

RAD. No. 2013-00061
JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO
PLATO - MAGDALENA.

Plato, marzo siete (07) de dos mil veintidós (2022)

Proceso Ejecutivo con Garantía Real
Dte: BANCO DAVIVIENDA
Ddo: FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA

Como ahora la parte ejecutada presentó observaciones al avalúo de la actora q y radica uno nuevo, se ordenará correr traslado del mismo a la parte ejecutante y continuar con el cobro judicial en los términos del numeral segundo y su parte final del art.444 del CGP.

En consecuencia,

RESUELVE:

CORRER traslado del avalúo del bien embargado y secuestrado que fuere presentado por la parte ejecutada al otro extremo por tres (3) días de conformidad a lo normado en el numeral segundo artículo 444 del CGP, para que presenten sus observaciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EL JUEZ



JORGE ESCORCIA SUBIROZ

JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO

ESTADO

Fijado por en el ESTADO No. 09 en la secretaria hoy marzo ocho (08) de 2022 a las 8:00 AM.

DIANA MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
Secretaria

LEORMANDO GARCIA MEDINA

ABOGADO

Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 3107422878, correo electrónico
leormandogarcia@hotmail.com

Plato – Magdalena – 06- de- Diciembre de 2021.

Señor:

JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO

Plato – Magdalena.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE DAVIVIENDA CONTRA FABIO ENRIQUE
PUELLO GARCIA

RADICADO : 2013-00061-00

ASUNTO : OBSERVACIONES AL AVALUO (Art. 444 del CGP).

En mi carácter de apoderado del extremo ejecutado señor FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA, encontrándome dentro del término establecido por la regla 2 del artículo 444 del CGP en concordancia con el inciso tercero del artículo 8º del Decreto 806 de 2020, me acerco ante usted a efecto de presentarle las siguientes:

I.-RESEÑA PROCESAL-

1.1.-Nos enseña la regla segunda del art. 444 del CGP, que de los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto para que los interesados presenten sus observaciones.

1.2.-Este despacho mediante auto de fecha 19 de Noviembre del año en curso que se notificó mediante estado No. 43 de fecha Noviembre 22 de 2021, ordeno correr traslado del avalúo presentado por la parte demandante, durante el término de 10 días.

1.3.-El avalúo catastral allegado por la parte demandante nos informa que el predio denominado “Las Flores”, cuyo propietario es FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA, matrícula inmobiliaria No. 226-7134, número predial: 00-04-00-00-0004-0150-0-00-00-0000, con un área de terreno de 29 hectáreas y 3750.00 m2, ubicado en jurisdicción de Nueva Granada (Magdalena) y un área construida de 40 metros 2, tiene un avalúo de \$52.934.000.oo.

II.-OBSERVACIONES:

2.1.-Nos dice el certificado de tradición No. 226- 7134 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos seccional Plato – Magdalena, perteneciente al Predio “Las Flores”, que tiene una cabida de 20 hectáreas y 9.517 metros cuadrados.

2.2.-De la misma manera la Escritura Pública No. 0760 de fecha 17/03/2011, de la Notaria Tercera de Cartagena – Bolívar, mediante la cual se constituyó el gravamen hipotecario sin límite de cuantía, en su cláusula Primera: Que la hipoteca se constituye sobre el predio

LEORMANDO GARCIA MEDINA

ABOGADO

Asuntos Civiles, Penales, Laborales y Administrativos
Dirección calle 3 No. 11 – 30 de Plato – Magdalena, celular 3107422878, correo electrónico
leormandogarcia@hotmail.com

rural denominado “LAS FLORES”, ubicado en la vereda denominada El Palmar del Corregimiento de la Gloria Jurisdicción del Municipio de Plato, tiene un área superficial de 20 hectáreas y 9.517 metros cuadrados.

Nos indica lo anterior Señor Juez, que la información suministrada en el avalúo catastral presentado por la parte demandante no guarda consonancia con la medida del predio a rematar y la ubicación del mismo; pues el predio a rematar y entregado en Garantía Hipotecaria tiene una extensión superficial de 20 hectáreas y 9.517 metros cuadrados y no 29 hectáreas y 3750 metros cuadrados y el predio se encuentra en jurisdicción de Plato – Magdalena, NO del Municipio de Nueva Granada (Magdalena), como expresa el certificado de avalúo catastral.

III.-APORTACION DE AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO LAS FLORES

3.1.-Por considerar que el avalúo catastral allegado por el extremo demandante no es idóneo para establecer el precio real del predio “Las Flores”, le estoy aportando avalúo comercial del mismo actualizado, realizado por el perito Dr. ORLANDO ALFARO ARRIETA, a fin de que sea este el tenido en cuenta para realizar el remate del inmueble.

Este informe pericial nos indica que el avalúo comercial de la finca “las Flores” tiene un avalúo comercial de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZCISIETE MIL (\$209.517.000.00.) PESOS M/LCOLOMBIANA.

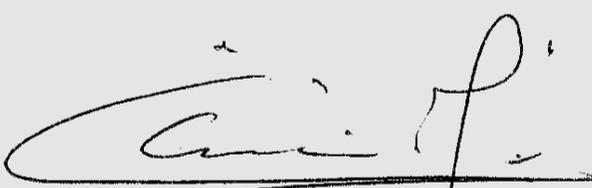
IV.-PETICION.-

4.1.-Que no se le dé aprobación al avalúo catastral presentado por el extremo demandante por las razones expresadas en líneas atrás.

4.2.-Que se tenga como avalúo para el remate de la finca “Las Flores” el avalúo comercial presentado por la parte demandante.

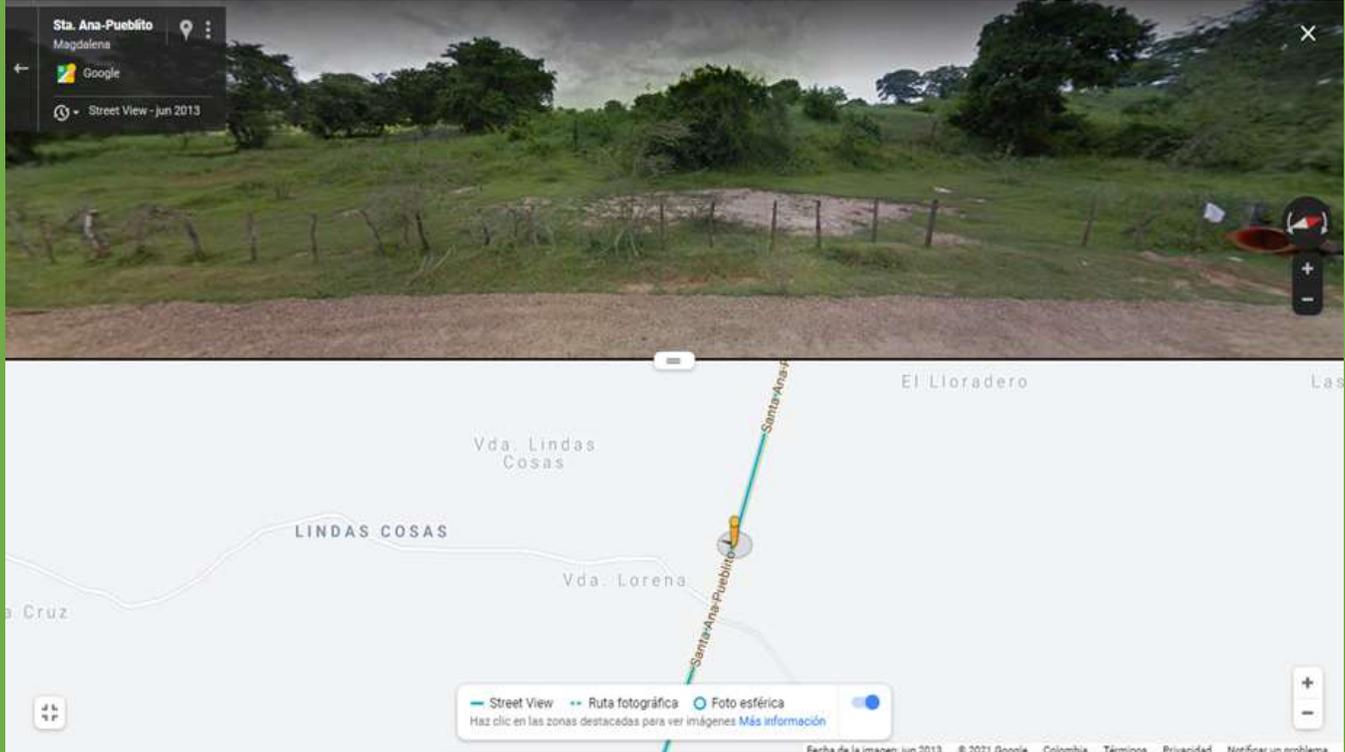
ANEXO: AVALUO COMERCIAL.

De usted, atentamente,



LEORMANDO GARCIA MEDINA
C.C. No. 72.012.677 de Baranoa-Atl.
T.P. NO. 58.585 del C.S.J.

**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA**



DICTAMEN PERICIAL. -



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, AVALUOS



FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA.
Propietario.

**Informe de ubicación y verificación de lote -
solar Construido, por medio de una visita
técnica, física, informar las medidas reales
y su valor comercial del predio ubicado
dentro del perímetro urbano del municipio de
Plato - Magdalena.**

**UBICACIÓN Predio "LAS FLORES", del PERÍMETRO
RURAL DEL MUNICIPIO DE PLATO - MAGDALENA.**

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

02/12/2021

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA,
PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A.
CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -**

**INMUEBLE RURAL, FINCA “LAS FLORES”, CORREGIMIENTO DEL PUEBLITO DE
LOS ANDES,
MUNICIPIO DE PLATO – MAGDALENA. -**

2



FINCA “LAS FLORES”

**PROPIETARIO:
FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA
CC. No. 12.592.465 de PLATO – MAGDALENA.**

DICIEMBRE 02 de 2021

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

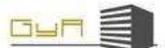
Calle 2 No. 13 – 22
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	MUNICIPIO.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	5
	2.10FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.1	GEOGRAFÍA.....	8
4.2	CLIMA.....	9
4.3	RELIEVE.....	9
4.4	ECOLOGÍA.....	9
4.5	ECONOMÍA.....	10
	4.5.1 ASPECTOS ECONÓMICOS	10



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



4.6	VÍAS DE ACCESO.....	En buen estado.
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	13
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	13
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	13
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	13
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA.....	13
5.2.3	TOPOGRAFÍA.....	13
5.2.4	FORMA.....	13
5.2.5	VÍAS DE ACCESO.....	13
5.3	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	14
5.3.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS.....	14
5.3.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	14
5.3.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	14
5.3.4	SEGURIDAD.....	14
5.3.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	14
5.4	CULTIVOS.....	14
6	NORMATIVIDAD.....	15
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	17
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	18
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.....	18
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO.....	18
8.1.2	MEMORIAS DE CÁLCULO.....	18
8.2	DETERMINACIÓN VALOR DE LOS CULTIVOS.....	20
9	OTRAS CONSIDERACIONES.....	21
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.	22
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	23
12	CARNET DEL AVALUADOR.....	26

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

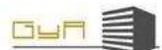
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



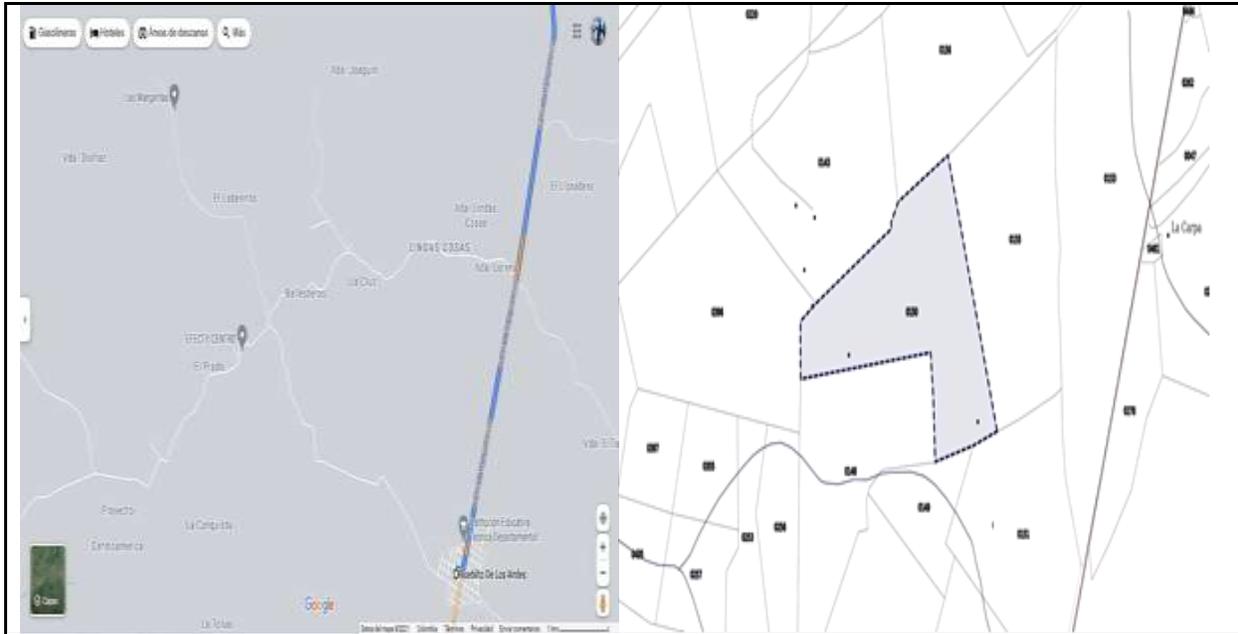
ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -

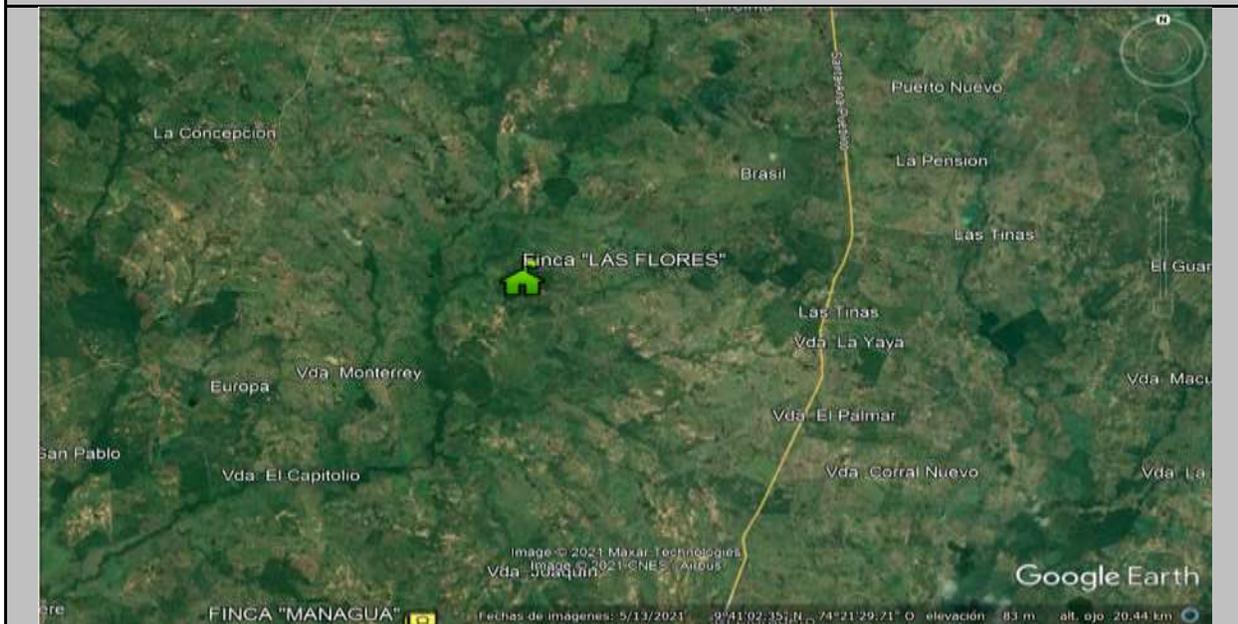


1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION:

9°36'36.0"N 74°20'34.9"W



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

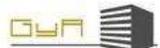
Calle 2 No. 13 – 22
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Finca.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Presentación de Área de terreno **(20 Has + 9.517 M2)** y Determinar el valor comercial por Hectáreas.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación para el terreno.

Método de Costo de Reposición para Construcciones.

2.4 MUNICIPIO

Plato.

2.5 DEPARTAMENTO

Magdalena.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Agropecuario.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Certificados de Libertad y Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato – Magdalena, **226-7134.**
Escritura pública, **No. 0760 de MARZO 17 de 2011.**

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende presentar y determinar las medidas y el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

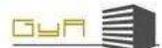
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



2.10 FECHA DE LA VISITA

Noviembre 30 de 2021

2.11 FECHA DEL INFORME

Diciembre 02 de 2021.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

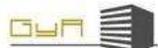
Diciembre 02 de 2021.

7

Fin de página.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO:

FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA
CC. No. 12.592.465 de PLATO – MAGDALENA.

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

ESCRITURA PÚBLICA No. 0760 de MARZO 17 de 2011.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

226-7134.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

47460000400040150000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No aplica.

Fin de página.

8



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

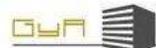
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Plato, oficialmente Villa Concepción de la Plata es un municipio del norte de Colombia que pertenece al departamento del Magdalena. Localizado en la margen oriental del río Magdalena. Es considerado como uno de los principales municipios del departamento por su tamaño, población y dinamismo, además, por sus aportes a la cultura, la música, la política y el deporte.

Plato posee una privilegiada posición geográfica: a orillas del río Magdalena, en la cabecera derecha del puente Antonio Escobar Camargo que une a Plato con Zambrano y El Carmen de Bolívar; a su vez a los departamentos de Magdalena y Bolívar. Ubicado en el centro de la Región Caribe Colombiana cercano a las principales ciudades de la región. Por su territorio pasa la carretera Transversal de los Contenedores (Proyecto Ruta del Sol sector 3) y punto estratégico hacia el distrito de Mompos. Además, posee el segundo más importante complejo cenagoso del país.

9

4.1 GEOGRAFÍA

Descripción Física: El Municipio de PLATO tiene una superficie aproximada de 1.500,04 kilómetros cuadrados que representan el 6,6% del área total del Departamento del Magdalena. A pesar de la pérdida de territorio por creación de nuevos municipios, Plato se ubica actualmente en el segundo lugar entre los 31 municipios del departamento según la extensión territorial, superado solamente por Santa Marta.

La cabecera municipal se extiende sobre una superficie aproximada de 351 hectáreas o 3,51 km². Los restantes 1.496,53 kms² conforman la superficie rural del municipio distribuida en 12 corregimientos. En el sector rural se destaca una inmensa extensión territorial de terrenos baldíos conocidos popularmente como “Los Playones de Plato”.

Límites del municipio: Plato Magdalena, se encuentra ubicado al sur del departamento, limita al norte con el municipio de Tenerife, al sur con el municipio de Santa Bárbara de Pinto, al oriente con el municipio de Nueva Granada, al noroccidente con el municipio de Chivolo, al occidente con el río Magdalena, lo que lo separa con el departamento de Bolívar.

Extensión total: 1.500,04 Km²

Extensión área urbana: 3,51 Km²

Extensión área rural: 1.496,53 Km²

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

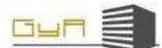
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -



Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 20

Temperatura media: 28° C

Distancia de referencia: 266 Km de Santa Marta.

4.2 CLIMA

Plato posee un clima cálido: debido a la cercanía con el río Magdalena las temperaturas oscilan entre 36 °C y 45 °C. El municipio tiene una altitud de 20 msnm.

4.3 RELIEVE

El territorio es predominantemente plano, presentándose una zona cenagosa cerca al río Magdalena y rodeada de una serie de montañas.

4.4 ECOLOGÍA

Flora y Fauna

La flora y fauna del Municipio presenta rasgos particulares de acuerdo con los ambientes diferenciados que le son propios al territorio.

En la zona fluvio-lacustre del Río Magdalena la vegetación está conformada por plantas propias de ciénagas, pantanos y áreas aledañas pertenecientes a las familias Ponderiaceae, Salviaceae, Najadaceae, Borraginaceae, Poligomaceae, Gentianaceae, Onagraceae, Lentibulariaceae, Lentibulariaceae, Narantaceae, Cyperaceae, Ceratophyllaceae, Mimosáceas, Gramíneas, entre otras.

4.5 ECONOMÍA

4.5.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

LA GANADERÍA:

Tomando como fuente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, nos señala que es uno de los renglones sobre los cuales descansa la economía del municipio. Su desarrollo se efectúa en unas 114.004 Has. que representan el 76% del área del territorio y constituye en esencia una actividad que tiene como finalidad el doble propósito, que encuentra en las ciudades de Barranquilla y Santa Marta los principales mercados para la venta de la producción de carne, en tanto que la mayor parte de los casi 20 millones de litros de leche que se producen al año se transforman en queso con destino a Medellín, Armenia, Cali, Pereira, Manizales; otra, se comercializa en estado fresco, con la Compañía Colombiana de Productos Lácteos CICOLAC de Valledupar, la procesadora de leche HATO BLANCO con sede en el Municipio de Nueva Granada y

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -



COOLECHERA localizada en la misma región, en tanto que un muy bajo porcentaje de la producción se comercializa localmente.

LA AGRICULTURA

Representa otro de los subsectores productivos básicos dentro de la economía rural, tanto por la producción de alimentos como la yuca y el maíz, básicos dentro de la dieta local, cultivos que, sumados a otros de menor importancia en el volumen del producto agrícola municipal, constituyen una importante fuente de empleo e ingresos para la población del área rural.

11

INDUSTRIA

El sector transformativo es de carácter liviano y tiene poco peso en la localidad, destacándose la actividad de derivados lácteos como la elaboración de queso; también se observan pequeñas unidades productoras de pan, pequeños establecimientos de carpinterías, modisterías, confecciones y avicultura, entre otros, que contribuyen con su aporte a la industria del Municipio.

COMERCIO

El carácter que tiene Plato como centro de relevo de oferta de funciones urbanas de Barranquilla, ciudad a la que está fuertemente ligada en materia económica, y en menor medida a ciudades como Santa Marta, Valledupar, Bucaramanga, Medellín y Cartagena, convierte al municipio en punto de articulación en donde se capta la producción generada en su área de influencia, para luego transferirla a los mercados citados, al tiempo que ofrece los insumos y servicios necesarios para la actividad productiva. Por esa razón el comercio de la localidad, después del subsector agropecuario, constituye el renglón de mayor importancia dentro de su economía, en la Secretaría de Hacienda se tienen reportados más de 500 establecimientos comerciales; igualmente, en los últimos tiempos, ante la reducción de oportunidades de trabajo, como consecuencia del estado recesivo de la economía nacional y su impacto en la localidad, ha proliferado el comercio informal a través de ventas ambulantes y estacionarias que adicionalmente se han convertido en un problema urbano en la medida que invaden el espacio público y deterioran el entorno paisajístico de la ciudad.

4.6 VÍAS DE ACCESO

Aéreas: El municipio posee una reactivación de la economía local y subregional, de forma que ello dinamice una actividad de negocios y servicios que influyan

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

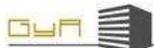
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



decisivamente en el incremento de la demanda por esta modalidad de transporte, incentivando así a las empresas comerciales a ubicar al municipio como un punto dentro del itinerario de las rutas que tienen establecidas en la Región.

Terrestres: La red vial del territorio comprende aproximadamente 283 Kilómetros de extensión, de los cuales 53 son vías nacionales, 58 son vías intermunicipales, 5 de vías rural principal y 167 de vías rurales secundarias (Ver Mapa 1: Base Municipal). El total de la red solo se encuentra en buen estado el tramo de la “Transversal de los contenedores” que atraviesa de este-oeste el territorio municipal; en el resto de las vías se presentan algunos tramos de afirmado en buen estado, pero en general tienen como características que son transitadas de forma regular en los periodos secos del año. La puesta en servicio del puente sobre el Río Magdalena se convirtió en un catalizador que permitió la ampliación de la oferta en número de líneas de transporte y frecuencia de viajes en la cabecera, presionando la pronta terminación de la Terminal de Transporte Terrestre como soporte necesario para la agilización y el mejor servicio que demanda el usuario.

12

Fluviales: De hecho el río, también representa una vía de comunicación y si bien con la entrada en operación del puente “Antonio Escobar Camargo”, que permitió la dinamización del transporte terrestre de la localidad, acentuado aún más esta modalidad de desplazamiento hacia los principales centros urbanos regionales, todavía esta arteria constituye un medio que posibilita la comunicación y el comercio con municipios cercanos a la localidad y así mismo entre la cabecera y varias de las cabeceras corregimentales ubicadas sobre su ribera, a pesar de haberse reducido su otrora importancia para el transporte de carga y pasajeros. De la misma manera, el sistema de caños permite la comunicación con los asentamientos localizados en las márgenes de las ciénagas de Zarate y Malibú. Sin embargo, Plato no tiene una adecuada infraestructura portuaria fluvial para atender el flujo de pasajeros y carga, que sirva de soporte a la consolidación del transporte bimodal en tan importante centro de relevo de los mercados más importantes de la Región Caribe.

Fin de página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

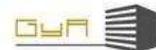
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en el área rural del municipio de Plato-Magdalena, con una distancia aproximada a 15.5 Km de la finca “LAS FLORES” a Pueblito de los Andes.

Distancia recorrida: **15.5km.**

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble rural.

5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

Área de Terreno: **20 Has + 9.517 M².**

Fuente: Certificación de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato – Magdalena, **226-7134.**

5.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es variable, desde plana hasta ligeramente ondulada, con pendientes (bajos) que oscilan de 0 - 40%

5.2.4 FORMA

Irregular.

5.2.5 VÍAS DE ACCESO

La finca está ubicada a 15 min. De la vía Pueblito de los Andes – Finca “LAS FLORES”.



**CARRETERA NACIONAL – CARRETERA
TERCIARIA.-**



**CARRETERA NACIONAL – CARRETERA
TERCIARIA.-**



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.3.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.3.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.3.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En los títulos de propiedad del inmueble no registra ningún tipo de afectación por servidumbre, cesión y/o afectaciones viales.

14

5.3.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.3.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

5.4 CULTIVOS

DETALLES DE CULTIVOS				
NO	TIPO	VARIEDAD	SUPERFICIE ESTIMADA/DENSIDAD POR SUPERFICIE	AÑO SIEMBRA
1	PLATANO HARTON	-	4 HAS	2021
2	FRUTALES	Mango, Coroso, Tutumo, Mamon, Papaya y Ciruela		
3	YUCA	-	4HAS	2021
4	PASTO	CORTE, ESTRELLA, KIKUYA Y ANGLITO		

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

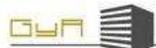
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



6 NORMATIVIDAD

Según el Certificado de Uso de Suelo que certifica la Secretaría de Planeación municipal de Plato para predio Matriculado con matrícula Inmobiliaria registrada en este municipio, y que se encuentra en Zona Agropecuaria, basado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Tenerife.

Artículo 43. Uso Agropecuario semi-intensivo y Forestal: Aptos para ser usado en la producción forestal artificial, pero también se identifican áreas que combinando inversiones de capital en sistemas de riego, adecuación de los suelos y un apropiado manejo de los mismos pueden ser utilizados en agricultura y ganadería semi-intensiva.

15

Fin de página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

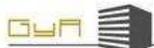
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del Inmueble.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

16

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuadora, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arq.orlandoalfaro@hotmail.com

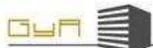
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

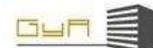
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO GARCÍA. -



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

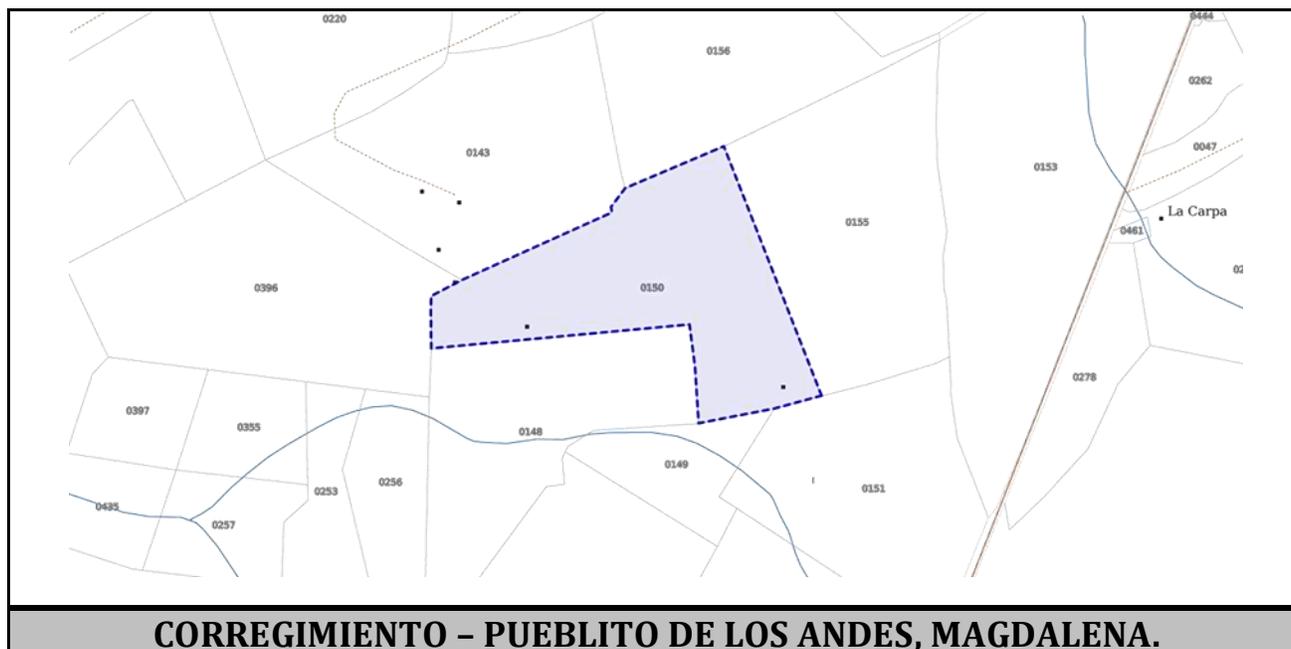
El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

17

VALOR PARA EL TERRENO POR HECTAREAS ES DE \$10'000.000,00
Teniendo en cuenta su accesibilidad, terreno, cultivo, pozos, y administración.

ESPACIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

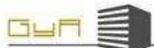
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

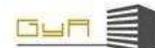
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



8.2 DETERMINACIÓN VALOR DE LOS CULTIVOS

Para el cálculo del valor de cada uno de los cultivos, se tuvieron en cuenta aspectos cómo:

Estado de poda

Enfermedades o insectos

Densidad de siembra

Humedad

Plagas

Seguridad de la plantía

Mano de obra

Topografía

Fertilidad

Clasificación del Suelo

Además de esto, se tiene en cuenta cuando se encuentra en producción los costos de transporte desde el cultivo hasta el centro de consumo más cercano, fluctuaciones del valor de cada uno de los productos y precio actual de compra en el mercado. Para esto, se utiliza las bases de datos y registros de venta de plazas mayoristas tales como Corabastos y plazas de mercado municipales o exportaciones.

Así, se adopta el valor por Ha de cada cultivo:

CULTIVO	ÁREA (HA) /	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL	
	PALOS			
Plátano 7 meses	1.00	\$ 4.500.000,00	\$	4,500,000.00
	VALOR TOTAL			\$ 4,500,000,00

18

Fin de Página.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

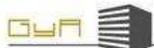
Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble cuenta con un Área de Terreno: **20 Has + 9.517 M²** tomado de **Certificado De Tradición Y Libertad 226-7134** del circulo registral de Plato – magdalena y

El inmueble llamado actualmente es “**LAS FLORES**”.

En el momento de la visita fuimos recibido por:

FABIO ENRIQUE PUELLO GARCIA ----- Poseedor.

Este inmueble goza de un privilegio, con Un (1) pozo construidos por el propietario en su momento,”, repartidos dentro del inmueble, para el suministro y abastecimiento a los animales y personas que hay habitan, divisiones perimetrales.

El inmueble tiene una destinación agropecuaria.

Las mejoras que se encuentran en los predios en estudio, el valor comercial está incluido en el valor por hectáreas.

El presente informe no tiene en cuenta animales y/o maquinaria especializada que pueda encontrarse en el inmueble al momento de la visita.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

19

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

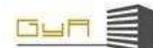
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR.

Por medio del presente certificamos que:

Trabajo realizado sin ningún interés personal y económico.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

20

Basados en la información que contiene este reporte y 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 Noviembre de 2021, es según el Valor Comparativo que se maneja en la región un valor de: **DIEZ MILLONES MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000,00) M/L.**

PREDIO	AREA	VALOR / HECTAREA	VALOR / PARCIAL
		\$	\$
"LAS FLORES"	20 has + 9.517 M2	\$ 10.000.000,00	\$ 209.517.000,00
VALOR TOTAL:			\$209.517.000,00

Valor neto del predio rural denominado Finca "LAS FLORES": DOSCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$209.517.000,00M/L.)

Orlando Alfaro A.

Arq. ORLANDO DE JESÚS ALFARO ARRIETA

Mat. Prof. No. A08052002-72229119 de Atlántico.

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Celular: 300-5252368.

Dirección: calle 2 No. 13-22, Plato – Magd.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



11 REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTOGRAFIA #1



FOTOGRAFIA #2

21



FOTOGRAFIA #3



FOTOGRAFIA #4



FOTOGRAFIA #5



FOTOGRAFIA #6



FOTOGRAFIA #7



FOTOGRAFIA #8

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

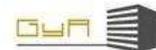
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



FOTOGRAFIA #9



FOTOGRAFIA #10

22



FOTOGRAFIA #11



FOTOGRAFIA #12



FOTOGRAFIA #13



FOTOGRAFIA #14



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -



23

LINDEROS	PROPIETARIOS
NORTE:	Con propiedad de HERIBERTO AMARIS , mide 351,00ml , del punto No. 113 al No. 151 .
SUR:	Con propietario MANUEL ARMENTA PERTUZ , mide 287,00ml , del punto No. 118 al No. 120 .
ESTE:	Con propiedad de ESTEBAN MANUEL SALCEDO , mide 619,00ml , del punto No. 151 al No. 118 .
OESTE:	Con propietarios, ROBERTO MURILLO , mide 145,00ml , del punto No. 120 al No. 180 ; CON EUSEBIA CASTELLAR mide 287,00ml , del punto No. 180 al punto No. 198 y FRANCISCO ORTIZ , mide 505,00ml , del punto No.198 al punto de partida No. 113 y encierra.

ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

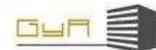
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



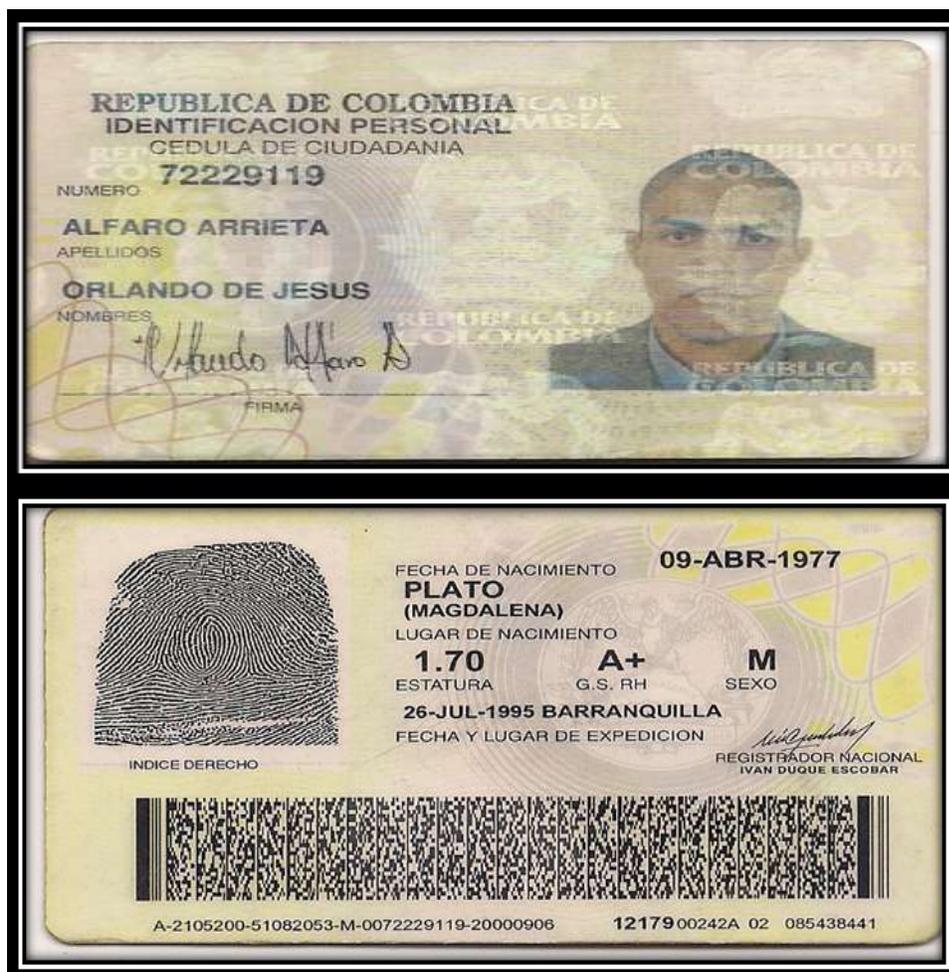
ARQ. ORLANDO ALFARO



PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -



CEDULA DE CIUDADANIA:



24

TARJETA PROFESIONAL:



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

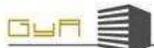
Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22
Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



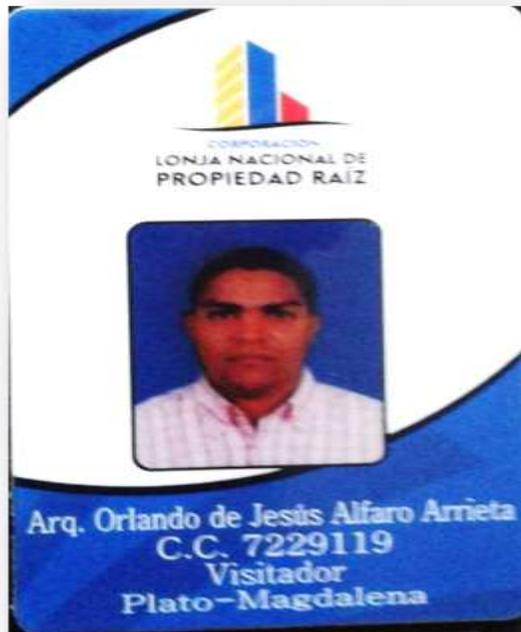
ARQ. ORLANDO ALFARO



**PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA, PROMOVIDO POR EL
BANCO DAVIVIENDA S.A. CONTRA FABIO ENRIQUE PUELLO
GARCÍA. -**



**CARNET DE LA LONJA DE AVALUOS,
PERITO AVALUADOR:**



25



ARQ. ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

Correo Electrónico: arg.orlandoalfaro@hotmail.com

Tel Cel.: 314 4791912 – 300 5252368 – 300 8047268 – 302 2024795

Calle 2 No. 13 – 22

Plato – Magdalena.



ARQ. ORLANDO ALFARO



ARQ. ORLANDO ALFARO



Señor (a)
JUEZ PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PLATO
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO MIXTO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: FABIO ENRIQUE PUELLO
RAD 2013 – 061

VICTORIA MILENA SERRET BOLIVAR, apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su señoría dentro del término legal a fin de descorrer el traslado de las OBSERVACIONES efectuadas por el apoderado de la parte demandada al AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO del predio rural denominado LAS FLORES, aportado por la suscrita el día 13 de agosto de 2021, de la siguiente manera:

OPORTUNIDAD EN QUE SE DESCORRE EL TRASLADO DE LAS OBSERVACIONES AL AVALUO:

El día 6 de diciembre de 2021, el apoderado del demandado, envió a mi correo electrónico el mensaje de datos, contenido de las OBSERVACIONES efectuadas por el apoderado de la parte demandada al AVALUO CATASTRAL ACTUALIZADO del predio rural denominado LAS FLORES.

Conforme al **Parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020**, “Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente. Encontrándonos en oportunidad para descorrer el traslado.

PRIMERO: Sea lo primero manifestar que el avalúo catastral adicionado en su 50%, aportado el día 13 de enero de 2021, tuvo como finalidad actualizar dicho avalúo. No obstante, en aras de establecer el valor real del inmueble el Despacho debía tener como avalúo determinado el comercial.

SEGUNDO: El inmueble hipotecado a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., es el siguiente:

VICTORIA SERRET BOLIVAR
ABOGADA TITULADA

UN PREDIO RURAL denominado LAS FLORES, ubicado en la vereda denominada EL PALMAR del corregimiento La Gloria, jurisdicción del Municipio de Plato, Departamento del Magdalena, constante de 20 Hectáreas, más 9.517 M2. Sus medidas y linderos se encuentran contenidos en la precitada Escritura Pública de Hipoteca (art. 76 C.P.C.). Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **226-7134** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato (Magdalena)

TERCERO: Teniendo en cuenta que el avalúo comercial obrante en el expediente fue practicado por el Arquitecto evaluador señor GABRIEL G CASTRO BAÑOS, el 5 de septiembre de 2014:

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUO COMERCIAL
226-7134	\$104.758.500.00

Coadyuvo la solicitud del apoderado de la parte demandada, en el sentido que se tenga como avalúo comercial el actualizado practicado por el perito ORLANDO ALFARO ARRIETA, a fin de que sea este el tenido en cuenta para realizar el remate del inmueble.

Este informe pericial nos indica que el avalúo comercial de la finca "las Flores" tiene una avalúo comercial de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZCISIETE MIL (\$209.517.000.00.) PESOS M/LCOLOMBIANA.

De usted, Atentamente,



VICTORIA SERRET BOLIVAR

T.P. No. 94.296 C.S.J.

CC: 32.760.963 B/quilla.