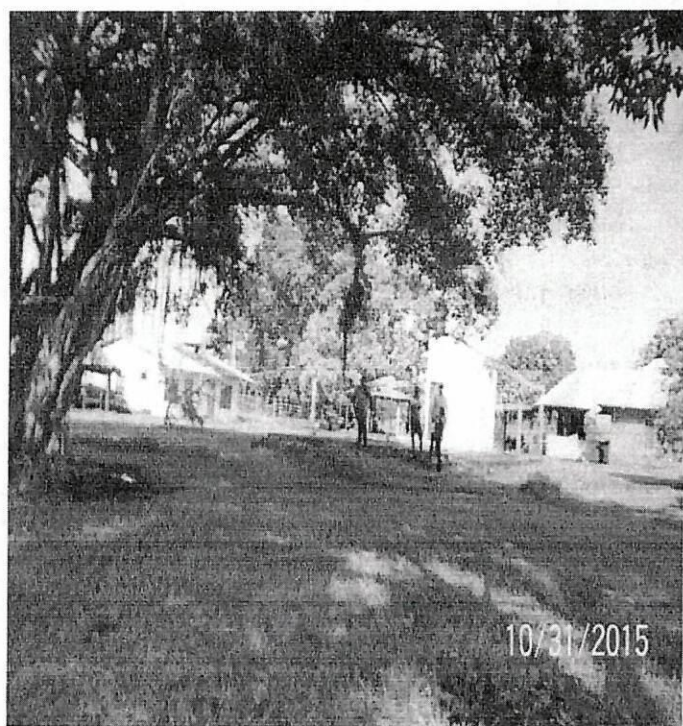
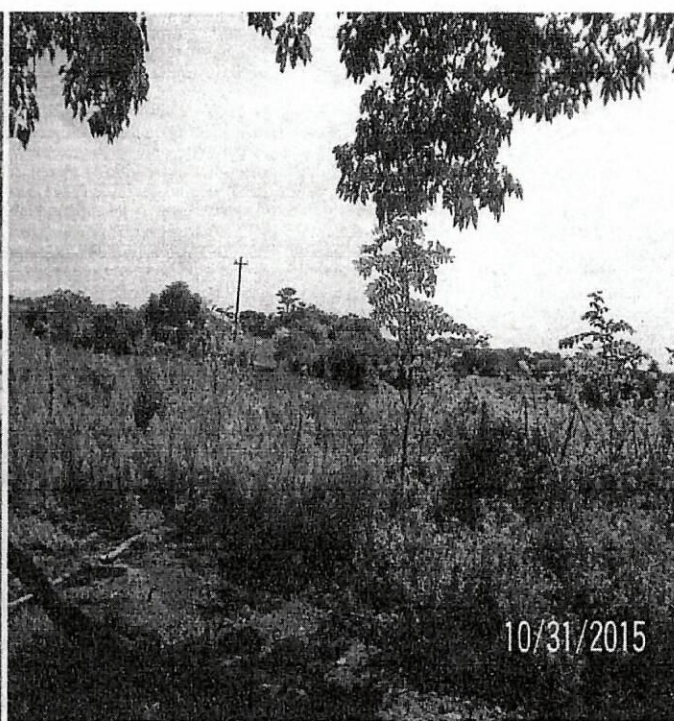
CC: 6.886.148 De Montería.

17. VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe,

584



58





REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA, No 04107075 DECRETO 215096 Y 142038
S0024034



**RICARDO MANUEL
ACOSTA HOYOS**

C.C 6.886.148 DE MONTERÍA

REGISTRO MATRÍCULA No.

R.N.A - 12-762

VENCE: SEPTIEMBRE DE 2016



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Montería

Oficina Judicial



ACOSTA
HOYOS
RICARDO
MANUEL
C.C.
6.886.148

Licencia como
PERITO AVALUADOR
Código: 707

Vigencia de: 01 de Septiembre 2012

Hasta: 01 de Septiembre 2016

VALIDA ÚNICAMENTE PARA PERITO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTA D. C. NUEVE (09) de AGOSTO de DOS MIL DIECISEIS (2016)

47206
AUAH

Encontrándose al Despacho el presente asunto a fin de proveer lo que corresponde sobre el avalúo de los bienes inmuebles que se presentó en este trámite, previo a proveer lo que corresponda ha de expresarse que para cuando se presentaron dichos avalúos se encontraba vigente el art. 516 del C. G del P. y por ende ha de aplicarse lo allí entonces dispuesto.

Dicha norma estableció que este avalúo solo procedería una vez se proferiera la sentencia que siguiera adelante con la ejecución, siguiendo las siguientes reglas: a) En primer lugar se concede la oportunidad para que el ejecutante lo presente en un término de diez días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia o a la fecha en que quede consumado el secuestro b) De no presentarlo el ejecutante, el ejecutado podrá presentarlo en los términos anteriores. c) Si ninguno de ellos lo presenta el Juez proveerá para que se allegue conforme a las reglas que allí se prevén para el avalúo de inmuebles, esto es el avalúo catastral aumentado en un 50%.

Descendiendo al caso sub Lite encontramos lo siguiente:

1.- Revisados los argumentos expuestos por cada uno de los apoderados de las partes, se observa que a este asunto comparecieron dos ejecutantes, el inicial BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES en tanto que el demandante acumulado es INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.

2.- Así mismo se verifica que a folios 203/ 204 del cuaderno 1 se profirió auto de ordena seguir adelante la ejecución tanto de la demanda inicial como de la demanda acumulada de fecha 10 de noviembre de 2015, notificada por estado del 12 de noviembre de la misma anualidad, quedando en firme el día 18 de noviembre de 2015.

3.- Es decir que los 10 días para presentar el avalúo por la parte de ambos ejecutantes, fenecía el día 2 de diciembre del año inmediatamente anterior.

4.- Que las diligencias de secuestro de los inmuebles encartados hasta el año anterior se cumplieron así: para el inmueble ubicado en Tocancipa el día 9 de septiembre de 2015; (folio 409 cuad 2); el situado en el Municipio de Planeta Rica el día 30 de octubre de 2015 (folio 523 cuad. 2); en tanto sobre el situado en Choconta se realizó su secuestro el día 11 de noviembre de 2015. (Folio 607 cuad. 2)

5.- Implica lo anterior que para cuando quedó ejecutoriado el auto que ordenó seguir adelante con la ejecución

21 #

(18 de noviembre de 2015) ya se encontraban cautelados los tres (3) inmuebles encartados en este asunto, lo que deviene a su vez que los ejecutantes contaban con 10 días contados desde tal ejecutoria para presentar su correspondiente avalúo.

En otras palabras hasta el 10 de diciembre de 2015 contaba cada ejecutante para presentar el avalúo de los bienes inmuebles embargados y secuestrados en este trámite coercitivo.

Y el demandante inicial, señor BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES presentó el avalúo de estos tres (3) como aparece a folios 559 a 616 del cuaderno No 2 el **día 26 de noviembre de 2015 es decir oportunamente al tenor del art. 516 del C.P.C.;** en tanto que el ejecutante en acumulación INTERNACIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO solo lo vino a presentar el avalúo sobre solo un predio (el situado en Tocancipà) **el día 16 de enero de 2016** , como aparece a folio 13 del cuaderno no. 4, es decir de forma extemporánea

6.- Así las cosas es claro entonces que ha de impartirse aprobación al avalúo presentado por el demandante inicial por haber sido el que fuera presentado oportunamente.

En mérito de lo anterior el Juzgado,

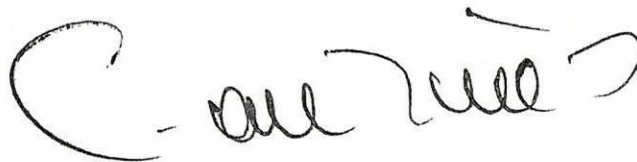
DISPONE:

1) Como quiera que no hubo objeción a los avalúos de los inmuebles, presentado por el ejecutante BENJAMIN ENRIQUE CALDERON que militan a folios 559 a 616 del cuaderno No 2 y que recae sobre los inmuebles cautelados con Folio de matrícula inmobiliaria 176-45210,148-41411 y 154-8365 se les imparte aprobación.

2) Respecto del avalúo visible a folio 13 del cuaderno No 4 presentado por el demandante en acumulación estese a lo aquí resuelto.

Notifíquese

El Juez,



GERMAN PEÑA BELTRAN
(3)

YRP.-

JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. NOTIFICACIÓN POR ESTADO La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 72 Hoy 10 DE AGOSTO DE 2016 El Srío. MYRIAM GONZALEZ PARRA
--

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

Ref.: Proceso ejecutivo singular **FINANCIERA DANN REGIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A** contra **CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA -CIBRE-**

Rad.: 025-2016-00179

LUÍS HUMBERTO COSTA CALDERÓN, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi calidad de acreedor de remanentes dentro del proceso en referencia, con fundamento en numerales 2 y 4¹ del artículo 444 del Código General del Proceso por medio del presente **OBJETO AL AVALÚO** sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 148-41411, con base en lo siguiente:

1.- Mediante auto de fecha 18 de febrero del año en curso, el presente despacho corrió traslado del avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria Número 148-41411 correspondiente a la suma de MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/cte. (\$1.559.952.000).

2.- No obstante, dicho avalúo es irrisorio con respecto al valor real del inmueble pues, para octubre de 2.015 teniendo como presente la "*calificación de las condiciones de explotación, vías, aguas, infraestructura, atracción al sitio de mercado, situación de orden publico y ventas de predios semejantes establecidos en la resolución 620 de 2.008 del IGAC*", el inmueble con matrícula inmobiliaria Número 148-41411 se avalúo comercialmente por la suma de **DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.125.000.000)**.

Tal y como se puede ver en el avalúo comercial que se allegó al proceso ejecutivo de mayor cuantía que cursa ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C con el número de radicado 11001310300120140052900, en el que previo al inicio de este proceso se tramitó el embargo, secuestro y se aprobó el avalúo del mismo inmueble mediante proveído de fecha 9 de agosto de 2.016, por encontrarlo ajustado.

3.- Es decir, que hace más de seis años tenía un valor superior al presentado hoy en día.

4.- Por otra parte, según se puede ver en el Documento Conpes 3980² del 20 de diciembre de 2019 referente al Reajuste de Avalúos Catastrales para la vigencia 2.020, previo a la expedición de la Ley 1955 de 2019, se reajustaba con la variación del índice de precios al productor³, sección agricultura, ganadería, caza silvicultura y pesca.

A partir de las normas en mención, se fijó que a partir del 2.020 que el valor de los predios rurales se actualizaría anualmente en el 3%.

¹ "**ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes (...)

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente **se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones.** Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. (...)

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), **salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real.** En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1." (Resaltado por fuera del texto)

² <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Económicos/3980.pdf>

³ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-nor-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del->

5.- Así las cosas, al utilizar la regla de indexación para el 31 de diciembre de 2.019, tendríamos que el valor del inmueble con matrícula inmobiliaria Número 148-41411 sería el siguiente:

VALOR REAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.019: VH (IPC ACTUAL/IPC INICIAL)

VH: \$2.125.000.000

IPC ACTUAL (DICIEMBRE DE 2019): 131,15

IPC INICIAL (OCTUBRE DE 2.015): 110,14

VALOR REAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.019: \$2.530.359.088

6.- Ahora, al aplicar lo normado en la Ley 1955 de 2019 y Documento Conpes 3980 del 20 de diciembre de 2019 tendríamos que para los años 2020, 2021 y 2022 el valor del predio en mención es el siguiente:

VALOR REAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.019: **\$2.530.359.088**

AÑO	ACTUALIZACIÓN (3%)	VALOR REAL
2020	\$ 75.910.773	\$ 2.606.269.861
2021	\$ 78.188.096	\$ 2.684.457.957
2022	\$ 80.533.739	\$ 2.764.991.696

En suma, el valor comercial del predio con matrícula inmobiliaria Número 148-41411 para la presente anualidad es de **\$2.764.991.696.**

7.- Muestra del error en el avalúo catastral presentado es que en el se omiten varias construcciones existente en el predio a rematar, pues se anotó en él:

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:23-CORDOBA
MUNICIPIO:555-PLANETA RICA
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0021-0433-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0021-0433-000
DIRECCIÓN:HDA CURITIVA
MATRÍCULA:148-41411
ÁREA TERRENO:243 Ha 5542.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

Lo cual no se ajusta a la realidad, toda vez que en dicho inmueble sí se encuentran unas infraestructuras que no están teniéndose en cuenta.

Construcciones que, en cambio, si fueron valoradas en el avalúo del año 2.015 así:

8. INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES

- 8.1. CASA PRINCIPAL. Es una construcción levantada en mampostería de concreto y ventanales de madera, los pisos en cemento allanado, la cubierta en láminas de zinc sobre entramado de madera, conformada por una habitación y sala comedor. Conservación regular estado.
- 8.2. CASA DE LOS TRABAJADORES. Es una construcción levantada en madera, con paredes en tabla a la vista, pisos en cemento allanado, la cubierta en lámina de zinc, sobre estructura de madera, conformada por habitación, una sala un comedor, una cocina, un baño con sus accesorios, ventanales en madera y puerta en madera. Conservación regular estado.
- 8.3. RANCHO EN CANILLA. Dos construcciones levantadas en columnas de madera con techo en palma sobre estructura de madera, pisos en tierra. Conservación regular estado.
- 8.4. KIOSCO REDONDO. Construido en madera con techo en palma sobre estructura de madera en regular estado de conservación.
- 8.5. TANQUE ELEVADO. Construido en concreto con cuatro columnas y tapia de soporte para tanque de 10.000 litros en regular estado
- 8.6. CORRAL EN MADERA. Construido en estacaones y varetas de madera, compuesto por una manga, un chiquero, un embarcadero, con pisos en tierra, con techo de palma en la manga. Conservación mal estado.
- 8.7. CERRAMIENTO LINEAL. El predio se encuentra cercado en todas sus colindancias a tres y cuatro hilos de alambres con púas con postes nacedores, muertos y la parte interna en las mismas características. Conservación regular estado.
- 8.8. REPRESA O ESTANQUE. Se encuentran construidas dos represas o estanque, en un 80% llena, las cuales abastecen como bebederos de agua para el ganado. Conservación: Regular estado.
- 8.9. PASTOS. Se encuentra sembrada en pastos nativos de la región, enmalezados y puntas de monte en rastrojo.
- 8.10. ELECTRIFICACION. En postes de concreto de 12 metros redes alta y mediana tensión con todos sus accesorios.

8.- Así las cosas, el valor aprobado no corresponde al real del inmueble, al ser muy irrisorio al presentado al año 2.015 y que actualizado según los parámetros legales para el año 2.022 asciende a la suma de: **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$2.764.991.696).**

En consecuencia, el valor del inmueble en razón al artículo 444 numeral 4 no es idóneo para establecer su precio real. Así mismo, el dictamen pericial presenta irregularidades en los valores determinados e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble.

SOLICITUD

De conformidad con lo expuesto, respetuosamente solicito a su despacho se sirva NO TENER EL AVALÚO CATASTRAL como el valor a tener presente para el inmueble con matrícula inmobiliaria Número 148-41411 y, en consecuencia, tenerlo por avaluado en **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$2.764.991.696).**

ANEXOS

1.- Dictamen pericial de fecha octubre de 2.015, suscrito por el perito evaluador RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS; y

2.- Auto del día 9 de agosto de 2.016 con el que se aprobó el avalúo realizado por el señor RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS con respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria Número 148-41411.

Señor Juez,



LUÍS HUMBERTO COSTA CALDERÓN
C.C. No. 79.322.000 de Bogotá D.C.
T.P. No. 63.407 del C. S. de

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Avalúos urbanos, rurales y otros.

Cel. 3014709426.

E-mail: rmagos19@hotmail.com

MONTERIA - CORDOBA.

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

INMUEBLE DENOMINADO SAN MARTIN

PROCESO EJECUTIVO MIXTO

DEMANDADO

CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA

SOLICITANTE

BENJAMIN ENRIQUE CALDERON COTES.

AVALUADOR

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

MONTERIA CORDOBA

RE: Exp. 025-2016-00179 del Juzg. 2 Civil Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C.

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 07/03/2022 15:50

Para: costacalderon@hotmail.com <costacalderon@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 1650-2022, Entidad o Señor(a): LUIS HUMBERTO COSTA C - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Acepta cargo secuestre, Observaciones: ajunto el OBJETO AL AVALÚO sobre el bien inmueble // Luis Humberto Costa Calderon <costacalderon@hotmail.com> Lun 07/03/2022 12:02 // LSSB

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL

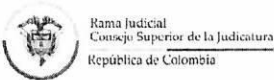
¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
2:00 p.m. a 5:00 p.m.



Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)
Solicitud cita presencial: [Ingresa aquí](#)

Cordialmente



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL
Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Luis Humberto Costa Calderon <costacalderon@hotmail.com>
Enviado: lunes, 7 de marzo de 2022 12:02
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Exp. 025-2016-00179 del Juzg. 2 Civil Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C.

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ	
RADICADO	1650-2022
Fecha Recibida	7-03-2022
Número de Folios	8
Quien Radicó	LSSB
②025-2016-179	

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

Ref.: Proceso ejecutivo singular **FINANCIERA DANN REGIONAL COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A** contra **CENTRO INTERNACIONAL DE BIOTECNOLOGIA REPRODUCTIVA -CIBRE-**

Rad.: 025-2016-00179

LUÍS HUMBERTO COSTA CALDERÓN, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi calidad de acreedor de remanentes dentro del proceso en referencia, con fundamento en numerales 2 y 4 del artículo 444 del Código General del Proceso por medio del

documentos ajunto el **OBJETO AL AVALÚO** sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 148-41411.

Cordialmente,

LUIS HUMBERTO COSTA CALDERÓN
Tel. 601 2870629 - 601 2870662

	República de Colombia	
	Rama Judicial del Poder Público	
	Oficina de Ejecución Civil	
	Circuito de Bogotá D. C.	
	TRASLADO ART. 110 C. G. P.	
En la fecha <u>23 03 2021</u> se firma el presente traslado		
conforme a lo dispuesto en el Art. <u>444#2</u> del		
C. G. P. el cual corre a partir del <u>24 03 2021</u>		
y vence en: <u>28 03 2021</u>		
El secretario _____		