

Cumplimiento

monica fonseca garcia <monicafonsecagarcia@hotmail.com>

Mié 20/10/2021 8:02 AM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MÓNICA FONSECA GARCÍA

Abogado

Calle 35 No. 12-31 Of. 303 – Celular 315-3717974

Edificio Calle Real

Bucaramanga

monicafonsecajarcia@hotmail.com

Señores

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Referencia: PROCESO APARCERIA

Demandante: **OLINTO SAUSO**

Demandados: **DIANA BUSTOS Y OTRAS**

Radicado: 2020 – **0225**

MÓNICA FONSECA GARCÍA, mayor de edad, vecina y residente en Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.512.085 expedida en Bucaramanga, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 107.154 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la **DIANA XIMENA BUSTOS Y OTRAS**, parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito dar cumplimiento a lo ordenado en el auto de pruebas, publicado en estados el 7 de octubre de 2021.

Adjunto el concepto del avalúo de la Finca Bellavista, elaborado por el Arquitecto **NELSON MORENO RUEDA**, para que sea tenido en cuenta por su despacho.

Atentamente,



MÓNICA FONSECA GARCÍA

C.C. No. 63.512.085 de Bucaramanga

T.P. No. 107.154 del C. S. de la J.

Bucaramanga, Mayo 12 de 2021

Señoras

DAINA BUSTOS SAAVEDRA, DIANA XIMENA BUSTOS SAAVEDRA Y LUISA FERNADA SAAVEDRA

De acuerdo a su amable solicitud estoy presentando concepto sobre Avalúo Comercial del inmueble (Terreno) rural, denominado LOTE DE TERRENO "VEREDA BELLEVISTA, VEREDA EL ABURRIDO MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER – COLOMBIA.

Teniendo en cuenta lo manifestado en el Artículo 29 de la resolución 620 de 2008 en su párrafo a su letra dice:

Artículo 29. Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud, Vías internas y de acceso. Topografía. Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual. Posibilidades de adecuación. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

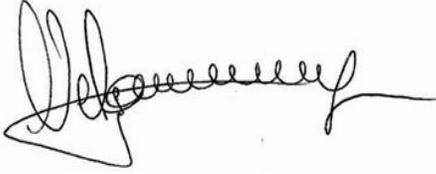
Cuando se habla de un inventario técnico de cultivos se debe tener en cuenta la fecha de siembra, edad de la especie si es transitoria permanente, altura de la especie, DAP (diámetro a la altura del pecho). Aspectos que no fueron tenidos en la valoración las cultivos y especies de la finca. .

No se pueden valorar este tipo de especies y cultivos que eran el objeto del contrato de aparcería como especies que se sembraron durante el término de duración del contrato respectivo que fue de aproximadamente tres años, pues se están valorando cultivos y especies que fueron sembradas años atrás, como por ejemplo el cultivo de cacao y café.

Por parte del suscrito se realizaron 2 visitas donde se realizó un inventario de los cultivos y especies y es notable que los valores que se están reclamando no son reales ni congruentes con el objeto del contrato de aparcería y con los cultivos y especies que se encuentran físicamente visibles a la fecha.

Se sugiere que se realice un inventario realizado y sustentado por un ingeniero agrónomo y forestal con el fin de poder tener bases para una liquidación sino real muy aproximado a la realidad.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nelson Moreno Rueda'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'N' and a long horizontal stroke extending to the right.

Arq. NELSON MORENO RUEDA
Perito Valuador.
RNA. 0170

Anexo Inventario de especies.

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL Nº 012-21

| | |
|-------------------------------|--|
| CLASE DE AVALÚO | COMERCIAL RURAL |
| SOLICITANTE | LUCILA SAAVEDRA MARIN, DIANA XIMENA BUSTOS SAAVEDRA, LUISA FERNANDA SAAVEDRA. |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | LOTE DE TERRENO "BELLAVISTA" VEREDA EL ABURRIDO, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPUBLICA DE COLOMBIA. |
| CLASE DE INMUEBLE | LOTE DE TERRENO RURAL CON MEJORAS. |
| USO DEL AVALÚO | COMERCIAL - VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE Y MEJORAS, CON FINES DE OBJETAR AVALUO DE FECHA 8 DE AGOSTO DE 2021. |
| PROPIETARIOS | LUCILA SAAVEDRA MARIN, DIANA XIMENA BUSTOS SAAVEDRA, LUISA FERNANDA SAAVEDRA. |
| DESTINATARIO | Abogada MONICA FONSECA |
| PERITO VALUADOR | ARQ. NELSON MORENO RUEDA. |
| FECHAS DE VISITA | ABRIL 24 DE 2021 |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DE AVALÚO

Esta valuación tiene por objeto determinar el **VALOR COMERCIAL** de la Finca Denominada **BELLAVISTA**, destinado para fines agrícolas

1.2. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un Comprador y un Vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.3 DESTINACION ACTUAL

El predio actualmente se encuentra en zona rural del Municipio de Bucaramanga vocación es agrícola.

1.4. TIPO DE AVALUO: Avalúo comercial realizado en zona rural, finca

1.5. INFORMACION CATASTRAL:

| | |
|--------------------------------|--|
| Cédula Catastral: | 68-001-0002000200041000 |
| Dirección | Finca La Palmita, Municipio de Tona, Departamento de Santander |
| Área Total del Terreno. | 70000 m2 |
| Área Construida. | 118 m2. |
| Destino Económico | D. Agropecuario |
| Geometría del Terreno | Polígono irregular |
| Topografía | 30% ondulada, 70% pendiente |
| | |

UBICACIÓN PREDIO EN GEOPORTAL IGAC Y GOOGLE EARTH



1.6. FECHA DE LA VISITA: 24 de Abril de 2021.

1.6. FECHA DEL INFORME: 29 de abril de 2021.

2. INFORMACION DISPONIBLE PARA EL AVALUO

Los documentos suministrados y/o posteriormente obtenidos son:

- a. Descarga y ubicación del predio en Google Earth y Google Map.
- b. Escritura Pública # 3828 del 29 de Julio 1997 de la Notaría Séptima de Bucaramanga
- c. Certificado de Libertad y tradición # 300-79678
- d. Plano de Localización de predios y ofertas (Imagen Satelital).

3. TITULACION E INFORMACION JURIDICA.

3.1. PROPIETARIO: LUCILA SAAVEDRA MARIN, DIANA XIMENA BUSTOS SAAVEDRA, LUISA FERNANDA SAAVEDRA.

TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No 3828 de 29 de julio de 1997 de la Notaria Séptima de Bucaramanga.

4. EL SECTOR

El Sector principal del entorno del predio corresponde a un área del sector rural del municipio de Tona, ubicado en la Vereda el Aburrido que forma parte del corregimiento 1 del cual forman parte las siguientes veredas;

San Pedro Alto, San Pedro Bajo, La Esmeralda, San Cayetano, Santa Rita, Vijagual, San Ignacio, la sabana, El Pablon y Angelinos.

4.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El Sector está constituido por predios de extensión moderada entre 5 y 20 hectáreas, dedicados a la explotación agropecuarias, cría de porcinos y agricultura, todos en pequeña escala de explotación.

4.2. TOPOGRAFIA

El sector donde se encuentra localizado el predio del avalúo es un sector que se caracteriza en un alto porcentaje por tener pendientes inclinadas cercanas al 50%.

4.3. CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Es este sector, una especie de montaña, caracterizada por sus zonas verdes y bosques y con temperatura que oscila entre los 20 a 25 grados centígrados de temperatura, que contrasta con la agitación, el cemento y los 30 grados de la meseta de Bucaramanga, a 959 metros de altura.

4.4. SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, las viviendas poseen pozos sépticos para el tratamiento de aguas residuales y cobertura de telefonía celular, con antenas receptoras en el sector.

4.5. SERVICIOS COMUNALES:

El sector en general cuenta con buena infraestructura y equipamiento básico como Escuelas, Centros de salud, antenas de comunicaciones de varias empresas, puntos comerciales (Restaurantes, tiendas y ventas de productos de la región) sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bucaramanga a la ciudad de Santa Martha.

4.6. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía Nacional Bucaramanga- Santa Martha es el principal eje vial de comunicación con el área de influencia del terreno objeto de la presente diligencia de avalúo, aproximadamente a unos 10 kilómetros del Casco urbano Municipal de Bucaramanga de esta vía se llega al sitio denominado Puente de Tierra, donde se toma el desvío hacia las veredas San Pedro Bajo y San Pedro Alto hacia el costado derecho de la vía aproximadamente a 1,5 kilómetros de la vía principal se llega al predio objeto de la presente diligencia.

4.7 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO

La situación de orden público del entorno es muy normal una vez que fueron superadas la presencia de eventos que no le brindaban garantías de seguridad al sector y además como consecuencia de la buena señal de celular en la zona se ejerce un fácil control por parte de las autoridades con el apoyo permanente de la comunidad.

4.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas o expectativas de valorización son normales teniendo este sector hacia el municipio de Rio Negro gran influencia por la presencia de zonas o fincas recreativas.

5 . DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Corresponde a un lote de terreno de forma irregular, con pendiente aproximadamente del 50%, sembrado en toda su extensión con aguacate, cítricos y frutales, cacao, café y algunos árboles maderables y árboles para sombrío,.

6.1. Linderos:

Los linderos del predio son los que están consignados en la escritura pública No 3663828 del 29/7/1977.

6.2. Vías de Acceso

Al predio se accede a través de la vía que de Bucaramanga conduce a la costa aproximadamente a 18 kilómetros del casco urbano municipal de Bucaramanga.

6.3. Transporte.

Para acceder al predio objeto de la presente se hace a través de la vía que conduce a la ciudad de Santa Martha, de diligencia de avalúo La vía Nacional Bucaramanga- Santa Martha es el principal eje vial de comunicación con el área de influencia del terreno objeto de la presente diligencia de avalúo, aproximadamente a unos 10 kilómetros del Casco urbano Municipal de Bucaramanga de esta vía se llega al sitio denominado Puente de Tierra, donde se toma el desvío hacia las veredas San Pedro Bajo y San Pedro Alto hacia el costado derecho de la vía aproximadamente a 1,5 kilómetros de la vía principal se llega al predio respectivo

6.4. TOPOGRAFIA Y RELIEVE:

El predio objeto de la presente diligencia de avalúo presenta una topografía variada con áreas planas, en el sector de la vega sobre el rio Tona, en el

área donde se encuentra construida la casa y zonas aledañas, en una proporción menor y en mayor proporción presenta pendientes inclinadas a muy inclinadas que oscilan entre el 25% y 70%.

6.7. CARACTERISTICAS CLIMATICAS

| | |
|---------------------------------|--|
| Altura msnm: | 900-1700 |
| Temperatura: | 17.5°C-24°C |
| Precipitación: | 950>1250 mm |
| Piso Térmico: | Cálido |
| Factores climáticos limitantes: | Ninguno |
| Distribución de lluvias: | Abril a junio y septiembre a noviembre |
| Numero de cosechas: | Según cultivo |
| Vegetación Natural: | Especies nativas, arrayan, cedro, roble. |
| Zonas de vida: | Bosque húmedo pre montano (Bh-Pm) |

6.10 SERVICIOS DE LA FINCA

6.10.1 Acueducto.

Cuenta con servicio Agua del acueducto veredal (Toma nacimiento de Agua).

6.10.2 Alcantarillado.

No se cuenta con red de Alcantarillado y el manejo que se le da alas aguas servidas es a través del sistema de pozo séptico.

6.12 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

El predio posee dos construcciones una destinada para vivienda y otra para beneficio de café.

La vivienda conformada por dos habitaciones, cocina, baño con enchapes en cerámica y corredor.

La vivienda presenta las siguientes características:

Pisos en concreto, muros en ladrillo de arcilla cocida macizo revocados

6.12.1.3 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

6.12.1.4 ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCION:

- | | |
|---------------------------|---------|
| ❖ AREA VIVIENDA | 20 años |
| ❖ AREA BENEFICIADERO CAFE | 20 años |

6.13 METODOS VALUATORIOS

Para efectos de la presente diligencia de avalúo se ha utilizado la metodología valuatoria establecida en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 629 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC.

Artículo 29. Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud, Vías internas y de acceso. Topografía. Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual. Posibilidades de adecuación. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

7.0 CONSIDERACIONES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor de las especies arbóreas y de cultivos se tiene en cuenta

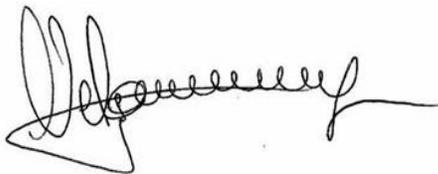
los valores establecidos en los cultivos y especies arbóreas en el proyecto de la ruta del Cacao que une el Municipio de Lebrija con la ciudad de Barrancabermeja.

OTRAS CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES ESPECIALES

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria entregados por el propietario, son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad peticionaria.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Esta consultoría es propiedad del perito, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación del perito, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.

- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de técnica residual.
- El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Avaluadores.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente el perito que intervino en la presente diligencia, no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el evaluador tenga responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008.
- De igual manera el perito valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a small flourish.

ARQ. NELSON MORENO RUEDA

Valuador Designado

R.N.A. N°. 0170

ANEXOS DOCUMENTALES

ANEXOS DOCUMENTOS DEL PERITO

REPUBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA R.N.A.P.C.
REG. 50014492, C de Co - NT. 830.025.6799 BOGOTÁ D.C.

CERTIFICADO DE MATRICULA No. 0170

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA

CERTIFICA

Que:



NELSON MORENO RUEDA

Identificado con C.C. No 13.847.215

APROBÓ Y CUMPLÍ CON LA TOTALIDAD DEL CICLO ACADÉMICO, SU CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN PRESENTANDO LOS REQUISITOS DE CONFORMIDAD A LOS ESTATUTOS, ACUERDOS RESOLUCIONES, CÓDIGO DE ÉTICA Y EL ORDENAMIENTO LEGAL, SEGUN RESOLUCION NUMERO 00170 DE FECHA, 15/01/2004 COMPROBÁNDOSE SU IDONEIDAD PARA EJERCER COMO AVALUADOR PROFESIONAL EN LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES:

001 - URBANOS 002 - RURALES

SE LE ASIGNO LA MATRICULA R.N.A.P.C. No 0170 CON UNA VIGENCIA HASTA 15/01/2018 Y CON EL REGISTRO DE SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO No 0604608 EL OFICIO ESTARÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTATUTOS, REGLAMENTACIONES ACTUALIZACIONES PERMANENTES Y DEMÁS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CONSEJO Y POR LA LEY.

CERTIFICAMOS QUE A LA FECHA NO TIENE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LEY PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL.

SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN BOGOTÁ D.C EL 01/07/2017
CON UNA VALIDEZ DE SEIS MESES VENCIENDO EL 31 de DICIEMBRE de 2017 .



Bustillos

CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA
SECRETARIA GENERAL.





LONJA INMOBILIARIA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL SANTANDER

CERTIFICA

Que el Arquitecto: **NELSON MORENO RUEDA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.847.215 de Bucaramanga, Matrícula Profesional No. 68700-17541 de Santander y Registro Nacional de Avaluadores No.0170, es Perito Avaluador de la **LONJA INMOBILIARIA SCA**; a su vez hace parte de la **A.N.A. - CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES** (Reconocida como entidad de autorregulación – ERA, según lo establecido en la resolución 20910 de 2016 de la superintendencia de industria y comercio) hace parte de nuestro equipo técnico como persona idónea que posee la experiencia suficiente para la práctica valuatoria en el territorio nacional.

Confirmamos que el Arquitecto es miembro de número de la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER** y que su registro se encuentra vigente a la fecha.

Se expide por solicitud del interesado en Bucaramanga, el día 22 de Agosto de 2017

Cordialmente,



JAVIER PRIETO PINZÓN
Director Lonja Inmobiliaria SCA

ANEXO FOTOGRAFICO