

EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD. 2015-189

Jose Amado <jmado2008@hotmail.com>

Mar 17/10/2023 12:53

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Atlántico - Sabanalarga <j01cctosabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD. 2015-189.pdf;



José Amado Álvarez Salazar

Abogado Titulado
Universidad

Dir. Calle 25 N° 18 – 44 Cel. 301 382 37 77 Email: jmado2008@hotmail.com

Sabanalarga – Atlántico

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA.

E. S. D.

REF: Ejecutivo hipotecario de **JESUS ANTONIO NAVARRO LLINAS** contra señor **EUCLIDES CORONADO ARAGON**.

RAD: 2015-189.

JOSE AMADO ALVAREZ SALAZAR, identificado con la cedula número 8.646.339 de Sabanalarga, y tarjeta profesional número 174.083 del C.S.J, como apoderado judicial del señor **JESUS ANTONIO NAVARRO LLINAS**, mediante el presente escrito manifiesto a usted que presento **Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación** contra el auto de fecha 10 de octubre de 2023, el cual salió por estado el día 11 de octubre de 2023, para que se revoque dicho auto por ser violatorio al debido proceso establecido en el artículo 29 y 229 de la constitución política de Colombia, el cual sustento de la siguiente manera:

1. El abogado del señor **EUCLIDES CORONADO ARAGON** presento solicitud de suspensión del proceso de la referencia, basado en un proceso de insolvencia presentado ante la fundación Liborio Mejía, centro de conciliación, arbitraje y amigable composición, el día 11 de noviembre de 2022, en la cual se encuentra dirigida al juzgado segundo promiscuo del circuito de Sabanalarga, y no al juzgado primero civil del circuito de Sabanalarga, antes juzgado primero promiscuo del circuito.
2. Que, en dicha solicitud presentada ante la Fundación Liborio Mejía, se encuentra relacionado mi apoderado **JESUS ANTONIO NAVARRO LLINAS** con un capital de **\$60.000.000** millones de pesos, lo cual es falso, ya que para la fecha de la solicitud esta acreencia se encuentra en un monto de **\$220.000.000** millones según liquidación aprobada por este juzgado, violando con esto el artículo **550 numeral 1 del código general del proceso**.
3. En dicha solicitud aporta bajo la gravedad de juramento que posee un terreno rural de matrícula inmobiliaria número **045-49791** y que si avaluó es de **\$40.000.000**, siendo esto una falsedad porque en el **2022** el este inmueble tenía un avaluó catastral de **\$71.030.000**, y un avaluó comercial de **\$475.875.000** millones como consta el avaluó realizado y ordenado por este juzgado y el cual se abstuvo de darle tramite.

4. El proceso se adelantó con total ausencia del acreedor hipotecario, generando con ello la nulidad de toda la actuación posterior a la aceptación de la petición de insolvencia, del acuerdo de pagos aprobado el 11 de noviembre de 2022.
5. En la relación de ingresos se le pone la suma de **\$3.000.000** millones de pesos siendo esto una falsedad, ya que una persona con un bien avaluado en **\$475.875.000** y de actividad ganadera no puede recibir una suma de ingreso tan baja, y ponen de egresos o gastos de subsistencia la suma de \$1.700.000 no metiendo el mantenimiento del a finca o terreno urbano de propiedad del señor **EUCLIDES CORONADO ARAGON**.
6. En el resuelve del auto donde admiten la insolvencia del señor **EUCLIDES CORONADO** en el numeral tercero se le ordena presentar una relación actualizada de ñas deudas a su cargo lo cual no realizo, ya que para la fecha de dicha aceptación esta deuda ya se encontraba con una liquidación en firme por valor de **\$220.000.000** millones.
7. Ahora al aceptar este juzgado la solicitud de suspensión del proceso de la referencia, y al estar el escrito dirigido al juzgado segundo promiscuo del circuito constituye una nulidad procesal derivadas del artículo 29 obligan de manera directa y preferente suponiéndose a las disposiciones legales.

Solicito señor juez, se revoque el auto de fecha 10 de octubre de 2023 y en su defecto se ordene seguir el trámite del proceso.

Anexo recibo catastral del predio con matrícula **045-49791** y el **avaluó realizado sobre el predio en mención.**

Atentamente,



JOSE AMADO ALVAREZ SALAZAR.

C.C. 8.646.339 de Sabanalarga Atlántico

T.P. 174.083 C.S. de la J.

ALCALDIA MUNICIPAL DE
PONEDERA - ATLANTICO
NIT: 890.116.278-9
TESORERIA MUNICIPAL

FACTURA DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

RECIBO DE PAGO No.: 22010310001203

1. Referencia Catastral
000200010412000

2. Referencia Catastral Nacional
0002000000010412000000000

FECHA DE EMISIÓN: 19/09/2022

3. Dirección del Predio
PRIMAVERA No 2

4. Nombres o Razón Social del Sujeto Pasivo
EUCLIDES ENRIQUE CORONADO ARAGON

6. No. de Identificación
CC5141826

5. Dirección de Residencia del Sujeto Pasivo
PRIMAVERA No 2

7. Área del Terreno
27ha - 0Mt2

8. Área Construida
0 Mt2

9. Matrícula Inmobiliaria
045-49791

10. Tipo de Predio
RURAL

11. Destino Socio Económico
D-AGROPECUARIO

12. Estrato
ESTRA»

LIQUIDACIÓN OFICIAL

Vigencia	Base Gravable o Avalúo	Tarifa Impuesto Predial Unificado	Valor Impuesto Predial Unificado	Valor Sobretasa Ambiental	Intereses Impuesto Predial Unificado	Intereses Sobretasa Ambiental	Descuentos	SUBTOTAL
2022	\$ 71.030.000	10,00 MIL	\$ 710.300	\$ 106.545	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 816.845
2021	\$ 68.961.000	10,00 MIL	\$ 689.610	\$ 103.442	\$ 176.043	\$ 14.602	\$ 0	\$ 904.998
2020	\$ 66.952.000	7,00 MIL	\$ 468.664	\$ 100.428	\$ 403.373	\$ 37.724	\$ 0	\$ 782.859
2019	\$ 65.002.000	10,00 MIL	\$ 650.020	\$ 97.503	\$ 562.405	\$ 60.506	\$ 0	\$ 1.211.402
2018	\$ 63.109.000	10,00 MIL	\$ 631.090	\$ 94.664	\$ 759.439	\$ 84.362	\$ 0	\$ 1.372.521
2017	\$ 62.908.000	10,00 MIL	\$ 629.080	\$ 94.362	\$ 936.244	\$ 113.917	\$ 0	\$ 1.596.798
2016	\$ 61.076.000	10,00 MIL	\$ 610.760	\$ 88.946	\$ 1.086.816	\$ 140.440	\$ 0	\$ 1.779.058
2015	\$ 59.297.000	10,00 MIL	\$ 592.970	\$ 86.355	\$ 1.221.544	\$ 163.022	\$ 0	\$ 1.931.754
2014	\$ 57.570.000	10,00 UND	\$ 575.700	\$ 86.355	\$ 1.392.385	\$ 183.230	\$ 0	\$ 2.066.829
2013	\$ 57.570.000	10,00 UND	\$ 575.700	\$ 86.355	\$ 1.571.915	\$ 208.855	\$ 0	\$ 2.263.295
2012	\$ 57.570.000	10,00 UND	\$ 575.700	\$ 86.355	\$ 1.692.654	\$ 235.786	\$ 0	\$ 2.469.756
2011	\$ 55.893.000	10,00 UND	\$ 558.930	\$ 83.840		\$ 253.895	\$ 0	\$ 2.589.319
TOTALES			\$ 7.268.524	\$ 1.120.409	\$ 9.900.162	\$ 1.496.339	\$ 0	\$ 19.785.434

PAGUE HASTA EL 30/09/2022

FECHAS DE PAGO

TOTAL CAPITAL

TOTAL INTERESES

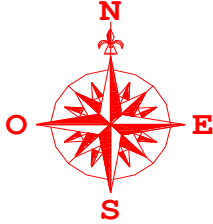
TOTAL DESCUENTOS (-)

TOTAL A PAGAR

ENTIDAD FINANCIERA AUTORIZADA

VIGENCIAS LIQUIDADAS

CTA CORRIENTE : 028069997485



**UBICACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS DE UN GLOBO DE MENOR EXTENSION
(Valoración de Predio Rural en Jurisdicción de Ponedera Atlántico)**

SOLICITANTE:	JOSE AMADO ALVAREZ SALAZAR
REFERENCIA:	VALOR COMERCIAL Predio Rural

UBICACIÓN: Ponedera; Vía Cascajal – Candelaria	Circulo Registro: Instrumentos Públicos de Sabanalarga	Nº Matricula	045-49791
	Departamento: Atlántico	PARAJE/VEREDA: “PONEDERA”	
	Municipio: Ponedera		

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS, varón mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.689.346 de Bogotá D.C. y T.P. # A08172004-79689346, actuando en calidad de PERITO ARQUITECTO, de forma libre y espontánea sin ninguna coacción o interés a solicitud del Sr. JOSE ARMANDO ALVAREZ SALAZAR; en la Valoración de la referencia, muy respetuosamente presento ante usted Valoración de dictamen pericial solicitado y lo hago de la siguiente manera: -----
Se trata de Relacionar y avaluar predio rural, ubicado en jurisdicción del municipio de Ponedera Atlántico, carretera Cascajal a Candelaria, identificado con la **Referencia Catastral N°: 08560000200010412000 Finca HOYO DEL TORO**-----

LOCALIZACIÓN

Un Predio Rural, de jurisdicción del municipio de Ponedera, localizado en el perímetro rural. Departamento del Atlántico, yendo por la carretera Cascajal-Candelaria, Tramo que comunica al Municipio de Sabanalarga con el Candelaria Atlántico; vía en reglar estado, la cual dista a 25 minutos del sector Centro Municipal.

El inmueble se denomina “**Hoyo del Toro**” a 5 minutos después del perímetro urbano de Cascajal. Los linderos y medidas de este predio se encuentran en **Documentación Escritural N° 6616 de 31-12-2004 En notaria 5° de B/quilla.**

INSPECCION OCULAR:

Inspección de Valoración y Peritaje, (Concerniente en Relacionar, individualizar y valorar e identificar lindes y amojonamientos del bien inmueble para determinar cualquier anomalía dentro de los lindes escriturales y físicos del bien inmueble objeto de valoración; **Predio Hoyo del Toro**; así como: estado actual en que se encuentra, además de las características particulares, análisis del sector que ejerce influencia, -----

SOPORTE TÉCNICO

- 1) Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria N° 045-49791 de la Oficina de Registros Públicos de Sabanalarga.
- 2) Escritura Pública (Hipoteca) N° 806 del 03 - 07 - 2008, *Notaria Única de Sabanalarga*
- 3) Solicitud de peritaje por parte del Interesado

PROCESO DE INSPECCIÓN OCULAR

Fecha: 17/05/2023 Hora: 8:00 am

En Inspección Ocular al Predio rural ubicado en el Municipio de Ponedera Depto. Del Atlántico; en Vía que conduce del Corregimiento de Cascajal a Candelaria atlco; tomando como referencia la gasolinera en Sur; El inmueble se haya contiguo Tangencialmente a la Vía que conduce al Municipio de Candelaria, este se ubica la margen izquierda del tramo vial. Se procedió a realizar la Inspección del predio objeto de valoración lo cual dio como Resultado: -----

VALORACIÓN DEL PREDIO

OBSERVACIONES (Consideraciones generales)

Una vez en el sitio objeto a valorar; **se observó:** -----

Que el inmueble queda en jurisdicción del Municipio de Ponedera; Depto. del, Atl.

- 1) Que la **vía de acceso** Carretera Cascajal Candelaria; vía de una calzada y doble sentido vial asfaltada que conduce al predio, en regular estado, de conservación y mantenimiento; De distancia no mayor a 10 minutos del casco urbano del Corregimiento de Cascajal; el predio se encuentra dentro de un globo de mayor extensión y posee dos colindancias viales (al Este; Camino Carreteable a Pto. Giraldo y al Oeste; Vía asfaltada Cascajal-Candelaria) inmueble, Sin identificación alguna en su entrada (*Ver Fotos*)

- 2) El **Uso o Actividad**; actualmente en el Predio Hoyo del Toro, es agropecuario, silvopastoril y Ganadero; consistente en producción y comercialización de productos de la Ganadería; Ganadería Semi-extensiva, en la cría y ceba de vacunos **Nota:** *la actividad predominante en el entorno es la agrícola, Ganadera y la pecuaria, con presencia de Equinos porcinos y mulares.*
- 3) **Los linderos** (según Escritura Hipoteca): el predio “**Hoyo del Toro**” se encuentra incluido dentro de un globo de mayor extensión Denominado “Primavera 2” con una cabida superficial de: **51 Hectáreas + 7.184,56 M2** con una figura trapezoidal asemejando un hacha, del cual la parte superior constituye al predio objeto de valoración (Menor extensión) inmerso dentro del globo “Primavera 2”; el Linde **NORTE:** linda con predio denominado “**Mis Encantos**” con Ref. Catastral N° 08560000200010411000 lado que mide: **1.348,70 Mts.** **SUR:** Linda con predio del mismo englobe (**primavera 2**) que es o fue de FLOR CORONADO, lado que mide: **1.422,75 Mts.** **ESTE:** Linda con camino Carreteable en medio a Puerto Giraldo. **lado que mide: 175.10 Mts.** por el lado **OESTE:** Linda con **Carretera Cascajal-candelaria** en medio; lado **que mide: 138.90 Mts.** **AREA PREDIO:** Es de **27 Hectáreas.**
- 4) **Características Generales del Predio:** El predio se encuentran delimitado con cerramiento perimetral en tres de sus lindes (**Este, Oeste y Sur**) en madera seleccionada y madras en cerca viva (Arboles de matarratón y demás especies nativas circundantes) y alambre de corriente eléctrica a tres hiladas del lado de vía Cascajal-Candelaria y a cuatro hiladas del lado del Carreteable con sus respectivos paralelos en madera y cerramiento interno con postero en madera e hiladas en alambre púa, se deja constancia que el **Lindero Norte;** no existe, en razón a que este se cayó y fue quitado. **Parcelaciones o loteo interno del predio;** No se evidenció.
- Nota:** *En el Predio objeto de valoración, No se observa acondicionamiento alguno del terreno para irrigación para la producción de pastos de Corte.*
- 5) **Construcciones:** En el predio de Valoración, no se observó edificación o construcción alguna (rancho o casa) ni anexos, en mampostería, en su interior solo se observa pasto natural y árboles nativos dispersos entre sí. (Ver Fotos)

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

6) Topografía y Forma del lote: El predio posee un paisaje **relativamente plano** Pendiente: ± 3 al 5 %; se caracteriza por la coincidencia o ajuste de la topografía con las estructuras geológicas con variaciones en altura entre 100 y 200 metros sobre el nivel del mar (MSN) Relieve; (Terrazas Aluviales) se distingue un terreno de relieve suavemente inclinado y ondulado de formas redondeadas de suaves pendientes; constituidas principalmente por arenitas deleznales y arcillositas de las unidades aflorantes. Ver Imagen Satelital; de **Forma geométrica:** Casi Rectangular (**irregular.**)

7) Clasificación del Suelo: De acuerdo al PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ponedera, La clasificación del suelo se encuentra localizado en suelo Rural.

Nota: El PBOT del municipio presenta el predio como Perímetros rural.

8) Destinación Actual del Inmueble: Agrario; (Perímetro Rural “zona de Producción agropecuaria”)

9) VALORACIÓN DE LA FINCA “HOYO DEL TORO”

CONDICIONES FÍSICAS DEL PRADIO			INFRAESTRUCTURA		
		PUNTOS	Casa Principal Y Anexidades		Puntos
Agrológicas	Tipos de suelo	bueno	Carreteable (No admite)		No
	Especies cultivables	No	Pozo Profundos;		No
	Adecuación de tierra	Bueno	Jagüey; (0)		No
	Posibilidad de mecanización	Factible	Sistema de tubería y riego		No
	irrigación	No	Bebederos y comederos		No
CLIMATOLOGÍA			Construcciones y anexidades		No
Temperatura	Máxima	38	Red Electrica (Posteria, Cableado, Transformadores,)		No
	Media	28	Corrales de Cerramiento y embarque para ganado		No
	Mínima	22	Sistema de produccion Lechero		No
	Altura sobre el nivel del mar	108 mts	Otras mejoras		No
			RESUMEN SEGÚN PREDIO IDEAL		15
Hidrológicas	Corrientes o Causas intermitentes	2	Topografía	3ª 10 grados plana	28
	Corrientes o Causas permanentes	0	Aguas (Pozos-Jagüey)	No tiene	0
	Precipitación promedio (mm)	742mm	Adecuaciones e infraestructura	Terreno silvopastoril e infraestructura parcial	10
Meteorológicas	Meses de invierno	6		Terreno enmalezado con infraestructura parcial	0
	Meses de verano	6	Vías de acceso	Carretera	20

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

	Disponibilidad de aguas	Bueno	Total (según predio ideal= 100 puntos)	73
ASPECTOS ECONÓMICOS			MÉTODOS APLICATIVOS	
Explotación Económica del inmueble	Cultivos permanentes	No	Método comparativo	Si
	transitorios	No	Método de rentabilidad	
	Bosques	No	Describir el proceso seguido para obtener las conclusiones cuales se utilizan y como se aplican	
	selvas	No		
	Pastos naturales	Si	Consideraciones específicas para definir el avalúo	
	Pastos artificiales	No		
	SISTEMA DE EXPLOTACIÓN	Alta	Elementos inherentes al inmueble considerado como determinantes	
Explotación Económica de la zona	Ganadería	N/A		
	Agrícola	No	Resumen de factores	
	Industrial	No	Positivos (valorizantés)	Vía a Candelaria
	Turística	N/A	Negativitos (desvalorización)	No existe infraestructura alguna dentro del inmueble
Distancia en Km a Centro Económico		55 KM	A Barranquilla	
Disponibilidad de Mano de Obra en la Zona		Buena		

Notas: Muestra valida estadísticamente con coeficiente de Variación (V) sea; a mas (+) 0 Menos (-), 7.5% la media obtenida se podrá adoptar como la más probable. Resolución 620 Igac) Se adopta el valor del límite Superior dado que el coeficiente de Asimetría (A) s positivo.

Estimación De La Indemnización Por Imposición De La Servidumbre Eléctrica Permanente.

10) Cercanía a Centros de Acopio: A Barranquilla **45Kilometros**

11) Fuentes de aprovisionamiento Hídrico; se ubica en la tercera parte superior del linde norte, próximo al lindero Este del Inmueble *Hoyo Del Toro*, se observa una depresión formada por escorrentías, las cuales vierten sus aguas al reservorio una depresión muy superficial, natural; este tiene forma ovaloidal con salidas de rebose y captación por escorrentía, con presencia de agua a nivel medio.

12) Cobertura de Servicios Públicos: El predio no posee conexión a servicio de Luz Eléctrica, en su interior, pero si como cerca eléctrica en el costado Oeste.

13) Transporte Público: Buses intermunicipales, particulares y Colectivos (Mototaxis)

VALORACION GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

CONSIDERACIONES DETERMINANTES

1. Medidas Tomadas en terreno Por Propietario (Con Estación Topográfica)

2. Medidas Tomadas en Navegador Perito (Satelital Google Earth y Gps)

(Ver Pág. 5,8 y 9); estas dieron como resultado. **Predio: “HOYO DEL TORO”**

Medidas Tomadas en terreno Por Propietario					
Linde	Norte: 1.348,70 Mts.	Sur: 1.422,7527 Mts.	Este: 175,10 Mts	Oeste: 138.90 Mts	Área: 27 Has
Medidas Tomadas Por Perito con GPS y Navegador GOOGLE EARTH					
Linde	Norte:1.461ML.	Sur: 1.512 ML	Este: 175,10 ML	Oeste: 138.90 ML	Área: 27 Has + 3.157 M2

De acuerdo a lo identificado en el sitio, previo estudio de Documentación de Certificado de tradición y de escrituras públicas, una vez evaluada la situación física del bien inmueble objeto de valoración se procedió a cotejar las medidas tomas en terreno de acuerdo a la documentación aportada y puntos de referencia fijos colindantes; dando como resultado las hectáreas arrojadas al linde correspondiente dentro de la documentación oficial de los entes territoriales y que sobrepuestos dan como resultado un Hectareaaje de **27.000 M2** con figura tipo rectangular, donde los lados más cortos son los lindes Este y Oeste y los más largos, los Linderos Norte y Sur. *Ver Imágenes satelitales.*

De igual forma es necesario ratificar que el predio **Hoyo del Toro con 27 Hectáreas comprobadas** se encuentra dentro de un terreno de área mayor con **51 Hectáreas con 800 M2 aproximados** Denominado: **“Primavera 2”** dando como resultado un **remanente de 24 Hectáreas con 800 m2**

Nota: Tanto en la carta catastral del **I.G.A.C.** como el registro de navegación satelital de Google Earth se puede apreciar el estado de cercas en el reloj de retroceso de tiempos es decir años anteriores a lo que se desea comparar.

METODOLOGIA

Para la determinación del “ valor de servidumbre” del inmuebles en estudio y de acuerdo a lo establecido en la ley 1274 de 05 del 2009 Art 5 Numeral 5 y el decreto N°1420 de 24 julio de 1998, expedido por la presidencia de la república, ministerio de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria N°620 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi, y en concordancia con los international valuation standards IVS 2007 del internacional valuation

standards council, y considerando las especiales circunstancias y condiciones del inmueble, de característica objeto del presente avalúo.

El valor comercial de un bien inmueble depende de factores endógenos y exógenos del sector y/o localidad, esto nos da una clara visión del predio objeto de valoración, a través de métodos como el de investigación directa, en el cual se toman muestras de valoración del mercado al predio, teniendo presente características del mismo.

En la valoración se tiene en cuenta; ubicación del predio en relación a vías principales, estado de estas, distancia a ciudades o poblados, Uso o Actividad, productividad en cultivos, anexidades y el estado de las dependencias, cercado del predio, Pasturas, fuentes hídricas, topografía, facilidad de transporte, accesibilidad y vías principales cercanas.

Es de anotar que, en la implementación de este método y el análisis de sus resultados, se han tenido en cuenta otras zonas de características homogéneas, comparables con la zona donde se localiza el inmueble objeto de Litis, así como la toma de muestras de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas recientemente. Esta muestra es medible tras aplicar el método de homogeneización el cual permite su estudio estadístico.

El avalúo practicado corresponde al “valor de mercado” del respectivo inmueble, representado en dinero, entendiéndose por “valor de mercado” el definido por la norma IVSC-1:”3.1 valor de mercado es el monto estimado por el cual se intercambiaría un activo a la fecha de valuación entre un comprador dispuesto en una negociación directa después de adecuada comercialización en la que las partes haya cada una actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción”.

ESTUDIO DE MERCADO

La oferta de inmuebles similares en la zona nos arroja la obtención de las siguientes muestras representativas para un análisis estadístico.

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

ESTUDIO DE MERCADO						Promotora
N°	UBICACION	AREA HAS.	PRECIO OFERTA	PRECIO HAS.	REFERENCIA	Agencia Raíz
1	Ponedera	32	\$800.000.000	\$25.000.000	3234669536	Trovit.com
2	Ponedera	33	\$792.000.000	\$ 24.000.000		Trovit.com
3	Ponedera	99	\$ 1.485.000.000	\$ 15.000.000	3013737432	Ángel León Inmobiliaria
4	Ponedera	114	\$3.435.000.000	\$ 30.000.000	Grupo Valcas SA	Finca Raiz.com
5					Carencia de Oferta Web	Portales Inmobiliarios
Media Aritmética (x Promedio)				\$23.500.000		
Desviación Interna (s)				\$171.401		
Coeficiente de variación (v)				7,07%		
Coeficiente de asimetría (A)				0,1665		
Límite inferior				\$ 15.000.000		
Limite Superior				\$ 30.000.000		
Valor Adoptado Precio hectárea				\$23.500.000		\$23.500.000

Notas: Muestra valida estadísticamente con coeficiente de Variación (V) sea; a mas (+) 0 Menos (-), 7.5% la media obtenida se podrá adoptar como la más probable. Resolución 620 Igac)
Se adopta el valor del límite Superior dado que el coeficiente de Asimetría (A) s positivo.
Estimación De La Indemnización Por Imposición De La Servidumbre Eléctrica Permanente.

En condiciones actuales el valor del inmueble es el siguiente:

Dando como resultado el avalúo comercial, con los valores exógenos o endógenos de los predios homogéneos()*

- De acuerdo al anterior estudio de mercado, los inmuebles promocionados se encuentra en el rango de Fincas y haciendas del rango entre 50 y más hectáreas en el rango de influencia de Ponedera Atlántico, lo cual nos sirve como referente comercial, *cabe resaltar que estos inmuebles objeto del estudio poseen una infraestructura de explotación económica activa y sus instalaciones, edificaciones, mejoras, redes eléctricas, zonas de cultivos y demás infraestructura están en muy buenas condiciones;* factor que sumado al terreno nos da el global del valor comercial con el cual se trabajó.
(Ver referencia de tabla grafica del estudio de Mercado)
- Para el terreno objeto de valoración, este posee unos castigos o faltas por desmejoramiento tales como;
 - El terreno no posee acceso principal o secundario ya que hace parte de un globo de mayor extensión; el Terreno es un solo componente sin las respectivas subdivisiones que normalmente existen para rotación de ganado y/o áreas de cultivos; se evidencia en algunos tramos (*linde Sur*) con maleza, matorrales; lo cual imposibilita un recorrido normal salvo

ciertas rutas, cabe mencionar que no posee camino interno, es solo potrero baldío.

Calificación Infraestructura Menos (-2%)

- El inmueble no posee ninguna actividad agrícola evidenciable, tampoco se observó ganado en su interior, ni mejoras (Corrales de encierro, baretas, abrevaderos y embarcaderos) para su tenencia y desarrollo de la actividad. **Calificación Mejoras Menos (-3%)**
- El inmueble objeto de valoración adolece de cualquier tipo de construcción y/o rancho, en su interior ya que no presenta con delimitación alguna (*linde Norte*) que la delimite. **Calificación Infraestructura (Cercas) Menos (-2.5%)**
- En el inmueble no se evidencio, rastro o zona de cultivo de alguna especie, ni tampoco de árboles frutales que generan valor agregado a parcelas y fincas productivas agroindustrialmente. **Calificación Mejoras (Frutales y Cultivos) Menos (-5%)**
- El inmueble no presenta ningún tipo de actividad avícola (producción de pollos; artesanal o industrial). **Calificación Mejoras (productividad) Menos (-2.5%)**
- El Inmueble carece de Jagüey o Pozos calicante, de vital importancia en climas tropicales y de alta valoración para cualquier tipo de producción agrícola o pecuaria, así como para regadío de pastos y otras actividades vitales presentes o futuras. **Calificación Infraestructura (Agua) Menos (-10%)**

3) Por todo lo anteriormente mencionado y **de acuerdo a lo valorado in-situ**; así como al recorrido minucioso del inmueble y a la valoración y calificación de las mejoras, anexidades y demás factores valorizantes de acuerdo a su **productividad y potencialidad**, estas tienen unos plus o ganancias y/o castigos que le restan valor comercial al Metro cuadrado o Hectárea final, a la calificación, del cual se obtuvo.

4) Dando como resultados el Vr. **COMERCIAL** promediado en el sector de influencia del Terreno “**Hoyo del Toro**”; la Hectárea para este inmueble en consideración de las determinantes expuestas son: \$23.500.000/ Hectárea. Ese valor; menos los valores internos del inmueble por productividad y/o aprovechamiento del sector de influencia. Se determina que los desvalorizantes (**Porcentuales**) de acuerdo a lo incluido en otros predios como valor global (*Precio*) de valorización por hectárea, incluidas sus infraestructuras y mejoras (Construcciones, redes de Luz, suministros o reservorios de agua, corrales, establos, subdivisiones y mantenimiento de sus loteos, cultivos de pasto de corte y/o zonas o terrenos agrícolas, son valores representativos inmersos en el valor de comercialización de los predios ofertados en sector de influencia de ponedera. **Tómese el área de Hoyo del toro con 27 Hectáreas efectivas** según lo Escriturado en documento de Hipoteca inmobiliaria.

- Siendo; 1 Has = 10.000 M2 = \$23.500.000 – (**Calificación Infraestructura Menos (2%)+ Calificación Mejoras Menos (3%)+ Calificación Infraestructura(Cercas) Menos (-2.5%)+ Calificación Mejoras (Frutales y Cultivos) Menos (-5%)+Calificación Mejoras (productividad) Menos (-2.5%)+ Calificación Infraestructura (Agua) Menos (-10%)**)

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Lo cual nos da; Área total del terreno = 1 **Has** = \$23.500.000 – (25%) desvalorizantés =
\$23.500.000 – (\$5.875.500) = \$17.624.500 Entonces si
1 **Has** es = \$17.624.500; Entonces 27 Has = \$\$\$\$?
= \$17.624.500 * 27 Has = **\$ 475.875.000**

Σt \$ 475.875.000 Vr. Comercial del terreno denominado “Hoyo del Toro” El cual se tiene en cuenta,
De acuerdo al método de investigación directa, estimándose el valor neto de la hectárea en \$ 17.624.500

AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR /Has	VALOR. PARCIAL
ÁREA DE TERRENO/Neto*	27Has.	\$ 17.624.500	\$ 475.875.000
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$ 475.875.000

Nota: Entiéndase como Neto* el valor comercial del terreno sin anexidades, ni mejoras constructivas, Agrícolas, pastizales de corte, ranchos, Jagüeyes o Pozos, obras civiles y otras, que puedan variar el valor del terreno con las antes descritas.

Avaluó comercial: Son **\$475.875.000 Cuatrocientos Setenta y Cinco Millones Ochocientos Setenta y Cinco Mil Pesos M/L.**

Nota: Este Valor se basa en las características de este Predio en particular, de acuerdo a sus factores valorizantés endógenos y mejoras, teniendo presente que el aprovechamiento productivo agroindustrial y mejoras existentes son factor determinante para un mayor valor; cualquier cambio en las partes físicas del mismo podría justificar un nuevo estudio de avalúo. No está autorizada la utilización de extractos del avalúo o la impresión parcial del mismo, igualmente no podrá ser ni parcial ni totalmente publicado a través de medios de comunicación o trabajos técnicos sin previo consentimiento escrito expedido por parte de Juan Carlos Coronado Granados

ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO

Revisión documental y reconocimiento físico del predio.

Métodos Utilizados:

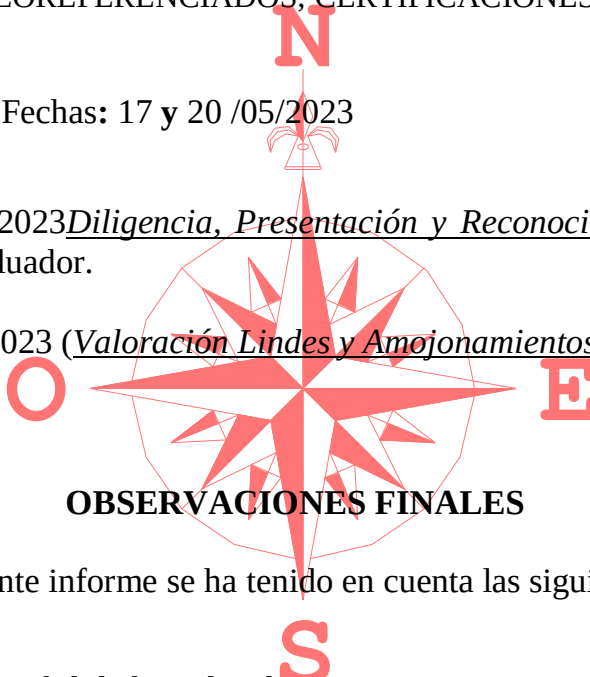
Marco jurídico para avalúos a particulares.
Metodología IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)
MAPA SATELITAL (Google Earth)
Puntos Georeferenciados GPS
Verificación de Áreas y Medidas AUTOCAD 2019.
Estudio de Mercado del Sector de Influencia.

ANEXOS: IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO, REGISTRO FOTOGRAFICOS COMO APOORTE DE PERITAJE, PUNTOS GEOREFERENCIADOS, CERTIFICACIONES Y ACREDITACIONES DE EXPERTICIA.

Visitas al Predio: Una (2) Fechas: 17 y 20 /05/2023

1° **Visita Técnica;** 17/05/2023 (Diligencia, Presentación y Reconocimiento del predio); con el propietario y Perito Avaluador.

2° **Visita Técnica;** 20/05/2023 (Valoración Lindes y Amojonamientos; registros fotográficos del predio)



OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

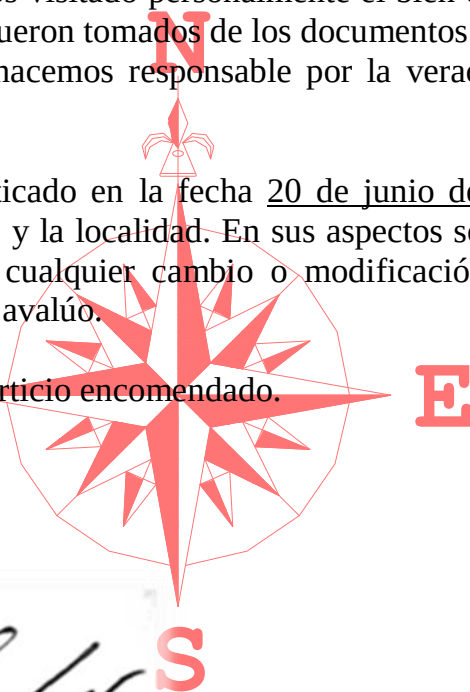
1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado. Por lo tanto, no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
3. Damos por aceptado como correspondiente a la realidad todos los planos y demás materiales ilustrativos que nos han sido suministrados. No nos hacemos responsables por errores contenidos por ellos como tampoco respondemos por su precisión.

JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

4. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquiera condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
5. Asumimos que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter Nacional, Departamental o Municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
6. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
7. Hacemos constatar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el interesado y no nos hacemos responsable por la veracidad de los mismos y su precisión.
8. El presente avalúo fue practicado en la fecha 20 de junio de 2023 y está sujeto a las condiciones actuales del país y la localidad. En sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

De esta manera dejo rendido el esperticio encomendado.

Cordialmente:




JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS.
Arq. T.P. A08172004-79689346
C.C. 79.689.346 de Bogotá.

-----**NO SIGUE MAS**-----

