

CLAUDIA ANDREA CALVO PUERTA
Abogada

CP
CALVO | PUERTA
Abogados Asociados

Doctora
GLORIA LILIANA MEJÍA FRANCO
Juez Primero Promiscuo Municipal
Anserma, Caldas

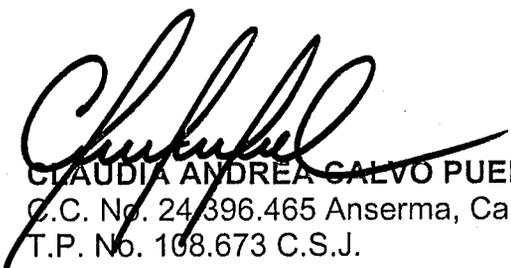
JUZGADO 1º PROMISCUO MUNICIPAL
Anserma (Caldas)
Recibido hoy: 9/2/18
9:04
SECRETARIO

ASUNTO : SE ALLEGA AVALÚO DEL PREDIO
PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO
EJECUTANTE : LUZ MARINA HURTADO TORO
EJECUTADO : FERNING MONTOYA ALVAREZ
RADICACIÓN : 2018 - 00145

CLAUDIA ANDREA CALVO PUERTA, mayor de edad y domiciliada en Anserma, Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.396.465 expedida en Anserma, Caldas y tarjeta profesional No. 108.673 del C.S.J., en calidad de apoderada de la parte ejecutante, por medio del presente escrito me permito allegar avalúo del inmueble en la suma de **CUARENTA MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$40.088.000)**.

Nos permitimos manifestar que aportamos dictamen pericial, toda vez que el avalúo catastral no se ajusta al valor comercial del inmueble.

Agradecemos la atención prestada.


CLAUDIA ANDREA CALVO PUERTA
C.C. No. 24.396.465 Anserma, Caldas
T.P. No. 108.673 C.S.J.

PREDIO RURAL
MUNICIPIO DE ANSERMA CALDAS

PREDIO
RURAL

LOCALIZACION

VEREDA EL POBLADO

CODIGO PREDIAL 170420000000000020000899000000.

Las Bermudas

Anserma. Caldas

Julio de 2019

I.A. JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

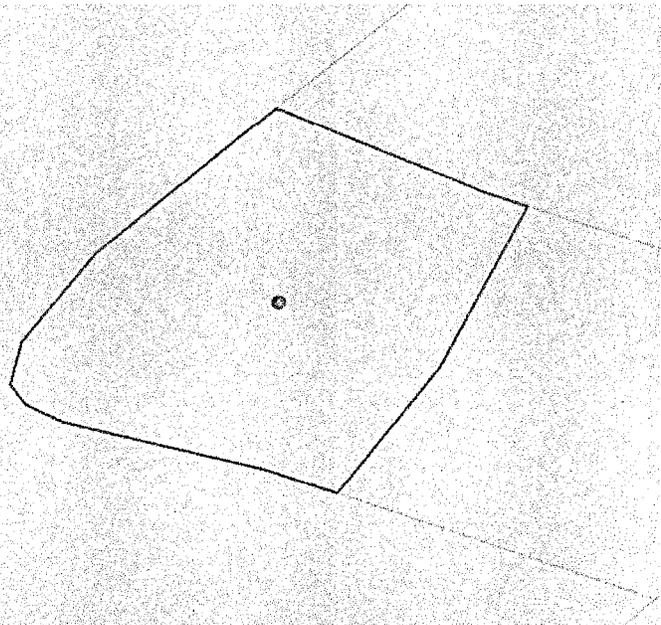
Perito. Auxiliar de la Justicia. Tarjeta Profesional N 6835 del Ministerio de Agricultura

Calle 31 N° 4-28 Anserma Caldas Cel. 3108316792

El Predio motivo de esta inspección, está ubicado en el Municipio de Anserma Caldas, saliendo por la vía que de Anserma conduce a Medellín se llega al sitio conocido como La Malasia, un poco más allá de la entrada para la cancha del Poblado, hay una puerta metálica amarilla, por esta se baja que es una vía para varias fincas, aproximadamente a 1 kilómetro se llega a una casa, de allí se sigue a pie, por un camino, y más o menos a unos 500 metros se llega al predio, motivo de la inspección

El predio de acuerdo al mapa del Agustín Codazzi, se denomina Las Bermudas, con 6.400 m², es decir una cuadra, y un área construida de 45 m², ubicada en la vereda El Poblado del Municipio de Anserma Caldas, con N° catastral 17042000000000020899000000.

Identificar Predio	
Nacional:	170420000000000208990000000000
Código Predial:	170420000000020899000
Destino económico:	Agrícola
Dirección:	LAS BERMUDAS
Área de terreno:	0 Ha, 6400 m ²
Área de construida:	45 m ²
Cantidad de construcciones:	1
Construcción 1:	
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	18
Area Construida:	45 m ²



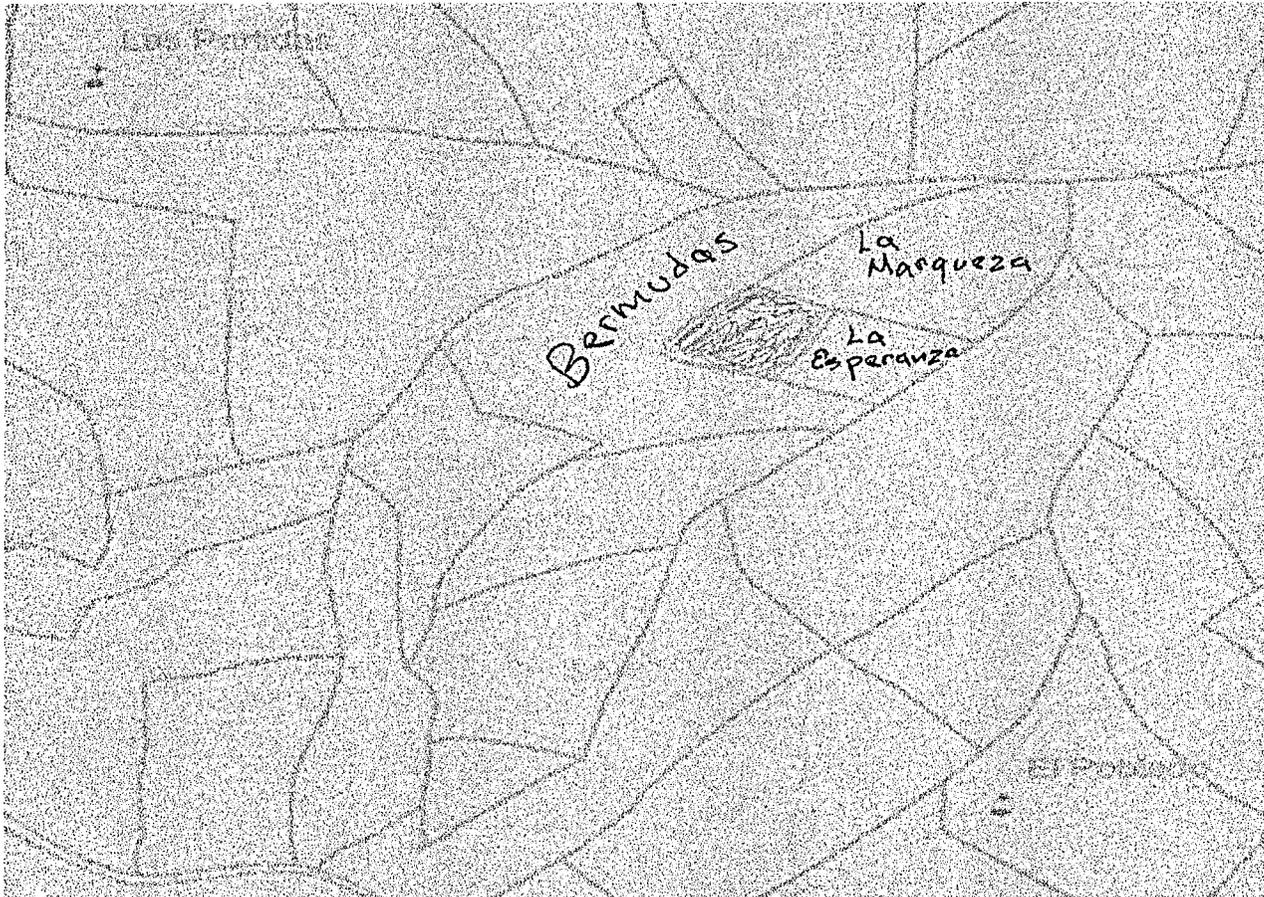
a título de adquisición identificada con el número 000, según certificado de tradición 00-00-0002-0899-000, alinderado de la siguiente manera:

Tomando como punto de partida una esquina de la casa se sigue de travesía por un alambrado lindando con la finca de las bermudas de donde se desgaja, hasta llegar a una cañada donde se encuentra lindero con propiedad del señor Luis Ovidio Palacio Palacio llamada Junin, aquí lindando de para abajo con una cañada en una distancia aproximada de setenta y cinco metros

(77,00) para luego coger de travesía pasando a lindar de nuevo con lo que queda de la finca las Bermudas en una distancia de treinta y dos metros (32,00); luego subiendo dieciocho metros (18,00) para coger de travesía hasta ponerse al frente de una casa; luego pasando por el lado de encima de un barranco para llegar a un árbol de aguacate; y de aquí volteando de para arriba hasta salir a un camino, luego por este camino hasta llegar a la esquina de la casa que se tomó como punto de referencia.

8.

Y cuyos linderos de acuerdo al Agustín Codazzi son: NORTE: el predio
 170420000000000020900000000000 La Marquesa. ORIENTE: Con el predio
 17042000000000002091900000000000 La Esperanza Lo. SUR Y OCCIDENTE: Con el predio
 17042000000000002091800000000000 Bermudas

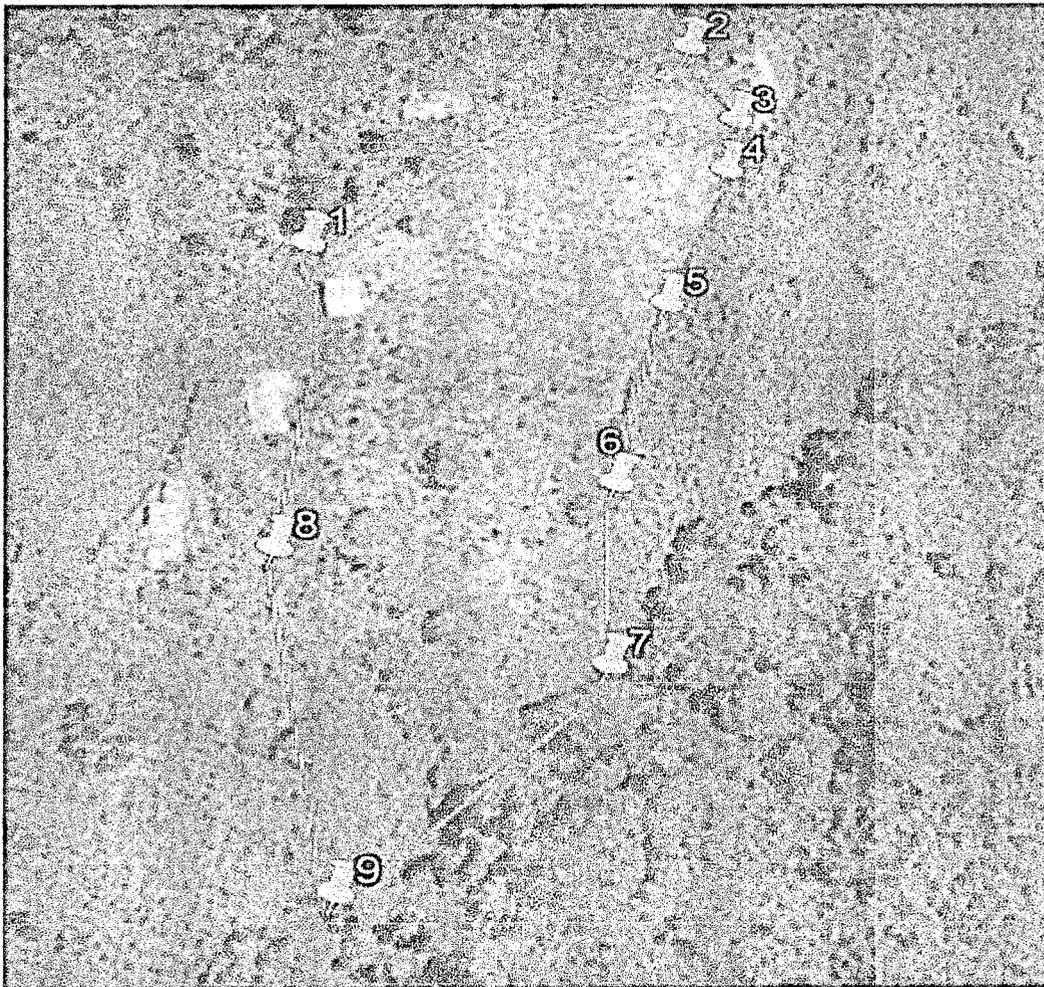


Ya en la visita, y de acuerdo a lo que se recorrió e indicado , y tomadas las coordenadas respectivas con GPS Garmin, montadas en el mapa de google Earth, es un predio que tiene un área de aproximadamente 20.000 m2, es decir 2 Has., tal como aparece en un levantamiento cartográfico del Agustín Codazzi.

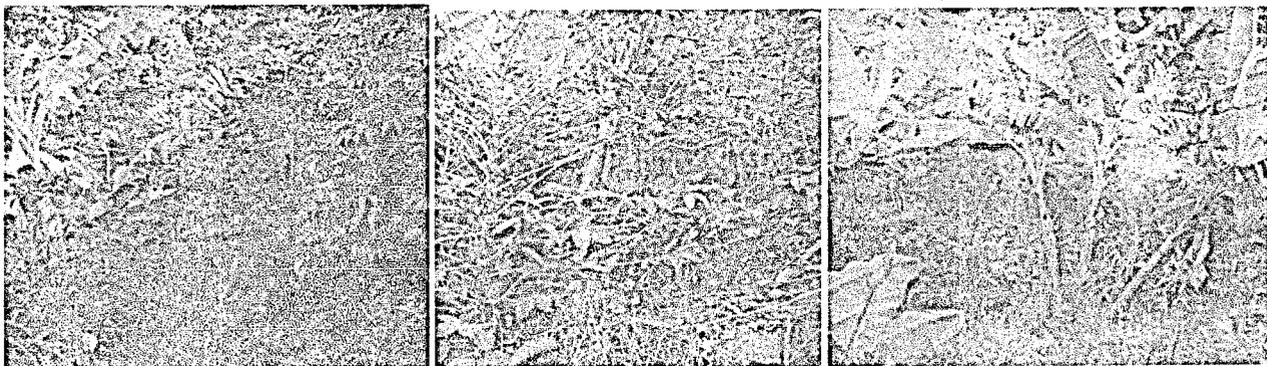
COORDENADAS

1	5°16'12.79"N75°46'55.05"O	2	5°16'14.58"N 75°46'52.59"O
3	5°16'13.97"N 75°46'52.29"O	4	5°16'13.54"N 75°46'52.36"O
5	5°16'12.42"N 75°46'52.77"O	6	5°16'10.97"N75°46'53.12"O
7	5°16'9.57"N 75°46'53.18"O	8	5°16'7.98"N 75°46'54.82"O
9	5°16'10.40"N75°46'55.21"O		

CON UN AREA APROXIMADA A LOS 11055 M2, 1 HA. 1.055 M2.



El predio tiene una topografía en pendiente, buena capa vegetal proveniente de cenizas volcánicas, no presenta problemas de erosión, actualmente posee aproximadamente unos 5.000 árboles de Café, en su gran mayoría en plena producción de varias edades y socas, tiene unos 200 sitios de plátano, entre el cultivo de café. Todos estos cultivos en regular estado fitosanitario.



THE HISTORY OF THE UNITED STATES

The history of the United States is a story of growth, struggle, and achievement. From the first European settlers to the present day, the nation has evolved through various stages of development. The early years were marked by the search for a better life and the establishment of colonies. The American Revolution was a pivotal moment, leading to the birth of a new nation. The 19th century was a period of westward expansion and the struggle for equality. The 20th century saw the rise of a global superpower and the challenges of the Cold War. Today, the United States continues to shape the world through its leadership and values.

The American dream is a central theme in the history of the United States. It represents the belief that anyone can achieve success and prosperity through hard work and determination. This dream has inspired generations of Americans and has been a driving force behind the nation's growth and innovation.

The United States has a rich and diverse cultural heritage. It is a melting pot of different ethnicities, languages, and traditions. This diversity has contributed to the nation's strength and resilience. The American people have shown a remarkable ability to adapt and overcome challenges, making the United States a land of opportunity and hope for all.

En la parte de infraestructura, se tiene la casa, en material en obra negra, techo en guadua con teja de zinc, un corredor al frente, al fondo la unidad sanitaria a un lado, con escalas en material para una segunda planta o para una casa helda, de 34 metros cuadrados, con puertas y ventanas metálicas sin vidrio, ya que la casa está en construcción, obra negra.



Para determinar el avalúo comercial de un predio rural, conforme a lo exigido en el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 160 de 1994 y demás normas concordantes del mismo estatuto, así mismo con Resolución Numero 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y sobre lo cual se deberá adelantar varias etapas:

1. La revisión previa de la información suministrada contenida en el expediente, relacionada con la identificación y estudio técnico del inmueble rural, o de las mejoras, según el caso.
2. La consulta de la información complementaria relativa al predio existente en otras entidades oficiales o privadas de reconocida idoneidad.
3. La identificación predial, y la verificación de los aspectos físicos correspondientes mediante la práctica de una visita al predio respectivo.
4. La investigación sobre las variables exógenas del predio que influyen en la determinación del avalúo del mismo.
5. La determinación de los precios de los elementos avaluar, para lo cual se utilizarán los métodos de comparación y de reposición y se efectuará la investigación de mercado en la zona donde se encuentre situado el inmueble.
6. Proceso y cálculo de los valores. Consiste en actualizar a la fecha de elaboración del avalúo, los valores obtenidos en la investigación indirecta, y por procesamiento estadístico la investigación directa del precio, por unidad de área de los elementos avaluarles, con el fin de establecer un valor confiable del avalúo.

PROPOSITO DEL AVALUO

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, del bien inmueble ubicado, municipio de Anserma caldas. Y establecer un valor razonable en el inmueble.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Art.2, Decreto 1420/98).

VALOR ESTIMADO Es el valor de la propiedad en la fecha del mes de Junio de 2019.

De todos modos teniendo en cuenta todas las normas, resoluciones acuerdos y parámetros hay que tener muy presente que La tierra es un recurso escaso, por lo cual es limitado, inmóvil, irreproducible, que se hace diferente uno de otro, por su riqueza y accesibilidad, donde se da renta por el pago, del uso de la tierra, en su estado natural, y la mayor renta es la que se produce por lo invertido en ella, es decir todas las mejoras agrícolas y de infraestructura.

CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los puntos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

Como método de valoración, para estimar el valor comercial del predio, se aplica el método COMPARATIVO O DE MERCADO, tomando como referencia las transacciones recientes para este tipo de inmuebles en el sector, en cultivo de café y plátano, su topografía, las vías o cerca de vías, ya que hasta la casa no las hay, la cercanía al casco Urbano. Los precios promedios por metro cuadrado que se tienen como referencias por la calidad y acabados de la construcción.

Valor de la 1 has. 1.055 m2 a \$16.000.000.00 Ha. da un valor de \$17.688.000.00

5.000 árboles de café a un promedio de \$2.200.00 da \$11.000.000.00

200 matas de plátano a \$12.000.00 da \$2.400.000.00

Valor de la infraestructura un total de \$9.000.000.00

VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD: CUARENTA MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$40.088.000.000.00)

CERTIFICACIÓN El perito certifica que: no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien avaluado o a la escritura del mismo. Asume que la escritura presenta las características legales normales y por tanto negociables, y por tal razón no emite concepto alguno sobre la misma. No posee ningún tipo de interés en el bien inmueble y/o Bienes objeto de estudio. Realizó la valoración conforme al código de ética y normas de conducta. Cumple con los requisitos de formación en la profesión. Posee

experiencia en el mercado y tipología de bien que se está valorando. Efectuó la visita de inspección y verificación al bien y no utilizó consultoría profesional de terceros en la preparación del informe.

PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME.

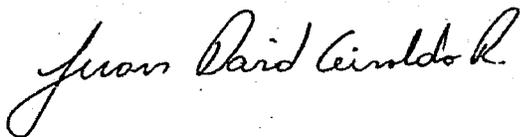
El presente informe cumple con los requisitos y exigencias de la norma se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe, cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

DECLARACION DE NO VINCULACION Manifestamos que no tenemos ningún tipo de vinculación laboral, como tampoco de lazos de consanguineidad con el solicitante del avalúo. Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2.000, y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el presente avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Toda la información, recopilada, de las personas y documentos, se toman con la buena fe de que es muy ajustada a la realidad, y veras, así como las cabidas o áreas, las que se vieron y que fueron tomadas directamente en la propiedad. Además hay que tener en cuenta que este informe técnico, ni los mapas del Agustín Codazzi, no son prueba para establecer posesión, y adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución N° 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión"

Este es mi dictamen técnico como Auxiliar de la Justicia, a solicitud de las partes interesadas, a lo visto, analizado, observado y averiguado en la zona y en el sector además de consultar con personas profesionales y expertas en cada tema, tomando también los documentos existentes y que son válidos, los cuales tienen su aceptación ya que son sobre el mismo predio, y se toman con la buena fe de la información suministrada

Atentamente



JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

C.c. 4.343.938 de Anserma, Caldas

Perito. Auxiliar de la Justicia



PRESENTACION

JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ con c.c. 4.343.938 de Anserma , Tarjeta Profesional N° 6835 del Ministerio de Agricultura, Ingeniero Agrónomo desde el año 1982 es decir más de 30 años de experiencia Profesional, carrera donde se ven varios semestres de topografía, construcciones y obras civiles para proyectos agroindustriales. Gerente de la Cooperativa de Caficultores de Anserma por 8 años, Director de la Fundación Mixta Apoyo a la Educación Superior Univalle sede Anserma de Octubre del 2.000 a Junio del 2.003, así mismo docente por hora cátedra en dicha fundación dictando la asignatura Comunicación Organizacional, Copropietario y Gerente de la sociedad de Radiodifusión de Anserma Caldas, Radio Regional Independiente- La Voz de Anserma Caldas , por más de 20 años, Director de la UMATA de Anserma Caldas por 18 meses, y ejerzo como auxiliar de la Justicia en peritajes, Ubicación, Áreas, servidumbres, alinderamientos y amojonamientos, desenglobe, divisorios, y divisorios de grandes comunidades, peritajes especiales (Estación de Gasolina, Hotel), y frutos civiles y naturales, desde el año 2007 en los Juzgados de Anserma Caldas, en los Juzgados Civil del Circuito, primero y segundo promiscuo Municipal de Anserma Caldas, juzgado de familia de Anserma, Juzgado promiscuo Municipal de Supia Caldas, Juzgado promiscuo Municipal de Belalcazar Caldas, Juzgado primero y segundo promiscuo Municipal de Salamina Caldas, Juzgado Promiscuo Municipal de Viterbo Caldas, Juzgado Promiscuo Municipal de La Merced Caldas, en peritajes tanto en el área Urbana como Rural, Y como independiente he sido cultivador, productor, y asesor en cultivos de café, Café Orgánico, plátano, banano, morera(gusano de Seda), pastos, y frutales de los diferentes climas.

I.A. JUAN DAVID GIRALDO RAMIREZ

Perito. Auxiliar de la Justicia. Tarjeta Profesional N 6835 del Ministerio de Agricultura

Calle 31 N° 4-28 Anserma Caldas Cel. 3108316792

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 4.343.938
GIRALDO RAMIREZ

APELLIDOS
JUAN DAVID

NOMBRES

Juan David Giraldo R.
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 29-SEP-1953

MANIZALES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

08-DIC-1974 ANSERMA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ANIBAL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0900700-00085802-M-0004343938-20081001 0003945889A 1 4700010652

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL
OFICINA JUDICIAL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



Nombres: JUAN DAVID
Apellidos: GIRALDO RAMIREZ
Cédula: 4.343.938
Vigencia: HASTA 29/04/2020
Fecha de Expedición: 29/4/2015

VALIDA ÚNICAMENTE PARA POSESION
ANTE DESPACHOS JUDICIALES

Cargos inscritos: INGENIERO AGRÓNOMO

Juan David Giraldo R.
FIRMA JEFE DE OFICINA JUDICIAL
Juan David Giraldo R.
FIRMA AUXILIAR DE LA JUSTICIA

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u oficina Judicial más cercana

República de Colombia
MINISTERIO DE AGRICULTURA
TARJETA PROFESIONAL
Nº 6885

NOMBRE Juan David Giraldo Ramirez
C. C. No. 4.343.938 DE Anserma
Ingeniero Agrónomo De Caldas
PROFESION UNIVERSIDAD

[Signature]
MINISTRO DE AGRICULTURA

Esta tarjeta faculta al titular para el ejercicio de su profesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 20 de 1971, los Decretos 2141 de 1980 y 619 de 1981 y la Resolución 517 de 1980.

253
RESOLUCION No. Mayo 18-84
FECHA DE EXPEDICION

Calle 31 N° 4-28 barrio Los Sauces Anserma Caldas
cel 3108316792