



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

LISTA DE TRASLADO. (ART. 110 C.G.P.)

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera (micro sitio) del Juzgado y en la plataforma Tyba en proceso que se relaciona a continuación, para conocimiento de las partes, a saber:

ASUNTO: Proceso Ejecutivo de NELLY PACHECO SAAVEDRA. **contra** ANA DEREIX DE SANDE. **RAD.** 23001310300320180021300.

Se da en traslado de el recurso de reposición y en subsidio de apelación, **frente a quienes no se ha cumplido de acuerdo a las disposiciones de la ley 2213 de 2022**, presentado por el doctor **HERNAN RAMOS GUTIERREZ**, en contra del auto de fecha 14 de abril de 2023, por el termino de tres (03) días de conformidad con el artículo 110 del Código General del Proceso, que empezarán a correr desde el día siguiente a la fijación de la presente lista.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 06 de junio de 2023.

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.


YAMIL MENDOZA ARANA.
Secretario.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 06 de junio de 2023.

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente virtual a disposición de las partes por el término arriba indicado.


YAMIL MENDOZA ARANA.
Secretario.



HERNAN RAMOS GUTIERREZ

ABOGADO. Universidad Santo Tomás.

Asesoría jurídica especializada en Derecho de Familia Sucesiones

Kra. 11 # 31-48 Celular: 300-2525718 / 321-6312267

Email: hernanramosg@hotmail.com Montería - Córdoba



***RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION DEL
AUTO 14 ABRIL 2023 Y APOORTE PRUEBAS DAÑOS A
INMUEBLES FCA RABO AFUERA.***

Montería, Jueves 20 de abril de Dosmil 23

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA

Atenta: Dra. Maria Cristina Arrieta Blanquicet. Jueza.

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Ejecutivo Singular Mayor Cuantía de Nelly Pacheco Saavedra contra Ana Maria Dereix de Sande.

RADICADO No: 23-001-31-03-003-2018-00213-00

HERNAN RAMOS GUTIERREZ, mayor de edad, abogado de profesión, titular de la T.P. # 87.444 del C.S. Judicatura e identificado con C.C. # 6.863.872 expedida en Montería, Móvil celular 300 252 57 18, email hernanramosg@hotmail.com, en mi condición de apoderado judicial de la demandada, ANA MARIA DEREIX DE SANDE, dentro del plenario sito en referencia atentamente me permito manifestarle:

2.

En cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4 del auto de fecha 14 de abril del presente año 2023, me permito singularizarle pormenorizadamente los actos de vandalismo y deterioro perpetrados sobre el inmueble rural distinguido con las matriculas inmobiliarias #140-41191 y 140-154141.

De conformidad a lo consignado en acta de la diligencia practicada el día 25 del mes de noviembre de año 2019, que para esa fecha existían en la finca:

“.... seguidamente encontramos otro salón grande que está cercado en madera, con techo en zinc, con listones en madera, piso en bruto, en la parte de atrás encontramos una hornilla con base de madera...tanque elevado ”.

“Seguidamente hay una bodega con techo de zinc, con listones de madera, piso de tierra...”.

Hoy en día estas dos infraestructuras y el tanque elevado en fibra, no se encuentran en la finca, en virtud de que fueron arrasadas, pues en el informe de avalúo (en la tabla de valores de anexos del inmueble) se aprecia nítidamente una fotografía de dicho tanque de almacenamiento de agua valorados en la suma de 12 millones 661 mil pesos. A la fecha dichos tanques no existen, desaparecieron de la finca.

Lo anterior se puede constatar confrontando, observando y analizando las fotografías y contenido del avalúo comercial practicado por el entonces perito Ricardo Manuel Acosta Hoyos el día 5 de marzo del pasado año 2021 que a este escrito anexo bajo el archivo virtual titulado “ Avalúo Comercial Finca Rabo Afuera “ anexo.

Destruyeron y arrasaron, además, una cocina estructurada en zinc a dos aguas, una caballeriza de 6 puestos, también en dos aguas, construida en estacones de Teka y varetas de bálsamo. El corral y la vaquera fue desmantelado y vandalizado en un 30%

Posteriormente dicha diligencia fue decretada nula, ordenándose nuevamente su práctica a la vez que revocó el nombramiento a la



secuestre señora Consuelo Herminia Berrio Solano y designando el señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos.

Al ordenarse nuevamente la práctica de la diligencia de secuestro, evacuada el día 4 de agosto de 2022 fungiendo como secuestre el señor perito evaluador, Ricardo Manuel Acosta Hoyos, en dicha diligencia ya no aparecen ni se relacionan la Bodega de Almacenamiento de madera que constaba de un área de 6 metros de ancho por 16 mts de largo, para un área total de 96 metros cuadrados, con altura de 3.80 mts, con columnas u horcones de ébano y hoja menuda con grosor de 7x8 pulgadas, soportada en una estructura de madera Teka y cubierta de 120 láminas de zinc de 3 metros de largo. El costo de esa bodega superaba los 15 millones de pesos.

En finca o predio identificado con la MI # 140- 154141 existía un área de aproximadamente 7 hectáreas (dos lotes separados de 3 y 4 hectáreas aproximadamente de sembradas en plantas maderables de Teka con antigüedad de 10 años listas para su corte y comercialización que fueron totalmente arrasadas o taladas ,existiendo hoy en día solamente los troncos en viva señal o prueba de su destrucción. Esta aseveración puede fácilmente constatarse a través de cualquier medio de prueba ya que los troncos de teka no mueren sino que retoñan alrededor del mismo tronco o pie del árbol cortado. Amén de que los dos secuestres, en su desastrosa administración, jamás hicieron obra de mantenimiento y conservación al bosque de Teka, lo que consecuentemente degeneró y arruinó dicho cultivo.

A la fecha de la primera abortada diligencia la finca era productora de madera y ganadería y, arrojaba abultadas utilidades descontados los gastos de mantenimiento y conservación de la finca. A partir de la práctica de la diligencia fechada a 25 de noviembre de año 2019, han transcurrido 3 años 5 meses y no existe, por parte del secuestre, un solo informe acerca de los frutos y réditos producidos por la finca ni mucho menos existe recursos o dineros consignados a órdenes del despacho. Es un hecho notorio por sus movimientos de explotación de la madera de Teka fue arrasada en su totalidad.



4.

Los perjuicios causados son cuantiosos los cuales se determinaran mediante futuro incidente que posteriormente se presentará a fin de demostrar y probar, pericialmente, la cuantía de tales perjuicios.

En memorial que antecede se le manifestó, señora Juez, de manera ilustrativa y sin el ánimo de presentar la solicitud como nulidad que la diligencia de fecha 9 de febrero de año 2023, no se le dio cumplimiento a lo ordenado por usted en auto de calenda 5 de diciembre 2022, en cuanto se le diera estricto cumplimiento a los artículos 595 y 593 del C.G.P, en sus apartes 3 y 11 respectivamente de la norma en comento.

De la misma manera le informo que el bien inmueble que se singulariza con matricula inmobiliaria No. 140-154151 no ha sido secuestrado como tal, así lo acredita la diligencia del 04 de agosto de año 2022 puesto que dicha diligencia se practicó dos veces sobre el inmueble o finca distinguida con el prementado folio de matrícula arriba indicado. porque sencillamente ese inmueble carece de infraestructura tal como se puede constatar en la respectiva acta de secuestro y es en este inmueble donde se encuentran plantados los cultivos de Teka anteriormente descritos, razón por la cual este arrasado cultivo de teka no han sido relacionados en la diligencia de secuestro.

DOCUMENTOS PROBATORIOS ANEXOS.

Anexo los siguientes documentos: (1) Acta diligencia de secuestro del 25 de noviembre del pasado año 2019; (2) Acta diligencia de secuestro del 4 de agosto del pasado año 2022.

INTERPOSICION DEL RECURSO DE REPOSICIÓN SUBSIDIARIO CON EL RECURSO DE APELACIÓN.

Manifiesto, señora Juez, que interpongo Recurso de Reposición y en subsidio el de apelación contra el numeral quinto del auto fechado a 14 de abril de 2023 que literalmente reza:



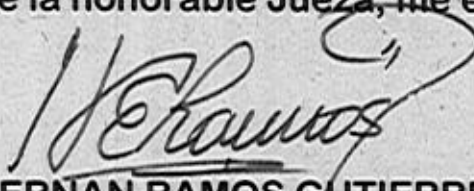
“ Dejar sin efectos el numeral tercero del Auto calendado 01-02-2023, mediante el cual se impartió orden de entrega del predio con M.I. 140-41191 (1/4 cuota parte en proindiviso de propiedad de al ejecutada ANA MARIA DEREIX DE SANDE), a la persona que tenía la tenencia y/o se encontraba a cargo del mismo al momento de la diligencia”.

RAZON JURIDICA.

La decisión no es consecuente con la nefasta,deplorable e inexistente administración del secuestre, señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos, quien a la fecha no ha rendido informe alguno sobre su administración. Igualmente entregó la finca secuestrada como si no estuviera unido de una responsabilidad jurídica y fuese la finca integrante de su patrimonio personal, entregó dicho patrimonio a una persona en calidad de custodio bajo ninguna responsabilidad, asumiendo este un control y explotación como si el fundo fuera de propiedad del señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos.

Dejo en estos términos sustentado el presente Recurso de Reposición y en subsidio el de apelación.

De la honorable Jueza, me es grato saludarla y suscribirme,


HERNAN RAMOS GUTIERREZ.

C.C. No. 6.863.872 expedida en Montería.

T.P. No. 87.444 del C.S. de la J.

Vº Bº

2004023-



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

Alcaldía Municipal de Canalete

Servir es mi pasión 2016-2019

800096740-6

INSPECCION CENTRAL DE POLICIA



DILIGENCIA DE SECUESTRO DE UN BIEN INMUEBLE RURAL

En canalete córdoba, a los veinticinco 25 días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), siendo la fecha y hora señaladas en auto anterior, el suscrito inspector central de policía de canalete, en asocio de su secretaria y del secuestro, nos trasladamos al inmueble de propiedad, de la parte demandada, ubicado en la vereda la estrella corregimiento el tomate, área rural del municipio de canalete, con el objeto de darle cumplimiento al despacho comisorio N° 0016 – 2019, procedente del JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO, dirigido al alcalde municipal ARMANDO LAMBERTINEZ BOLAÑO, y este comisiona mediante resolución N° 1474 al inspector central de policía de canalete para la diligencia, dentro del proceso singular, con radicado N° 2018 – 00213 – 00 de NELLY PACHECO SAAVEDRA identificada con CC N° 34.967.203 contra ANA MARIA DEREIX DE SANDE identificada con CC N° 25.762.211. una vez estando en el lugar fuimos atendidos por OSIRIS DEL CARMEN MARTINEZ FUENTES identificado con CC N° 1.068.656.198.DE MONTERIA, quien se encontraba presente, a quien se le informo el motivo de la presente diligencia, seguidamente el suscrito inspector con fundamento en el Art 37 DEL CGP y la resolución 1474 de fecha 22 de octubre de 2019, procede a nombrar y darle posesión del cargo de SECUESTRE a la señora CONSUELO HERMINIA BERRIO SOLANO identificada con CC N° 40.916.367 encargada para la presente diligencia, quien bajo la gravedad de juramento juro cumplir con su deber. Acto seguido se procede a identificar el bien inmueble objeto de esta diligencia de secuestro: inmueble ubicado en la vereda la estrella corregimiento el

302 359 1802



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

Alcaldía Municipal de Canalete

Servir es mi pasión 2016-2019

800096740-6

INSPECCION CENTRAL DE POLICIA



tomate área rural del municipio de canalete, denominado BRAZIL con escritura pública 3060 de 2005 con aclaración 1866 de 2006 y matriculas inmobiliarias Nos. N° 140-154141, 140- 41191 de la oficina de registro de instrumentos públicos de montería una extensión de 89 hectáreas más 2000 metros cuadrados, donde es propietaria de una cuota parte (1/4) en pro indiviso, con los siguientes linderos **NORTE:** con predios de **GUSTAVO DIAZ**, **SUR:** con predios de **ULISES MORALES**, **ESTE:** con predios de **ANA MARIA DEREIX** y **OESTE:** con predios de **ANA MARIA DEREIX**, **MOISES HERNANDEZ** Y **ALONSO PERNETH**, el predio uno ubicado en el corregimiento del tomate municipio de canalete departamento de córdoba, con una extensión superficial de 22 hectáreas más 3.000 metros cuadrados con escritura 1866 de 2006, comprendido entre los siguientes linderos **NORTE CON:** predios de **GUSTAVO DIAZ VEGA**, **SUR: CON** predios de **ARELIS ISABEL CONTRERAS TORRES**, **ESTE CON** predios de **JULIO TAMARA COGOLLO** y **OESTE: CON** predios de **ANA MARIA DEREIX** Y **SUCESORES DE ALBERTO VICENTE LOBOS**, seguidamente se procede a relacionar la conformación física del inmueble y este consta de: se trata de un inmueble que a la entrada de la finca encontramos un portón de madera y tubos de hierro, seguidamente encontramos un camino que nos trae a la casa principal donde encontramos una puerta doble en madera ventanas en madera vidrios lisos y protectores en hierro varios protectores en la parte interior y la parte superior encontramos una sala y una cocina con su mesón enchapado y lavaplatos en electro plata el piso de la cocina es en cemento bruto seguramente en la sala encontramos unas escaleras en madrea que nos conduce a un segundo piso hecho todo en madera, encontramos unos salones donde depositan madera o cultivo (deposito) nuevamente



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

Alcaldía Municipal de Canalete

Servir es mi pasión 2016-2019

800096740-6



INSPECCION CENTRAL DE POLICIA

en el primer piso encontramos dos habitaciones una con closet y su baño interno enchapado con todo sus accesorios el piso en baldosa, una de las habitaciones tiene dos ventanas en vidrio liso, en la segunda habitación encontramos dos ventanas en madera y vidrio liso y protector en hierro en la parte de adentro, el piso en baldosa y sus paredes están repelladas, tiene su puerta de acceso en madera, seguidamente encontramos un pasillo que nos conduce al patio donde encontramos un protector en hierro, encontramos un baño social con sus enchapes y todos sus accesorios y encontramos un salón con techo de sin sobre tablones en madera y tiene unas vigas u horcones en madera, el piso es en cemento bruto, seguidamente encontramos otra vivienda pequeña donde sus paredes puertas y ventanas todas en madera (tablilla) tiene un pasillo y dos habitaciones y una escalera en madera con un protector en hierro que nos conduce a un segundo piso donde recolectan la cosecha, el piso de esta vivienda es en cemento liso una parte y la otra parte es en tablilla tanto las paredes como el piso, seguidamente encontramos dos tanques donde se recolecta el agua en concreto y repellados grandes también encontramos un tanque elevado su base es en concreto en cuatro columnas, seguidamente encontramos un pasillo que nos conduce a una casa que es de los cuidanderos encontramos un salón con techo de palma amarga el piso en tierra y listones en madera, seguidamente encontramos otro salón grande que está cercado en madera con techo en sin con listones en madera piso en bruto en la parte de atrás encontramos una hornilla con bases de madera encontramos unas escaleras en cemento que nos conduce a un segundo piso donde hay una habitación que está cercada en bloque y una parte repellada el piso de la habitación es en madera, seguidamente en la parte inferior podemos observar un corral grande



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

Alcaldía Municipal de Canalete

Servir es mi pasión 2016-2019

800096740-6

INSPECCION CENTRAL DE POLICIA



donde posee techo de sin sobre listones en madera, el piso es de tierra también tiene unas columnitas en concreto la puerta es en hierro y esta rodeado todo en madera tanto la parte del corral como la parte que lo divide hacia el interior del inmueble en la parte externa de la vivienda encontramos un segundo baño social un pasillo o un caminito que nos conduce a un quiosco que tiene techo en palma horcones en madera piso en cemento bruto seguidamente hay una bodega con techo en sin con listones en madera piso en tierra, todo alrededor de la finca está cercado con tres hileras de tablilla sobre los horcones en madera pintadas en color negro y azul, seguidamente en la parte externa de la vivienda principal encontramos una muralla a base de piedra con concreto y unas columnas en vaciado.

Inmueble antes descrito se encuentra legalmente secuestrado, el suscrito inspector hace entrega material y formalmente del bien inmueble antes detallado a la señora secuestre CONSUELO BERRIO SOLANO.

IVAN D. LAMBERTINEZ VILLADIEGO
Inspector municipal

CONSUELO BERRIO SOLANO
Secuestre

No Firmó

OSIRIS DEL CARMEN MARTINEZ FUENTES
Quien atendió

10



Republica de Colombia
Municipio de Canalete – Córdoba
Nit: 800.096.740-6
INSPECCION CENTRAL



ACTA 01 DE DILIGENCIA DE SECUESTRE BIEN INMUEBLE (M.I 140-41191)

Nos dirigimos al otro predio con matricula inmobiliaria 140-41191, siendo las 10:50 am, donde fuimos atendidos por el señor **GERARDO RAFAEL SALGADO**, identidad con cedula de ciudadanía 78.694.201 de montería y su apoderado el Dr. Lesmes Antonio corredor tres palacio, identidad con cedula de ciudadanía 10.776.772 de Montería, se trata de un inmueble rural denominado el Brasil con un área de 89 hectáreas con dos mil metros cuadrados el cual se encuentra ubicado en la vereda la estrella corregimiento el tomate municipio de canalete, con los siguientes linderos **NORTE: GUSTAVO DIAS, SUR: ULISES MORALES, ESTE: ANA MARIA DEREIX Y OESTE: ALONSO PERNETH**, cuyas medidas no se establecen porque no es objeto de esta diligencia más si los estableceremos en una cuota parte que es el predio que se ordena secuestrar, predio que se encuentra en común y proindiviso en cuatro partes o lotes del inmueble con matrícula 140-41191, se encuentra la cuota parte de la señora **ANA MARIA DE REIX DE SANDE** con un área de 22 hectáreas con 3.000 metros cuadrados denominado como el lote numero tres el Brasil, el cual se encuentra alinderado así de la siguiente forma: **NORTE: c y MIDE 288.33 metros, SUR: ALONSO PERNETH y MIDE 333.12 Metros, OESTE: MOISES HERNANDEZ Y MIDE 340.01 Metros ESTE: ANA MARIA DE REIX Y MIDE 408.87 Y VIA DE POR MEDIO.**

En el predio proindiviso encontramos a la entrada un corral en vareta y poste de madera, en la parte central encontramos una casa principal con techo de laminas de zinc soportada en madera con paredes en tabla y dos baños con paredes en concreto y tasa sanitaria, dos habitaciones en la parte izquierda se encuentra un rancho con techo de cinc cercado hasta la mitad donde funciona una bodega, se encuentra un pozo séptico, una columna o base para tanque elevado en concreto, otra construcción o rancho en canilla soportada en 8 columnas de madera, techo en palma amarga al lado hay otra construcción donde se ubica la cocina cercada en tabla el piso de las construcciones se encuentra pulido de color rojo y gris el inmueble se encuentra cercado en caña guadua en forma de barretilla alrededor. El inmueble proindiviso descrito es en terreno ondulado el cual se encuentra sembrado en pan de coger en yuca, plátano y ñame, el resto de proindiviso se encuentra en terreno acto para la ganadería, esta dividido en cuatro potreros cercado con alambre

[Firma]



Republica de Colombia
Municipio de Canalete – Córdoba
Nit: 800.096.740-6
INSPECCION CENTRAL



una casa cercada en madera con dos habitaciones techo de sin soportada en madera piso de cemento pulido, el alrededor de la casa esta cercado en madera tipo tableta y postes, se encuentra un tanque en especie de aljibe construido en concreto en cuatro columnas de tres peldaños, al lado de este se encuentra un aljibe redondo en concreto, al fondo se encuentra una construcción en paredes de bloque y techo de cinc al lado un rancho de palma con soporte de madera en mal estado, en la parte derecha encontramos un corral en bareta de madera con techo en lamina de zinc soportada en doce columnas en concreto y madera con una manga con cinco chiqueros más abajo un pequeño corral con techo de laminas de cinc destinado para cerdo y carnero el predio se encuentra conformado por ocho potreros con pasto sembrado como colosuana y pastos naturales, cuatro represas, se encuentran arboles maderables de la región (campano y roble) los potreros se encuentran cercadas en alambre de púa a tres y cuatri hilos con nacederos vivos y muertos, el inmueble descrito se encuentra con servicio de energía eléctrica con un transformador de 25 KBA. En términos generales el inmueble rural antes descrito con matricula inmobiliaria 140-154141 se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Se anexa registro fotográfico.

Así las cosas, se declara que la matricula inmobiliaria 140-154141 queda debidamente secuestrada, el suscrito inspector hace entrega formal del área antes detallada al secuestre Dr. RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, quien a su vez lo recibe a entera satisfacción, libre de cualquier perturbación y manifiesta que deja en custodia este predio sin que esto conlleve a relaciones laborales al SEÑOR MARIO GONZALES BECHARA quien afirma que lo recibe en custodia y que esto no constituye contrato laboral.

Dada en canalete a los 04 días del mes de agosto del 2022 se da por terminada y se firma por los que en ella intervinieron

Siguiente página, firmantes acta diligencia 01

12



Republica de Colombia
Municipio de Canalete – Córdoba
 Nit: 800.096.740-6
INSPECCION CENTRAL



de púas a tres hilos con nacederos vivos y muertos, hay tres represas, se observan arboles maderables de la región tales como mora, campano y roble. Y pastos como anglito y colosuana, todo el predio proindiviso se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Se deja anotación que en este predio hace oposición el señor **GERARDO RAFAEL SALGADO**, con cedula de ciudadanía c y su apoderado el Dr. **LESMES ANTONIO CORREDOR TRES PALACIOS**, cedula de ciudadanía 10.776.772 de Monteria con tarjeta profesional N° 175053 y poder diligenciado a quien se les manifiesta seguir con el tramite del acta y exponer su oposición en el despacho de la inspección ubicado en la cabecera municipal y posterior poder imprimir y firmar el acta

Este despacho concede la palabra al señor **GERARDO SALGADO**: buenas tardes me presento como poseedor y tenedor sobre un bien que se encuentra en común y pro indiviso que se encuentra contenida en la matricula 140-141191, en donde soy poseedor y tenedor de 8 hectáreas mas 8.276mt², mi posición ha sido quieta, pacífica sin interrupción y continuo por mas de 11 años en el predio como mi posición es de mejor linaje por que proviene de una promesa de compra y venta el cual apporto como prueba para darle certeza a mi intervención, un plano con medidas topográficas, dos testigos verbales que son el señor **JUAN DAVID SIMANCA Y EL SEÑOR EFRAIN NOREÑA** que pueden corroborar estos hechos, pago de impuesto de todo el pro indiviso mi posición es conocida por propios y extraños en la región, mi actividad central en la finca es la venta de pastura para la ganadería, siembra de pan coger, estas actividades las tengo orientadas para el sostenimiento familiar, poseo encerramiento en alambres asistencia en pasto, y todas las actividades agropecuarias que requiera la asistencia de una finca, frecuento muy a menudo la finca y en épocas de vacaciones comparto con familiares como son mi esposa e hijos. Presento al doctor **LESMES CORREDOR TRESPALACIO** como mi abogado y mi apoderado para que me represente en esta diligencia de oposición.

Se le concede la palabra al Doctor **MANUEL ENRIQUE PALACIO GUZMAN** con el fin de presentar oposición a la intervención del señor **GERARDO SALGADO** y solicitar al despacho continuar con esta diligencia hasta donde la ley lo permita a los inspectores de policía quienes son entes administrativos mas no judiciales.

Señor Inspector desde ya le solicito a usted no atender esta oposición ya que el señor **GERARDO SALGADO** a qui presente bajo los mismos términos condiciones

13.



Republica de Colombia
Municipio de Canalete – Córdoba
Nit: 800.096.740-6
INSPECCION CENTRAL



Continuación para firmantes del acta diligencia 01 (M.I 140-154141)

IVAN DARIO LAMBERTINEZ V.
Inspector central de policía

LILIANA ALVAREZ SARMIENTO
secretaria inspección.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
Secuestre

ALVARO ENRIQUE PALACIOS
abogado parte demandante
C.C 19212.630 de Bogotá
T.P. 26226

no firma.

LEONEL MARTINEZ BERRIO
CC N° 1.068.584.723 de canalete
Quien nos recibió

MARIO GONZALEZ BECHARA
CC N° 78.750.954 de montería
Custodio



ÁLVARO ENRIQUE PALACIOS GUZMÁN
 ABOGADO TITULADO - UNIVERSIDAD LIBRE DE BOGOTÁ
 ESPECIALIZADO EN DERECHO CIVIL - COMERCIAL - LABORAL
 Carrera 3ª # 28-38 oficina 505 Edificio Malena - Telefax: 782 3096
 abogadoalvaropalacios@gmail.com - 301 372 9422
 Montería - Córdoba

Montería, 05 de Marzo de 2021

MEMORIAL-208

DOCTORA

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA

j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICADO: 23 001 31 03 003 2018-00213-00

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: Nelly del Socorro Pacheco Saavedra
nellypachecosaavedra@hotmail.com

APODERADO: Álvaro Enrique Palacios Guzmán
abogadoalvaroapalacios@gmail.com

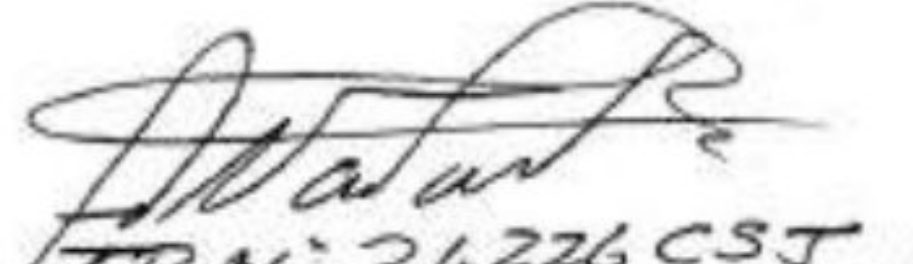
DEMANDADA: Ana María Dereix de Sande C.C. No. 25.762.211

ref.: Se remite avalúo de los bienes inmuebles embargados y secuestrados distinguidos con matrícula inmobiliaria número 140-154141, 140-57507 y 140-41191 de la oficina de registro de instrumentos públicos de montería, de propiedad de la demandada Ana María Dereix de Sande.

Señora Juez; en nombre y representación de la señora NELLY DEL SOCORRO PACHECO SAAVEDRA, con el debido respeto y de la manera más atenta haciendo uso de las tecnologías de la información y la comunicaciones, me permito remitir ante su despacho avalúo de los bienes inmuebles que han sido embargados y secuestrados al interior de este proceso, distinguidos con los números inmobiliaria **140-154141, 140-57507 y 140-41191** bienes inmuebles rurales ubicados en la vereda la Estrella, corregimiento el Tomate del Municipio de canalete – Córdoba de propiedad de la demandada Ana María Dereix de Sande, Avalúos que han sido elaborados por el profesional RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS R.A.A. AVAL-6.886.148 quien funge como perito evaluador y auxiliar de justicia inscrito.

Así mismo solicito a usted señora juez, conforme al artículo 444 del código general del proceso, se pronuncie sobre la idoneidad e imparcialidad del perito y su dictamen.

Atentamente,


 T.P. N° 26226 CST
 @e 3°. 19212630 @H
ÁLVARO ENRIQUE PALACIOS GUZMÁN



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



AVALUO COMERCIAL



SOLICITUD: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA

PROPIETARIA: DEREIX DE SANDE ANA MARIA

TIPO DE INMUEBLE: RURAL

AVALUADOR: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.

CANALETE CORDOBA.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



TABLA DE CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL URBANO.....	Pag 1
CONTENIDO.....	2
INFORMACION BASICA O GENERAL.....	3
INFORMACION CATASTRAL.....	3
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	4
DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	4
REGLAMENTACION URBANISTICA.....	6
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.....	7
CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES.....	10
METODO APLICABLE AL AVALUO.....	11
CONSIDERACIONES GENERALES.....	12
INVESTIGACION ECONOMICA.....	13
VALORES ADOPTADOS.....	15
RESULTADO DEL AVALUO.....	15
VIGENCIA DEL AVALUO.....	15
ANEXOS.....	16
DECLARACION DEL AVALUADOR.....	17


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** abogado Álvaro Palacio Guzmán. Para que se proceda a la práctica del avalúo comercial del bien inmueble el Brasil lote 1.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** El inmueble es un predio rural denominado el Brasil Lote # 1, localizado en el corregimiento del tomate vereda la estrella, jurisdicción del municipio de Canalete Córdoba.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Canalete.
- 1.6. **NOMBRE DEL PREDIO:** El Brasil Lote # 1
- 1.7. **MARCO JURÍDICO:** Sentencia de fecha 1-11-2013, juzgado promiscuo canalete.
- 1.8. **PLANCHA IGAC:** 60
- 1.9. **FOTO AÉREA:** 165 **VUELO C- 20-29**
- 1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** El predio es utilizado actualmente en ganadería.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** La visita se realizó el 19 de Marzo de 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

No Predial: 23090 000 000 350 126 000000000

Dirección: Canalete

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01	Unidad Climática= Clima Cálido Seco Valor Potencial= 61 puntos. Pendiente= 3-12 % Disponibilidad de aguas= regular Vías = regular Norma de uso reglamentario= Actual= Tierras de Labor y Pastos.	15	\$2.961.121.	2021	22+3.000	0.00	\$ 66.033.000.

NOTA: Esta información catastral corresponde al predio.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



Localización Geográfica foto aérea de la finca lote # 1. (El Brasil)



Coordenadas 08° 42' 38,27"N – 76° 11' 4,60"W (entrada) - 08° 42' 36,56"N – 76° 11' 1,41"W

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Sentencia de fecha 01-11-2013, Juzgado Promiscuo de canalete.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria, No 140-154141 la oficina de Instrumentos Públicos de Montería.
- Certificado Catastral No 23090 000 000 350 126 000000000

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. PROPIETARIO:** Dereix de Sande Ana María, CC No 25.762.211.
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Sentencia de fecha 01-11-2013, Juzgado Canalete.
- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 140-154141, Instrumentos Públicos de Montería.
- 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El Certificado de Libertad y Tradición presenta, en la anotación 02-medida cautelar del Juzgado 3º civil del circuito de montería.
Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. DELIMITACION DE LA VEREDA:** el inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte del corregimiento del Tomate, vereda la estrella, el cual se localiza en el municipio de canalete departamento de Córdoba, enmarcado por los siguientes linderos.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



5.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: Camino veredal y vereda villa luz

Este: vereda boca al revés.

Sur: vereda la cieneguita.

Oeste: parcelaciones del Brasil.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante, frente a la región radica en el potencial agrícola, principal pilar de la economía del municipio, el principal desarrollo del sector es la explotación ganadera se da en primer escalón en la Modalidad de levante y Ceba, cultivos de ciclo corto y permanente (maíz, yuca, plátano, ñame, arroz entre otros).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



5.3. DESARROLLO: El desarrollo de la zona se debe a la cercanía que tiene el predio motivo de avalúo con la carretera principal y camino veredal, hacia corregimientos de importancia para el municipio, La región cuenta con desarrollo tecnológico medio-alto, actualmente los tipos de explotación agropecuaria que se desarrollan en el sector cuentan con asesoría profesional y técnica en cada una de sus áreas productivas, buenas vías de acceso a los diferentes sitios productivos, permitiéndole a todos sus habitantes gozar de un nivel socio-económico medio.

5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de grandes, medianos y pequeños latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto. Debido al manejo que le da a la tierra Existe buena disponibilidad de mano de obra, actualmente se están cambiando pastos naturales por pastos mejorados



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



- 5.5. COMERCIALIZACIÓN:** Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal de Canalete y Montería, debido a su cercanía y a la facilidad de conexión vial que existe entre los municipios mencionados, a través de vías pavimentadas y sin pavimentar de orden nacional y departamental, respectivamente.
- 5.6. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** partiendo del casco urbano de Canalete se toma la vía que conduce al corregimiento del guineo, llegando a la apartada del tomate en vía destapada a mano derecha se toma la vía hacia la vereda de la estrella, donde se ubica exactamente el predio motivo de este pericia, a unos 30 kilómetros aproximadamente.
- 5.7. SERVICIOS COMUNALES:** los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de canalete; sin embargo en el corregimiento del tomate se encuentran, centro educativo para primaria, puesto de salud, los demás servicios tales como asistencia técnica se obtiene a través de promotores que están en la zona y se desplazan de canalete.
- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con red de energía eléctrica veredal, red telefonía móvil, no presenta acueducto veredal y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana de canalete hasta la zona donde se localiza el predio es prestado por vehículos particulares y/o por moto taxis, que conectan a estas fincas y parcelas del sector con los corregimientos y municipios, los moradores comercializan y reciben los servicios de educación, salud y bancarios en el centro urbano del municipio de canalete.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Al momento de la visita, en este sector del municipio no se presentó ni se evidencio, presencia física de grupos armados al margen de la ley que alteren el orden público en la zona.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** se estima que existe una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento (de la vía veredal por parte del municipio de canalete y de obras por parte del departamento de Córdoba, para un buen nivel de la producción agropecuaria.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el EOT aprobado mediante acuerdo 006 del 28 de febrero del 2002, para el municipio de Canalete, por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano. Según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM, el predio en mención se encuentra localizado en el sector LWA, el cual hace parte del área rural del municipio, presentando como uso principal del suelo el uso Agropecuario.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

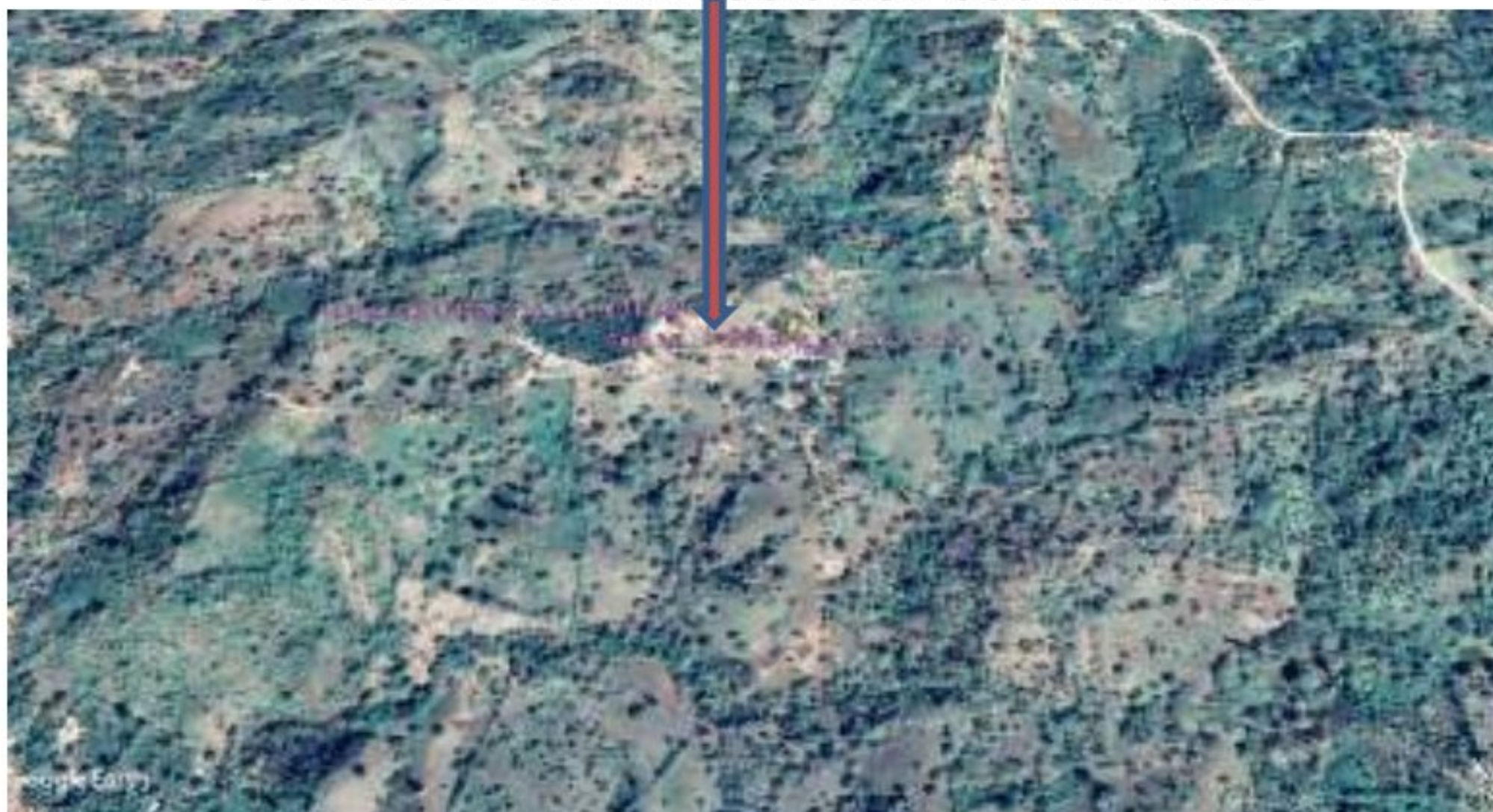
Avalúos Urbanos, rurales y otros



7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

7.1. UBICACIÓN: el predio denominado Brasil lote 1, vereda la estrella, corregimiento del tomate municipio de canalete, la ruta de acceso al predio es partiendo del Casco urbano del municipio de Canalete a unos 30 kilómetros, en terreno destapado llegamos al predio.

Ubicación del inmueble con coordenadas



7.2. ÁREAS:

NUMERO PREDIAL: 23090 000 000 350 126 000000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: No. 140-154141

NOMBRE DEL PREDIO: Brasil lote 1

VEREDA: La Estrella.

FUENTE	ÁREA Has
Sentencia de fecha 01-11-2013,	22.Has 3.000m2
Información Catastral #23090 000 000 350 126 000000000	22. Has 3.000m2
Certificado de Libertad y Tradición #140-154141	22. Has 3.000m2
Área objeto de avalúo según visita	22. Has 3.000m2

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: de acuerdo a la información fuente relacionada en la georreferenciación en campo se establece que el predio se encuentra alinderado de la siguiente manera.

Norte: con predio del señor Gustavo Díaz Vega

Este: Con predio del señor Julio Tamara Cogollo

Sur: Con parcelaciones de tierra negra

Oeste Con predios de la señora Ana Dereix de Sande

Fuente: Constatados el día de la visita



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



7.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: la zona presenta en general topografía que va de plana a ligeramente ondulada con pendientes inferiores al 7-12%.

7.4. FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica irregular, lo cual no dificulta su explotación.

7.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA:	25 msnm.
TEMPERATURA:	24°C.
PRECIPITACIÓN:	1.000-2.000 mm/año
PISO TÉRMICO:	Cálido seco.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: El clima del área de influencia es cálido tropical con una estación de sequía y una de lluvias a lo largo del año.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año (Febrero-marzo y de julio-agosto).

VEGETACIÓN NATURAL: predomina el bosque nativo, Pastos, arboles maderables,

7.6. PLANCHA: N° 60

FOTOGRAFÍA AEREA: Vuelo C20.29.

7.7. VIAS INTERNAS: el predio no presenta vías internas.

7.8. IRRIGACION: al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.}

7.9. REDES DE SERVICIOS: el predio no cuenta con el servicio de acueducto veredal, presenta servicio de energía eléctrica.

7.10. CERCAS PERIMETRALES: el predio está delimitado, presenta cercas en sus linderos en alambres con púas y postes nacederos y muertos, además esta finca está siendo explotada en ganadería.

7.11. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: El área que es motivo de avalúo presenta una unidad fisiográfica

7.12. PASTOS NATURALES: En este predio se encuentra desarrollado 20 Has de pastos naturales tales como admirable y Angleton.

7.13. SUELOS: Según información especial aportada por la CVS, el predio se encuentra sobre una clase agrologica III, lo cual quiere decir que el suelo tiene aptitudes para la agricultura y la ganadería con algunas restricciones en la selección de cultivos.

Agroforestal, agrosilvopastoril: tierras planas o ligeramente escarpadas con pendientes hasta del 25%, erosión en grado ligero a severo. La mayor parte de estas tierras están dedicadas a la ganadería con pastos naturales.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



AREA: 22 Has 3.000M2.

Las características principales del suelo de la finca Brasil lote 1, vereda la estrella, corregimiento del Tomate, municipio de canalete córdoba, tiene suelos, LWA, LWB, posición geomorfológica de loma y colinas de clima cálido húmedo y relieve ligeramente ondulado o moderadamente escarpado, textura medias, moderadamente finas en gravillas, fertilidad moderada, erosión moderada.

MAPA CAPACIDAD DE USO LWAe1 – LWB

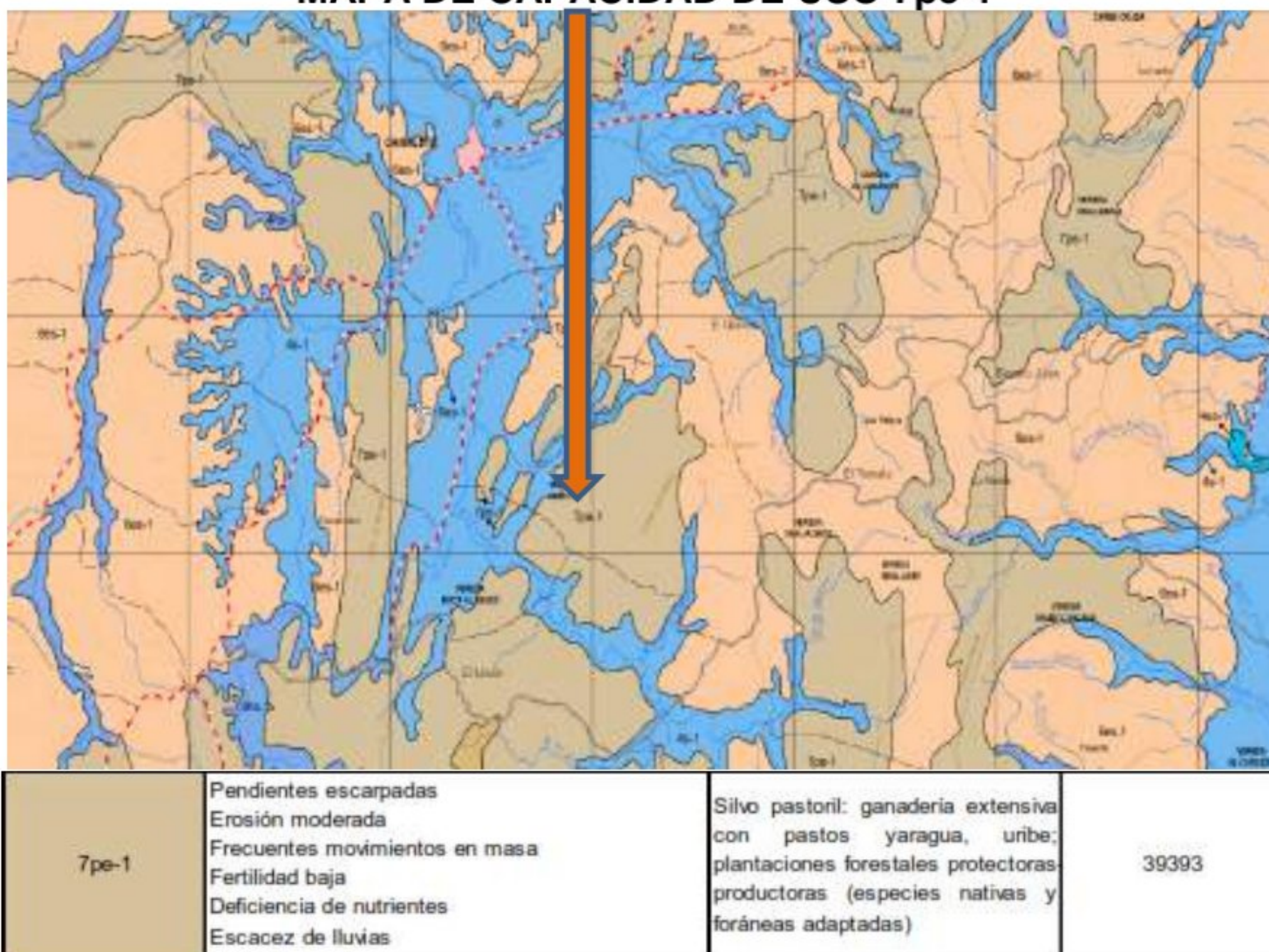


Unidad Fisiográfica 2 (U.F.21): Correspondiente a Tierras de clase agrológica VI, Sub Clase: LWA-6.2.1 Son tierras localizada en clima cálido seco, de relieve ligeramente escarpado, con pendiente de 3-12 %, los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos finos y medios. Se caracterizan por presentar textura medianamente fina moderadamente drenada a imperfectamente drenados, moderadamente profundos a superficiales, presenta fertilidad química alta. En esta unidad encontramos pastos de angleton y Admirable en regular mantenimiento y malezas controladas.

Suelos de clima cálido seco, en posición geomorfológica de plataforma en relieve escarpado; muy superficiales, originados de sedimentos marinos gruesos con inclusiones de materia orgánica, texturas gruesas y finas, drenaje natural bueno a pantanoso, afectados por sales e inundaciones periódicas, fertilidad baja. La unidad está constituida por los suelos: Typic Dystrustepts 35%, Lithic Udorthents 15, y typic Eutrudepts 45%.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


MAPA DE CAPACIDAD DE USO 7pe-1



8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Existen tres viviendas, con las siguientes características:

Estructura: De Madera

Puertas: De madera

Mampostería: en ladrillo

Fachada: en ladrillo con acabados en vinilo

Cubiertas: de Palma, madera y Zinc

Pisos : de cemento pulido

Ventanas: de Madera

Cielo Raso: No tiene

Iluminación: Energía eléctrica y natural

Baños: Una unidad de baños Hombres y Mujeres, en regular estado

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.

VETUSTEZ: 10 años aproximadamente.



UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN CONSTATADAS EL DIA DE LA VISITA

Unidades de Construcción							
Construcciones convencionales							
unidad	Uso unidad	puntos	pisos	Total pisos	Área construida	Vrm2 construido	Avaluó unidad construida
3	vivienda	12	1	1	280m2	0	0

Área total construcción convencional: 280m3

Áreas: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

ANEXOS: el predio tiene los siguientes anexos, constatados el día de la visita otras construcciones.

unid	Uso unidad	descripción	Tipo de construcción	Metros2
1	Tanque elevado	Estructura en concreto	No convencional	30m2
1	Corral ganadero	Estructura en madera	No convencional	120m2
1	cercas	Púas, madera	No convencional	800ml
3	Estanques	Depósitos de agua	No convencional	300 Hrs
Total unidades 3		área total construida 950 metros		

9. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se tomó el método de comparación o de mercado y el método de reposición para las construcciones, establecido por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

Artículo 9º.- Consulta a expertos valuadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estás son un apoyo al proceso Velatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble

La encuesta solo se podrá realizar cuando el perito no haya podido obtener datos, ofertas o transacciones recientes o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

Este caso acudimos a las encuestas por no encontrarse en la zona ofertas ni compraventa.

10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble motivo del presente informe se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

El sector donde se ubica el predio motivo de avalúo se caracteriza por ser una zona donde hay predios destinados a la ganadería, tanto extensiva como de mediana explotación.

También existen explotaciones en pequeña escala de cultivos de pan coger y transitorios, al igual que predios dedicados a la producción pecuaria.

- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, explotación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.
- El concepto de uso del suelo de la Secretaria de Planeación del municipio de canalete de acuerdo con lo establecido con de ordenamiento territorial.
- Se consideró la topografía, clase agrológica, área objeto de avalúo, La infraestructura de servicios públicos complementarios (disponibilidad) vías (destapadas y en regular estado) flujo vehicular, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- En las consideraciones de la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios con características similares al predio motivo de avalúo, me acojo al artículo 9º de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, procediendo a efectuar las encuestas para la realización del avalúo de profesionales del ramo de peritajes en el sector.
- El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El predio que vamos a valorar, es un predio de 22 has 3.000m2, localizado en la vereda de la estrella, cerca al corregimiento del tomate canalete.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: En la práctica de esta investigación no se encontró avalúos realizados por otras entidades.

Considerando que se trata de un proyecto de valuación y que ante la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios en el sector, con características similares, se toma la decisión de investigar valores en los corregimientos vecinos, con características de alguna manera comparables a los predios en estudio, con la información recolectada no se pudo obtener la tendencia real del mercado en esta zona.

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: Como complemento a la información de mercado recolectada se procedió a hacer la investigación económica, consistente en encuestas realizadas a personas vinculadas al mercado inmobiliario en la región como profesionales del ramo inmobiliario, corredores de propiedad raíz, los cuales tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos.

- Área del predio (22 Has 3.000M²).
- Ubicación del predio con respecto al perímetro urbano y a los centros de tracción económica.
- Las vías de acceso que se encuentran en regular estado de conservación
- Calidad de los suelos, uso actual, en cuanto lo agropecuario se explota en praderas y terrenos planos especialmente en pastos naturales,
- Situación de orden público, la cual presenta relativa tranquilidad, aspecto que facilita la administración y explotación directa del predio.
- Comportamiento del mercado inmobiliario, el cual de acuerdo con las consideraciones anteriores genera dinamismo en las transacciones.

NOMBRE	PROFESIÓN	TELEFONO	VALOR
CARLOS TENCH AGAMEZ	PERITO LONJA	3008385316	\$8.500.000
JOSE PACHECO ECHEVERRIA	PERITO AVAL	3107442342	\$7,500,000
HERNANDO PEREZ CLAMERAN	PERITO AVAL	3157602156	\$8.500.000
EMIRO MARZOLA PEREZ	PERITO AVAL	3022553663	\$8.000.000
JUVENAL ESCUDERO MANJARRES	PERITO AVAL	3114317560	\$7.500.000
PROMEDIO			\$8.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$500.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6%
LIMITE SUPERIOR			\$ 8.500.000
LIMITE INFERIOR			\$ 7.500.000

VALOR ADOPTADO POR Ha DE TERRENO \$ 8.000.000.

NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACION NUNCA DEBE SER SUPERIOR AL 7.5%

Por todo lo anterior dejo constancia bajo la gravedad del juramento: yo **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.886.148 de montería, dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo, no existían ofertas de ventas, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación del avalúo.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


11.3 Cálculo del valor de las Construcciones y anexos: Debido a que en el catálogo de presupuestos para tipología constructivas, el cual tiene como objetivo establecer una base de precios de referencia institucional que sirva de apoyo en el proceso de la elaboración de avalúos, no se encontró construcción parecidas a la del predio a avaluar, se procedió a realizar encuestas con personas conocedoras del mercado inmobiliario de la región, estos datos fueron procesados estadísticamente y se obtuvo el valor de la construcción.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

TABLA DE CALCULO DE VALORES CONSTRUCCIONES

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ramada	280,00	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 500.000	\$52.425	\$447.575	\$ 450.000

TABLA DE CALCULO DE VALORES DE ANEXOS

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	
CORRAL GANADERO	120,00	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 300.000	\$46.770	\$253.230	
TANQUE ELEVADO	30,00	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 500.000	\$77.949	\$422.051	
CERCAS PERIMETRALES	800	10	25	14,29	2,5	15,59%	\$ 28.000	\$ 4.365	\$ 23.635	

TABLA DE VALORES DE ANEXOS DEL INMUEBLE.

ITEM	CONCEPTO	AREAS	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Viviendas	280	M2	\$450.000.	\$126.000.000.
2	Corral	120	M2	\$253.230.	\$30.387.600.
3	Tanque elevado	30	M2	\$422.051.	\$12.661.530.
4	Cercas	800	ML	\$23.635.	\$18.900.000
5	Pastos	20	HAS	\$600.000	\$12.000.000
6	Estanques	300	HRS	\$120.000	\$36.000.000.
AVALUO TOTAL DE ANEXOS					\$253.949.130


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


12. RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	CONCEPTO	UND	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	ANEXOS	6		\$253.949.130.
2	TERRENO	22.HAS 3.000	\$8.000.000.	\$178.400.000.
VALOR TOTAL DEL PREDIO RURAL				\$432.349.130

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE RURAL CON MATRICULA INMOBILIARIA No 140-154141, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL TOMATA DEL MUNICIPIO DE CANALETE CORDOBA. A FECHA AÑO 2021.

SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONESTRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS MONEDA COLOMBIANA. (\$432.349.130.)

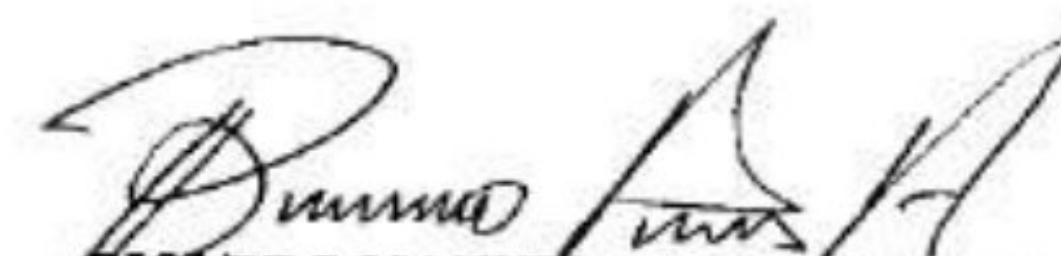
Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

R.A.A – AVAL- 6.886.148.

Fecha: Marzo 25 del 2021.

Cordialmente:


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
 CC: 6.886.148

VIGENCIA DEL AVALUÓ: 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.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



ANEXOS

DOCUMENTALES (fotocopias)

- a) Declaración del Avaluador.
- b) Consulta catastral y ubicación del inmueble
- c) Registro Fotográfico del inmueble.

REVISION TECNICA

Declaramos que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas
- La adecuación de los métodos y técnicas empleados.
- Los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principio de la valuación.
- El informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

CONSIDERACIONES FINALES

- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación
 - El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien
- En el presente informe se registran, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente Por las hipótesis a que se hace referencia;
- Se Acepta que el título de propiedad consignado tanto en la escritura como en la matricula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en esos documentos.
- Por lo tanto no respondemos por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellas.
- Hemos considerado que los bienes en la actualidad son susceptibles de enajenación. El avalúo ha sido efectuado asumiendo que las propiedades están libres de gravámenes, embargos u otros impedimentos de carácter legal.
- Damos por aceptado a la realidad, los planos y material ilustrativo que nos han sido suministrados y no nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos.
- Reasumimos que no existen factores exógenos que afectan el bien en su subsuelo.

Cordialmente:


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



DECLARACION DEL AVALUADOR

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se pactan.

Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Agosto del 2019, es como está estipulada según se establece en los valores adoptados y los cuales están consignados en las paginas 13, 14 y 15, de este informe pericial.

Cordialmente:



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE RURAL BRAZIL LOTE 1

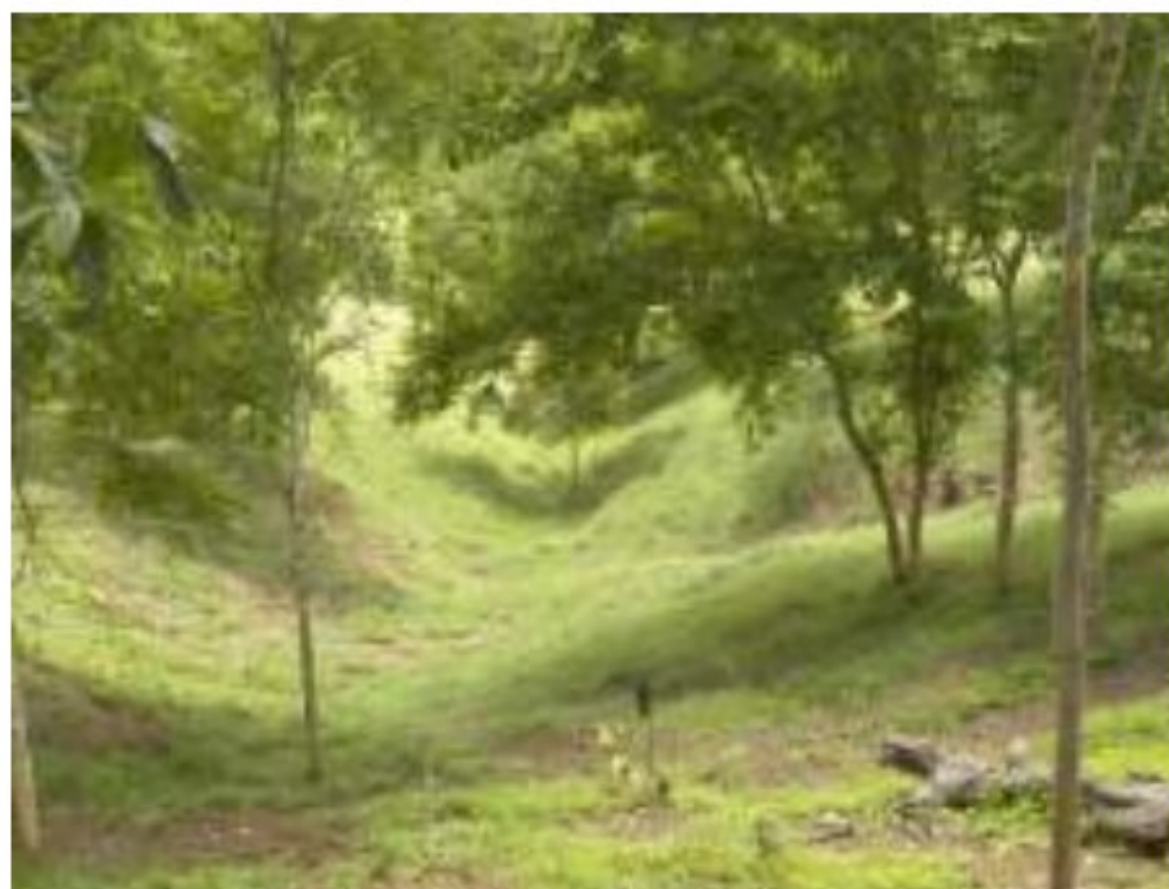




RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE RURAL BRAZIL LOTE 1





RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



AVALUO COMERCIAL RURAL



SOLICITUD: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA

PROPIETARIA: DEREIX DE SANDE ANA MARIA

TIPO DE INMUEBLE: RURAL

AVALUADOR: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.

CANALETE CORDOBA.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



TABLA DE CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL URBANO.....	Pag 1
TABLA DE CONTENIDO.....	2
INFORMACION BASICA O GENERAL.....	3
INFORMACION CATASTRAL.....	3
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	4
DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	4
REGLAMENTACION URBANISTICA.....	6
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.....	7
METODO APLICABLE AL AVALUO.....	11
CONSIDERACIONES GENERALES.....	11
INVESTIGACION ECONOMICA.....	12
RESULTADO DEL AVALUO.....	14
VIGENCIA DEL AVALUO.....	14
ANEXOS.....	15
DECLARACION DEL AVALUADOR.....	16


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** abogado Álvaro Palacio Guzmán. Para que se proceda a la práctica del avalúo comercial del bien inmueble Parcela lote 6.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** El inmueble es un predio rural denominado, el Guácimo o Parcela lote 6, localizado en el corregimiento del tomate vereda la estrella, jurisdicción del municipio de Canalete Córdoba.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Canalete.
- 1.6. **NOMBRE DEL PREDIO:** El Guácimo Lote 6
- 1.7. **MARCO JURÍDICO:** Escritura # 3.140 de fecha 27-12-2005, notaria segunda montería.
- 1.8. **PLANCHA IGAC:** 60
- 1.9. **FOTO AÉREA:** 165 **VUELO C- 20-29**
- 1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** El predio es utilizado actualmente en ganadería.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** La visita se realizó el 19 de Marzo de 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

No Predial: 23090 000 000 3100 94 0000000000

Dirección: Canalete

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01	Unidad Climática= Clima Cálido Seco Valor Potencial= 61 puntos. Pendiente= 3-12 % Disponibilidad de aguas= regular Vías = regular Norma de uso reglamentario= Actual= Tierras de Labor y Pastos.	15	\$2.961.146.	2021	11+1727	0.00	\$ 33.084.000.

NOTA: Esta información catastral corresponde al predio.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



Localización Geográfica foto aérea de la finca lote # 6.



Coordenadas Lat. 08° 71' 05,37"N – Log 76° 18' 52,84"W

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Escritura No 3.140 de fecha 27-12-2005, Notaria Segunda de Montería.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria, No 140-57507
- Certificado Catastral No 23090 000 000 310094 000000000

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. **PROPIETARIO:** Dereix de Sande Ana María, CC No 25.762.211.

4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura No 3.140 de fecha 27-12-2005,

4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 140-57507, Instrumentos Públicos de Montería.

4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El Certificado de Libertad y Tradición presenta, en su anotación 06-medida cautelar del Juzgado 3º civil del circuito de montería.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. **DELIMITACION DE LA VEREDA:** el inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte del corregimiento del Tomate, vereda la estrella, el cual se localiza en el municipio de canalete departamento de Córdoba, enmarcado por los siguientes linderos.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



5.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: Camino veredal y vereda villa luz

Este: vereda boca al revés.

Sur: vereda la cieneguita.

Oeste: parcelaciones del Brasil.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante, frente a la región radica en el potencial agrícola, principal pilar de la economía del municipio, el principal desarrollo del sector es la explotación ganadera se da en primer escalón en la Modalidad de levante y Ceba, cultivos de ciclo corto y permanente (maíz, yuca, plátano, ñame, arroz entre otros).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



5.3. DESARROLLO: El desarrollo de la zona se debe a la cercanía que tiene el predio motivo de avalúo con la carretera principal y camino veredal, hacia corregimientos de importancia para el municipio, La región cuenta con desarrollo tecnológico medio-alto, actualmente los tipos de explotación agropecuaria que se desarrollan en el sector cuentan con asesoría profesional y técnica en cada una de sus áreas productivas, buenas vías de acceso a los diferentes sitios productivos, permitiéndole a todos sus habitantes gozar de un nivel socio-económico medio.

5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de grandes, medianos y pequeños latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto. Debido al manejo que le da a la tierra Existe buena disponibilidad de mano de obra, actualmente se están cambiando pastos naturales por pastos mejorados

5.5. COMERCIALIZACIÓN: Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal de Canalete y Montería, debido a su cercanía y a la facilidad de conexión vial que existe entre los municipios mencionados, a través de vías pavimentadas y sin pavimentar de orden nacional y departamental, respectivamente.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



- 5.6. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** partiendo del casco urbano de Canalete se toma la vía que conduce al corregimiento del guineo, llegando a la apartada del tomate en vía destapada a mano derecha se toma la vía hacia la vereda de la estrella, donde se ubica exactamente el predio motivo de este pericia, a unos 30 kilómetros aproximadamente.
- 5.7. SERVICIOS COMUNALES:** los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de canalete; sin embargo en el corregimiento del tomate se encuentran, centro educativo para primaria, puesto de salud, los demás servicios tales como asistencia técnica se obtiene a través de promotores que están en la zona y se desplazan de canalete.
- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con red de energía eléctrica veredal, red telefonía móvil, no presenta acueducto veredal y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana de canalete hasta la zona donde se localiza el predio es prestado por vehículos particulares y/o por moto taxis, que conectan a estas fincas y parcelas del sector con los corregimientos y municipios, los moradores comercializan y reciben los servicios de educación, salud y bancarios en el centro urbano del municipio de canalete.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO:** Al momento de la visita, en este sector del municipio no se presentó ni se evidencio, presencia física de grupos armados al margen de la ley que alteren el orden público en la zona.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** se estima que existe una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento (de la vía veredal por parte del municipio de canalete y de obras por parte del departamento de Córdoba, para un buen nivel de la producción agropecuaria.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el EOT aprobado mediante acuerdo 006 del 28 de febrero del 2002, para el municipio de Canalete, por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano. Según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM, el predio en mención se encuentra localizado en el sector LWA, el cual hace parte del área rural del municipio, presentando como uso principal del suelo el uso Agropecuario.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

- 7.1. UBICACIÓN:** el predio denominado el Guácimo lote 6, vereda la estrella, corregimiento del tomate municipio de canalete, la ruta de acceso al predio es partiendo del Casco urbano del municipio de Canalete a unos 30 kilómetros, en terreno destapado llegamos al predio.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



Ubicación del inmueble Foto aérea



7.2. ÁREAS:

NUMERO PREDIAL: 23090 000 000 310094 000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 140-57507

NOMBRE DEL PREDIO: lote 6, el Guácimo

VEREDA: La Estrella.

FUENTE	ÁREA Has
Escritura No 3.140 de fecha 27-12-2005.	11.Has 1727m2
Información Catastral #23090 000 000 350 126 000000000	11. Has 1727m2
Certificado de Libertad y Tradición #140-154141	11. Has 1727m2
Área objeto de avalúo según visita	11. Has 1727m2

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: de acuerdo a la información fuente relacionada en la georreferenciación en campo se establece que el predio se encuentra alinderado de la siguiente manera.

Norte: con predio del señor Carlos Gómez y Callejón en medio.

Este: Con predio de la señora Carmenza Perneth

Sur: Con parcelaciones del Brasil hoy Incoder

Oeste Con predios del señor Moisés Hernández

Fuente: Constatados el día de la visita

7.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: la zona presenta en general topografía que va de plana a ligeramente ondulada con pendientes inferiores al 7-12%.

7.4. FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica irregular, lo cual no dificulta su explotación.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



7.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 25 msnm.
TEMPERATURA: 24°C.
PRECIPITACIÓN: 1.000-2.000 mm/año
PISO TÉRMICO: Cálido seco.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: El clima del área de influencia es cálido tropical con una estación de sequía y una de lluvias a lo largo del año.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año (Febrero-marzo y de julio-agosto).

VEGETACIÓN NATURAL: predomina el bosque nativo, Pastos, arboles maderables,

7.6. PLANCHA: N° 60

FOTOGRAFÍA AEREA: Vuelo C20.29.

7.7. VIAS INTERNAS: el predio no presenta vías internas.

7.8. IRRIGACION: al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.}

7.9. REDES DE SERVICIOS: el predio no cuenta con Ninguna clase de servicios públicos.

7.10. CERCAS PERIMETRALES: el predio está delimitado, presenta cercas en sus linderos en alambres con púas y postes nacederos y muertos, además esta finca está siendo explotada en ganadería.

7.11. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: El área que es motivo de avalúo presenta una unidad fisiográfica

7.12. PASTOS NATURALES: En este predio se encuentra desarrollado 11Has 1727 M2 de pastos naturales tales como Colosuana y Angleton. Hoy solo son un solo potrero, por la sequedad del verano que azota esta región

7.13. SUELOS: Según información especial aportada por la CVS, el predio se encuentra sobre una clase agrologica III, lo cual quiere decir que el suelo tiene aptitudes para la agricultura y la ganadería con algunas restricciones en la selección de cultivos.

Agroforestal, agrosilvopastoril: tierras planas o ligeramente escarpadas con pendientes hasta del 25%, erosión en grado ligero a severo. La mayor parte de estas tierras están dedicadas a la ganadería con pastos naturales.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



AREA: 11 Has 1727M2.

Las características principales del suelo de la finca el Guácimo lote 6, vereda la estrella, corregimiento del Tomate, municipio de canalete córdoba, tiene suelos, LWA, LWB, posición geomorfológica de loma y colinas de clima cálido húmedo y relieve ligeramente ondulado o moderadamente escarpado, textura medias, moderadamente finas en gravillas, fertilidad moderada, erosión moderada.

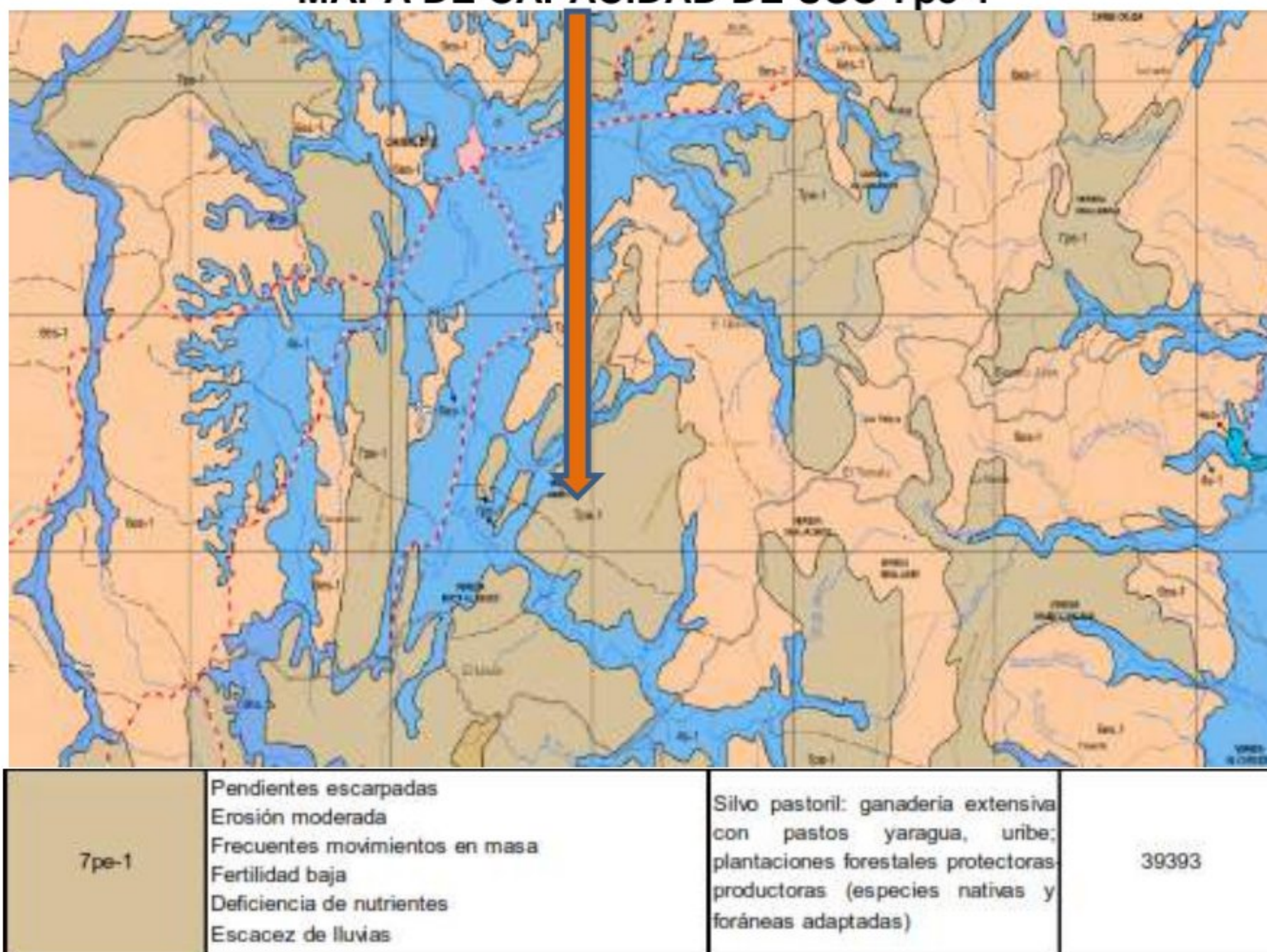
MAPA CAPACIDAD DE USO LWAe1 – LWB



Unidad Fisiográfica 2 (U.F.21): Correspondiente a Tierras de clase agrológica VI, Sub Clase: LWA-6.2.1 Son tierras localizada en clima cálido seco, de relieve ligeramente escarpado, con pendiente de 3-12 %, los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos finos y medios. Se caracterizan por presentar textura medianamente fina moderadamente drenada a imperfectamente drenados, moderadamente profundos a superficiales, presenta fertilidad química alta. En esta unidad encontramos pastos de angleton y Admirable en regular mantenimiento y malezas controladas.

Suelos de clima cálido seco, en posición geomorfológica de plataforma en relieve escarpado; muy superficiales, originados de sedimentos marinos gruesos con inclusiones de materia orgánica, texturas gruesas y finas, drenaje natural bueno a pantanoso, afectados por sales e inundaciones periódicas, fertilidad baja. La unidad está constituida por los suelos: Typic Dystrustepts 35%, Lithic Udorthents 15, y typic Eutrudepts 45%.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros

MAPA DE CAPACIDAD DE USO 7pe-1


ANEXOS: el predio tiene los siguientes anexos, constatados el día de la visita otras construcciones.

unid	Uso unidad	descripción	Tipo de construcción	Metros2
1	cercas	Púas, madera	No convencional	400ml
2	Estanques	Depósitos de agua	No convencional	200 Hrs
Total unidades 3				

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se tomó el método de comparación o de mercado y el método de reposición para las construcciones, establecido por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

Artículo 9º.- Consulta a expertos valuadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso Valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble

La encuesta solo se podrá realizar cuando el perito no haya podido obtener datos, ofertas o transacciones recientes o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

Este caso acudimos a las encuestas por no encontrarse en la zona ofertas ni compraventa.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble motivo del presente informe se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

El sector donde se ubica el predio motivo de avalúo se caracteriza por ser una zona donde hay predios destinados a la ganadería, tanto extensiva como de mediana explotación.

También existen explotaciones en pequeña escala de cultivos de pan coger y transitorios, al igual que predios dedicados a la producción pecuaria.

- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, explotación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.
- El concepto de uso del suelo de la Secretaria de Planeación del municipio de canalete de acuerdo con lo establecido con de ordenamiento territorial.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



- Se consideró la topografía, clase agrológica, área objeto de avalúo, La infraestructura de servicios públicos complementarios (disponibilidad) vías (destapadas y en regular estado) flujo vehicular, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- En las consideraciones de la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios con características similares al predio motivo de avalúo, me acojo al artículo 9º de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, procediendo a efectuar las encuestas para la realización del avalúo de profesionales del ramo de peritajes en el sector.
- El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El predio que vamos a valorar, es un predio de 22 has 3.000m², localizado en la vereda de la estrella, cerca al corregimiento del tomate canalete.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: En la práctica de esta investigación no se encontró avalúos realizados por otras entidades.

Considerando que se trata de un proyecto de valuación y que ante la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios en el sector, con características similares, se toma la decisión de investigar valores en los corregimientos vecinos, con características de alguna manera comparables a los predios en estudio, con la información recolectada no se pudo obtener la tendencia real del mercado en esta zona.

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: Como complemento a la información de mercado recolectada se procedió a hacer la investigación económica, consistente en encuestas realizadas a personas vinculadas al mercado inmobiliario en la región como profesionales del ramo inmobiliario, corredores de propiedad raíz, los cuales tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos.

- Área del predio (11 Has 1727M²).
- Ubicación del predio con respecto al perímetro urbano y a los centros de tracción económica.
- Las vías de acceso que se encuentran en regular estado de conservación
- Calidad de los suelos, uso actual, en cuanto lo agropecuario se explota en praderas y terrenos planos especialmente en pastos naturales,
- Situación de orden público, la cual presenta relativa tranquilidad, aspecto que facilita la administración y explotación directa del predio.
- Comportamiento del mercado inmobiliario, el cual de acuerdo con las consideraciones anteriores genera dinamismo en las transacciones.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


NOMBRE	PROFESIÓN	TELEFONO	VALOR
CARLOS TENCH AGAMEZ	PERITO LONJA	3008385316	\$8.500,000
JOSE PACHECO ECHEVERRIA	PERITO AVAL	3107442342	\$7,500,000
HERNANDO PEREZ CLAMERAN	PERITO AVAL	3157602156	\$8.500.000
EMIRO MARZOLA PEREZ	PERITO AVAL	3022553663	\$8.000.000
JUVENAL ESCUDERO MANJARRES	PERITO AVAL	3114317560	\$7.500.000
PROMEDIO			\$8.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$500.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6%
LIMITE SUPERIOR			\$ 8.500.000
LIMITE INFERIOR			\$ 7.500.000

VALOR ADOPTADO POR Ha DE TERRENO \$ 8.000.000.
NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACION NUNCA DEBE SER SUPERIOR AL 7.5%

Por todo lo anterior deajo constancia bajo la gravedad del juramento: yo **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.886.148 de montería, deajo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo, no existían ofertas de ventas, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación del avalúo.

11.3 Cálculo del valor de las Construcciones y anexos: Debido a que en el catálogo de presupuestos para tipología constructivas, el cual tiene como objetivo establecer una base de precios de referencia institucional que sirva de apoyo en el proceso de la elaboración de avalúos, no se encontró construcción parecidas a la del predio a avaluar, se procedió a realizar encuestas con personas conocedoras del mercado inmobiliario de la región, estos datos fueron procesados estadísticamente y se obtuvo el valor de la construcción.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

TABLA DE VALORES DE ANEXOS DEL INMUEBLE.

ITEM	CONCEPTO	AREAS	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Cercas	400	ML	\$23.635.	\$9.452.800
2	Pastos	10	HAS	\$600.000	\$6.000.000
3	Estanques	180	HRS	\$120.000	\$21.600.000.
AVALUO TOTAL DE ANEXOS					\$37.052.800

11. RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	CONCEPTO	UND	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	ANEXOS	3		\$37.052.800.
2	TERRENO	11.HAS 1727	\$8.000.000.	\$89.381.600.
VALOR TOTAL DEL PREDIO RURAL				\$126.434.400.

**RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO****Avalúos Urbanos, rurales y otros**

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE RURAL CON MATRICULA INMOBILIARIA No 140-57507, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL TOMATA DEL MUNICIPIO DE CANALETE CORDOBA. A FECHA AÑO 2021.

SON: CIENTO VEINTE Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREITA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA COLOMBIANA. (\$126.434.400.)

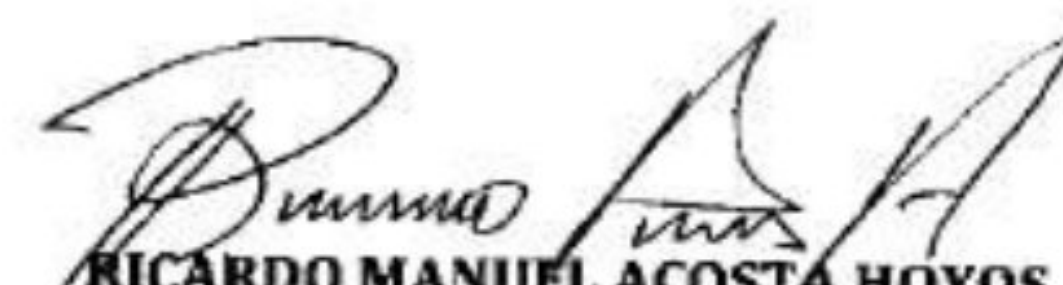
Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

R.A.A – AVAL- 6.886.148.

Fecha: Marzo 25 del 2021.

Cordialmente:



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148

VIGENCIA DEL AVALUÓ: 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.



ANEXOS

DOCUMENTALES (fotocopias)

- a) Declaración del Avaluador.
- b) Consulta catastral y ubicación del inmueble
- c) Registro Fotográfico del inmueble.

REVISION TECNICA

Declaramos que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas
- La adecuación de los métodos y técnicas empleados.
- Los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principio de la valuación.
- El informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

CONSIDERACIONES FINALES

- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación
- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien
- En el presente informe se registran, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente Por las hipótesis a que se hace referencia;
- Se Acepta que el título de propiedad consignado tanto en la escritura como en la matricula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en esos documentos.
- Por lo tanto no respondemos por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellas.
- Hemos considerado que los bienes en la actualidad son susceptibles de enajenación. El avalúo ha sido efectuado asumiendo que las propiedades están libres de gravámenes, embargos u otros impedimentos de carácter legal.
- Damos por aceptado a la realidad, los planos y material ilustrativo que nos han sido suministrados y no nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos.
- Reasumimos que no existen factores exógenos que afectan el bien en su subsuelo.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



DECLARACION DEL AVALUADOR

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se pactan.

Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Agosto del 2019, es como está estipulada según se establece en los valores adoptados y los cuales están consignados en las páginas 13 y 14 de este informe pericial.

Cordialmente:



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



REGISTRÓ FOTOGRAFICO INMUEBLE RURAL DENOMINADO EL GUASIMO





RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



AVALUO COMERCIAL RURAL



SOLICITUD: JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA

PROPIETARIA: DEREIX DE SANDE ANA MARIA

TIPO DE INMUEBLE: RURAL

AVALUADOR: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.

CANALETE CORDOBA.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



TABLA DE CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL URBANO.....	Pag 1
TABLA DE CONTENIDO.....	2
INFORMACION BASICA O GENERAL.....	3
INFORMACION CATASTRAL.....	3
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	4
DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	4
REGLAMENTACION URBANISTICA.....	6
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.....	7
METODO APLICABLE AL AVALUO.....	11
CONSIDERACIONES GENERALES.....	11
INVESTIGACION ECONOMICA.....	12
RESULTADO DEL AVALUO.....	14
VIGENCIA DEL AVALUO.....	14
ANEXOS.....	15
DECLARACION DEL AVALUADOR.....	16



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** abogado Álvaro Palacio Guzmán. Para que se proceda a la práctica del avalúo comercial del bien inmueble Brasil Boca al Revés.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** El inmueble es un predio rural denominado Parcela lote 6, localizado en el corregimiento del tomate vereda la estrella, jurisdicción del municipio de Canalete Córdoba.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Canalete.
- 1.6. **NOMBRE DEL PREDIO:** Boca al Revés
- 1.7. **MARCO JURÍDICO:** Escritura # 3.060 de fecha 21-12-2005, notaria segunda montería.
- 1.8. **PLANCHA IGAC:** 60
- 1.9. **FOTO AÉREA:** 165 **VUELO C- 20-29**
- 1.10. **DESTINACIÓN ACTUAL:** El predio es utilizado actualmente en ganadería.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** La visita se realizó el 19 de Marzo de 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

No Predial: 23090 000 000 3500 35 0000000000

Dirección: Canalete

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
01	Unidad Climática= Clima Cálido Seco Valor Potencial= 61 puntos. Pendiente= 3-12 % Disponibilidad de aguas= regular Vías = regular Norma de uso reglamentario= Actual= Tierras de Labor y Pastos.	15	\$3.068.000.	2021	89+2.000	0.00	\$ 273.668.000.

NOTA: Esta información catastral corresponde al predio.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



Localización Geográfica foto aérea de la finca



Coordenadas Lat. 08° 71' 05,37"N – Log 76° 18' 52,84"W

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Escritura # 3.060 de fecha 21-12-2005, Notaria Segunda de Montería.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria, No 140-41191
- Certificado Catastral No 23090 000 000 350035 0000000000

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. **PROPIETARIO:** Dereix de Sande Ana María, CC No 25.762.211.

4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura No 3.060 de fecha 21-12-2005,

4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 140-41191, Instrumentos Públicos de Montería.

4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El Certificado de Libertad y Tradición presenta, en su anotación 09, aclaración de escritura y en la 010 medida cautelar del Juzgado 3º civil del circuito de montería.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACION DE LA VEREDA: el inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte del corregimiento del Tomate, vereda la estrella, el cual se localiza en el municipio de canalete departamento de Córdoba, enmarcado por los siguientes linderos.

5.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: Camino veredal y vereda villa luz

Este: vereda boca al revés.

Sur: vereda la cieneguita.

Oeste: parcelaciones del Brasil.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante, frente a la región radica en el potencial agrícola, principal pilar de la economía del municipio, el principal desarrollo del sector es la explotación ganadera se da en primer escalón en la Modalidad de levante y Ceba, cultivos de ciclo corto y permanente (maíz, yuca, plátano, ñame, arroz entre otros).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



5.3. DESARROLLO: El desarrollo de la zona se debe a la cercanía que tiene el predio motivo de avalúo con la carretera principal y camino veredal, hacia corregimientos de importancia para el municipio, La región cuenta con desarrollo tecnológico medio-alto, actualmente los tipos de explotación agropecuaria que se desarrollan en el sector cuentan con asesoría profesional y técnica en cada una de sus áreas productivas, buenas vías de acceso a los diferentes sitios productivos, permitiéndole a todos sus habitantes gozar de un nivel socio-económico medio.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



- 5.4. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de grandes, medianos y pequeños latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto. Debido al manejo que le da a la tierra Existe buena disponibilidad de mano de obra, actualmente se están cambiando pastos naturales por pastos mejorados
- 5.5. **COMERCIALIZACIÓN:** Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal de Canalete y Montería, debido a su cercanía y a la facilidad de conexión vial que existe entre los municipios mencionados, a través de vías pavimentadas y sin pavimentar de orden nacional y departamental, respectivamente.
- 5.6. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** partiendo del casco urbano de Canalete se toma la vía que conduce al corregimiento del guineo, llegando a la apartada del tomate en vía destapada a mano derecha se toma la vía hacia la vereda de la estrella, donde se ubica exactamente el predio motivo de este pericia, a unos 30 kilómetros aproximadamente.
- 5.7. **SERVICIOS COMUNALES:** los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de canalete; sin embargo en el corregimiento del tomate se encuentran, centro educativo para primaria, puesto de salud, los demás servicios tales como asistencia técnica se obtiene a través de promotores que están en la zona y se desplazan de canalete.
- 5.8. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con red de energía eléctrica veredal, red telefonía móvil, no presenta acueducto veredal y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana de canalete hasta la zona donde se localiza el predio es prestado por vehículos particulares y/o por moto taxis, que conectan a estas fincas y parcelas del sector con los corregimientos y municipios, los moradores comercializan y reciben los servicios de educación, salud y bancarios en el centro urbano del municipio de canalete.
- 5.9. **SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO:** Al momento de la visita, en este sector del municipio no se presentó ni se evidencio, presencia física de grupos armados al margen de la ley que alteren el orden público en la zona.
- 5.10. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** se estima que existe una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento (de la vía veredal por parte del municipio de canalete y de obras por parte del departamento de Córdoba, para un buen nivel de la producción agropecuaria.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el EOT aprobado mediante acuerdo 006 del 28 de febrero del 2002, para el municipio de Canalete, por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano. Según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM, el predio en mención se encuentra localizado en el sector LWA, el cual hace parte del área rural del municipio, presentando como uso principal del suelo el uso Agropecuario.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

7.1. UBICACIÓN: el predio denominado el Guácimo lote 6, vereda la estrella, corregimiento del tomate municipio de canalete, la ruta de acceso al predio es partiendo del Casco urbano del municipio de Canalete a unos 30 kilómetros, en terreno destapado llegamos al predio.

Ubicación del inmueble Foto aérea



7.2. ÁREAS:

NUMERO PREDIAL: 23090 000 000 350035 000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 140-41191

NOMBRE DEL PREDIO: Grupo Boca al Revés.

VEREDA: La Estrella.

FUENTE	ÁREA Has
Escritura No 3.060 de fecha 21-12-2005.	89 Has 2.000m2
Información Catastral #23090 000 000 350035 0000000000	89 Has 2.000m2
Certificado de Libertad y Tradición #140-41191	89 Has 2.000m2
Área objeto de avalúo según visita	89 Has 2.000m2

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: de acuerdo a la información fuente relacionada en la georreferenciación en campo se establece que el predio se encuentra alinderado de la siguiente manera.

Norte: con predio del señor Gustavo Díaz.

Este: Con predio de la señora Ana María Dereix.

Sur: Con predio del señor Ulises Morales

Oeste Con predios de los señores Moisés Hernández, Alonso Perneth y Ana maría Dereix.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



7.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: la zona presenta en general topografía que va de plana a ligeramente ondulada con pendientes inferiores al 7-12%.

7.4. FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica irregular, lo cual no dificulta su explotación.

7.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA:	25 msnm.
TEMPERATURA:	24°C.
PRECIPITACIÓN:	1.000-2.000 mm/año
PISO TÉRMICO:	Cálido seco.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: El clima del área de influencia es cálido tropical con una estación de sequía y una de lluvias a lo largo del año.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año (Febrero-marzo y de julio-agosto).

VEGETACIÓN NATURAL: predomina el bosque nativo, Pastos, arboles maderables,

7.6. PLANCHA: N° 60

FOTOGRAFÍA AEREA: Vuelo C20.29.

7.7. VIAS INTERNAS: el predio no presenta vías internas.

7.8. IRRIGACION: al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.}

7.9. REDES DE SERVICIOS: el predio no cuenta con Ninguna clase de servicios públicos.

7.10. CERCAS PERIMETRALES: el predio está delimitado, presenta cercas en sus linderos en alambres con púas y postes nacederos y muertos, además esta finca está siendo explotada en ganadería.

7.11. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: El área que es motivo de avalúo presenta una unidad fisiográfica

7.12. PASTOS NATURALES: En este predio se encuentra desarrollado 11Has 1727 M2 de pastos naturales tales como Colosuana y Angleton.

7.13. SUELOS: Según información especial aportada por la CVS, el predio se encuentra sobre una clase agrologica III, lo cual quiere decir que el suelo tiene aptitudes para la agricultura y la ganadería con algunas restricciones en la selección de cultivos.

Agroforestal, agrosilvopastoril: tierras planas o ligeramente escarpadas con pendientes hasta del 25%, erosión en grado ligero a severo. La mayor parte de estas tierras están dedicadas a la ganadería con pastos naturales.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



AREA: 89 Has 2.000M2.

Las características principales del suelo de la finca el Guácimo lote 6, vereda la estrella, corregimiento del Tomate, municipio de canalete córdoba, tiene suelos, LWA, LWB, posición geomorfológica de loma y colinas de clima cálido húmedo y relieve ligeramente ondulado o moderadamente escarpado, textura medias, moderadamente finas en gravillas, fertilidad moderada, erosión moderada.

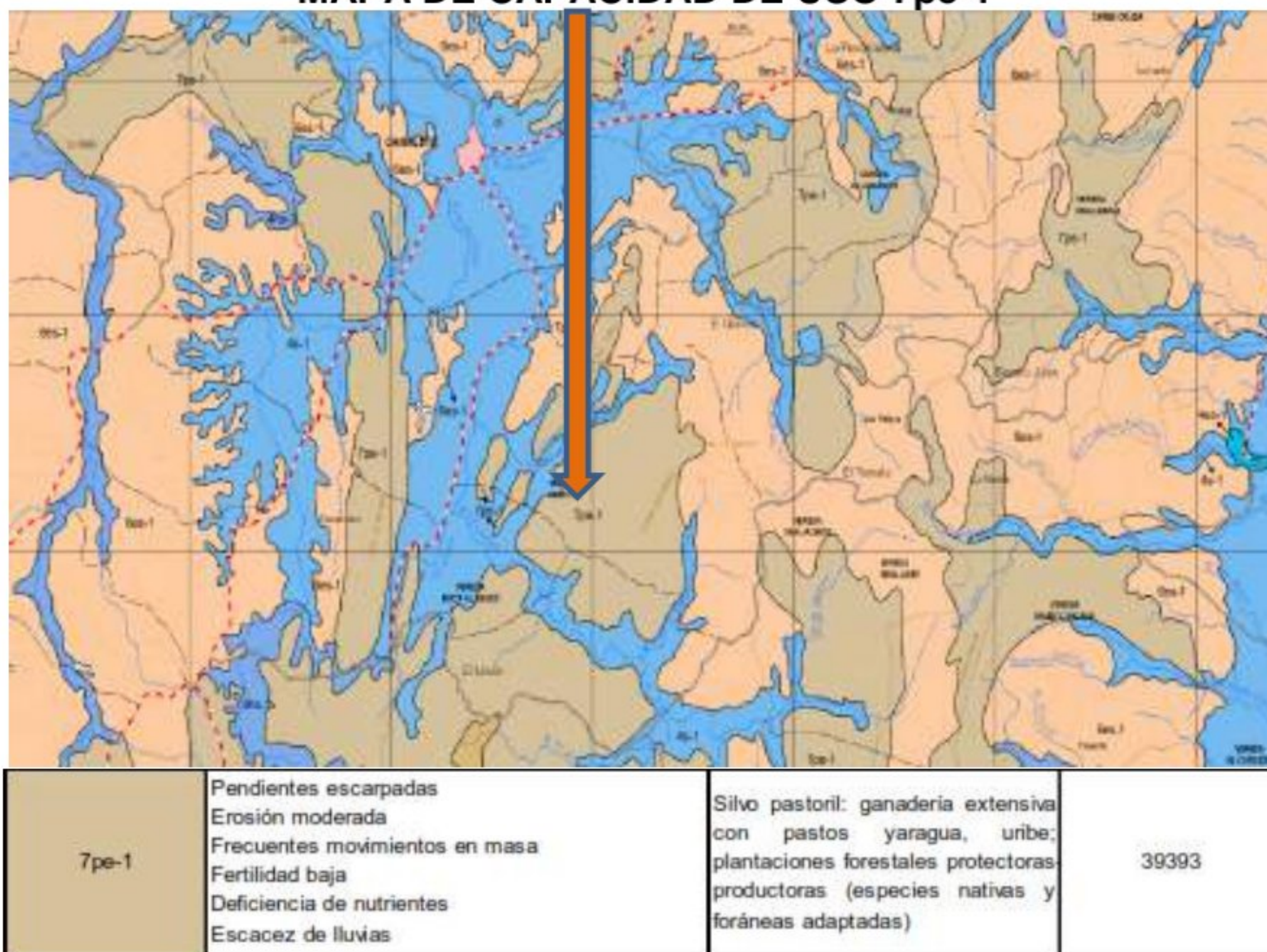
MAPA CAPACIDAD DE USO LWAe1 – LWB



Unidad Fisiográfica 2 (U.F.21): Correspondiente a Tierras de clase agrológica VI, Sub Clase: LWA-6.2.1 Son tierras localizada en clima cálido seco, de relieve ligeramente escarpado, con pendiente de 3-12 %, los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos finos y medios. Se caracterizan por presentar textura medianamente fina moderadamente drenada a imperfectamente drenados, moderadamente profundos a superficiales, presenta fertilidad química alta. En esta unidad encontramos pastos de angleton y Admirable en regular mantenimiento y malezas controladas.

Suelos de clima cálido seco, en posición geomorfológica de plataforma en relieve escarpado; muy superficiales, originados de sedimentos marinos gruesos con inclusiones de materia orgánica, texturas gruesas y finas, drenaje natural bueno a pantanoso, afectados por sales e inundaciones periódicas, fertilidad baja. La unidad está constituida por los suelos: Typic Dystrustepts 35%, Lithic Udorthents 15, y typic Eutrudepts 45%.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros

MAPA DE CAPACIDAD DE USO 7pe-1


ANEXOS: el predio tiene los siguientes anexos, constatados el día de la visita otras construcciones.

unid	Uso unidad	descripción	Tipo de construcción	Metros2
1	cercas	Púas, madera	No convencional	1.600m ²
1	Estanques	Depósitos de agua	No convencional	300 Hrs
Total unidades 2				

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se tomó el método de comparación o de mercado y el método de reposición para las construcciones, establecido por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

Artículo 9º.- Consulta a expertos valuadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estás son un apoyo al proceso Valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble

La encuesta solo se podrá realizar cuando el perito no haya podido obtener datos, ofertas o transacciones recientes o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

Este caso acudimos a las encuestas por no encontrarse en la zona ofertas ni compraventa.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble motivo del presente informe se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

El sector donde se ubica el predio motivo de avalúo se caracteriza por ser una zona donde hay predios destinados a la ganadería, tanto extensiva como de mediana explotación.

También existen explotaciones en pequeña escala de cultivos de pan coger y transitorios, al igual que predios dedicados a la producción pecuaria.

- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, explotación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.

- El concepto de uso del suelo de la Secretaria de Planeación del municipio de canalete de acuerdo con lo establecido con de ordenamiento territorial.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO

Avalúos Urbanos, rurales y otros



- Se consideró la topografía, clase agrológica, área objeto de avalúo, La infraestructura de servicios públicos complementarios (disponibilidad) vías (destapadas y en regular estado) flujo vehicular, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- En las consideraciones de la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios con características similares al predio motivo de avalúo, me acojo al artículo 9º de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, procediendo a efectuar las encuestas para la realización del avalúo de profesionales del ramo de peritajes en el sector.
- El valor asignado corresponde con el valor comercial del bien entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El predio que vamos a valorar, es un predio de 22 has 3.000m², localizado en la vereda de la estrella, cerca al corregimiento del tomate canalete.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: En la práctica de esta investigación no se encontró avalúos realizados por otras entidades.

Considerando que se trata de un proyecto de valuación y que ante la inexistencia de información de ofertas en el mercado inmobiliario de predios en el sector, con características similares, se toma la decisión de investigar valores en los corregimientos vecinos, con características de alguna manera comparables a los predios en estudio, con la información recolectada no se pudo obtener la tendencia real del mercado en esta zona.

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: Como complemento a la información de mercado recolectada se procedió a hacer la investigación económica, consistente en encuestas realizadas a personas vinculadas al mercado inmobiliario en la región como profesionales del ramo inmobiliario, corredores de propiedad raíz, los cuales tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos.

- Área del predio (8 Has 8.385M²).
- Ubicación del predio con respecto al perímetro urbano y a los centros de tracción económica.
- Las vías de acceso que se encuentran en regular estado de conservación
- Calidad de los suelos, uso actual, en cuanto lo agropecuario se explota en praderas y terrenos planos especialmente en pastos naturales,
- Situación de orden público, la cual presenta relativa tranquilidad, aspecto que facilita la administración y explotación directa del predio.
- Comportamiento del mercado inmobiliario, el cual de acuerdo con las consideraciones anteriores genera dinamismo en las transacciones.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


NOMBRE	PROFESIÓN	TELEFONO	VALOR
CARLOS TENCH AGAMEZ	PERITO LONJA	3008385316	\$8.500,000
JOSE PACHECO ECHEVERRIA	PERITO AVAL	3107442342	\$7,500,000
HERNANDO PEREZ CLAMERAN	PERITO AVAL	3157602156	\$8.500.000
EMIRO MARZOLA PEREZ	PERITO AVAL	3022553663	\$8.000.000
JUVENAL ESCUDERO MANJARRES	PERITO AVAL	3114317560	\$7.500.000
PROMEDIO			\$8.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$500.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6%
LIMITE SUPERIOR			\$ 8.500.000
LIMITE INFERIOR			\$ 7.500.000

VALOR ADOPTADO POR Ha DE TERRENO \$ 8.000.000.
NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACION NUNCA DEBE SER SUPERIOR AL 7.5%

Por todo lo anterior dejo constancia bajo la gravedad del juramento: yo **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, identificado con la cedula de ciudadanía No 6.886.148 de montería, dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo, no existían ofertas de ventas, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación del avalúo.

11.3 Cálculo del valor de las Construcciones y anexos: Debido a que en el catálogo de presupuestos para tipología constructivas, el cual tiene como objetivo establecer una base de precios de referencia institucional que sirva de apoyo en el proceso de la elaboración de avalúos, no se encontró construcción parecidas a la del predio a avaluar, se procedió a realizar encuestas con personas conocedoras del mercado inmobiliario de la región, estos datos fueron procesados estadísticamente y se obtuvo el valor de la construcción.

Se determinó el valor de las construcciones a nuevo, tomando como referencia (Ejemplo: la revista contrudata diciembre a marzo 2021) y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

TABLA DE VALORES DE ANEXOS DEL INMUEBLE.

ITEM	CONCEPTO	AREAS	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Cercas	1.600.	ML	\$23.635.	\$37.816.000.
2	Pastos	87	HAS	\$600.000	\$52.200.000
3	Estanques	300	HRS	\$120.000	\$36.000.000.
AVALUO TOTAL DE ANEXOS					\$126.016.000.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros


11. RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	CONCEPTO	UND	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	ANEXOS	3		\$126.016.000.
2	TERRENO	89 HAS 2.000M2.	\$8.000.000.	\$713.600.000.
VALOR TOTAL DEL PREDIO RURAL				\$839.616.000.

SON: OCHOCIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS DIES Y SEIS MIL PESOS MONEDA COLOMBIANA. (\$839.616.000.)

NOTA: la cuota parte del bien inmueble de 89 has 2.000 m2 son 22 has 3.000 m2. se avalúa todo el bien inmueble con todo sus anexos y al valor final hay que descontar una cuota parte que es la que se encuentra embargada y secuestrada, quedando o valiendo una cuota parte del bien inmueble con matricula inmobiliaria No 140-41191, en la suma de: doscientos nueve millones novecientos cuatro mil pesos moneda colombiana. (\$209.904.000).

VALOR DE CUOTA PARTE (22 has 3.000m2) ES DE DOSCIENTOS NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA COLOMBIANA. (\$209.904.000).

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

R.A.A – AVAL- 6.886.148.

Fecha: Marzo 25 del 2021

Cordialmente:


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148

VIGENCIA DEL AVALUÓ: 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.



ANEXOS

DOCUMENTALES (fotocopias)

- a) Declaración del Avaluador.
- b) Consulta catastral y ubicación del inmueble
- c) Registro Fotográfico del inmueble.

REVISION TECNICA

Declaramos que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas
- La adecuación de los métodos y técnicas empleados.
- Los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principio de la valuación.
- El informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

CONSIDERACIONES FINALES

- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación
- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien
- En el presente informe se registran, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente Por las hipótesis a que se hace referencia;
- Se Acepta que el título de propiedad consignado tanto en la escritura como en la matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en esos documentos.
- Por lo tanto no respondemos por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellas.
- Hemos considerado que los bienes en la actualidad son susceptibles de enajenación. El avalúo ha sido efectuado asumiendo que las propiedades están libres de gravámenes, embargos u otros impedimentos de carácter legal.
- Damos por aceptado a la realidad, los planos y material ilustrativo que nos han sido suministrados y no nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos.
- Reasumimos que no existen factores exógenos que afectan el bien en su subsuelo.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



DECLARACION DEL AVALUADOR

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se pactan.

Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Agosto del 2019, es como está estipulada según se establece en los valores adoptados y los cuales están consignados en las páginas 13 y 14 de este informe pericial.

Cordialmente:



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYO
Avalúos Urbanos, rurales y otros



REGISTRÓ FOTOGRAFICO INMUEBLE RURAL BOCA AL REVES CANALETE





PIN de Validación: b8a00ad8

<https://www.raa.org.co>**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886148.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	03 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	03 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	03 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	03 Feb 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b8a00ad8



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
03 Feb 2020**Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
03 Feb 2020**Regimen**
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
03 Feb 2020**Regimen**
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CARRERA 16 D N° 38-10

Teléfono: 3216625328

Correo Electrónico: rimacos0519@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148.

El(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b8a00ad8



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**PIN DE VALIDACIÓN****b8a00ad8**

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 catorce (14) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal