

Asunto : Actualización de avalúo comercial.

german gonzalez arismendy <germangonzalezarismendy@hotmail.com>

Mié 3/03/2021 12:33 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cordoba - Cerete <j01prmpalcerete@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO COMERCIAL DE ESPIRITU MODESTA MACHADO ALMANZA..pdf; TapScanner 03-03-2021-11.30.pdf;

Favor acusar recibo.

SEÑOR.

JUEZ PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL

Cerete – Córdoba.

E.S.D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular Acumulado de Almacenes Agropecuarias Del Campo Limitada “CAMPO SINU LTDA” N.I.T. 812004291 – 0, hoy “CAMPO SINU S.A.S.” Representada legalmente por MORGAN ANTONIO SOFAN GUERRA, identificado con C.C. No 17.170.852 de Bogotá D.C. Contra CARMELO RAMON MACHADO ALMANZA, identificado con cedula de ciudadanía No 78.023.066 y ESPIRITU MODESTA MACHADO ALMANZA, identificada con C.C. No 50.845.958

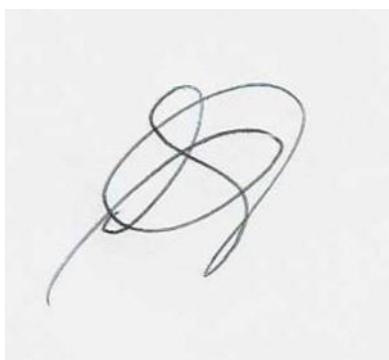
Asunto: Actualización de avalúo comercial.

Radicado: 23162408900120140039800.

GERMÁN BENJAMIN GONZALEZ ARISMENDY, de características conocidas en el presente proceso, actuando como apoderado de la parte ejecutante, con alto respeto allego a este digno Despacho actualización del avalúo comercial del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria número 143 – 23816 de propiedad de la demandada Espíritu Modesta Machado Almanza, Manifiesto a su Señoría que el avalúo comercial presentado anteriormente fue aprobado el día 3 de octubre del año 2019, con el fin que la contraparte no presente incidente manifestando que dicho avalúo está vencido, solito con respeto se le dé tramite al nuevo avalúo comercial presentado por la parte ejecutante antes de la fecha de remate que es el día 28 de abril de 2021,

De Usted,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long tail, set against a light gray background.

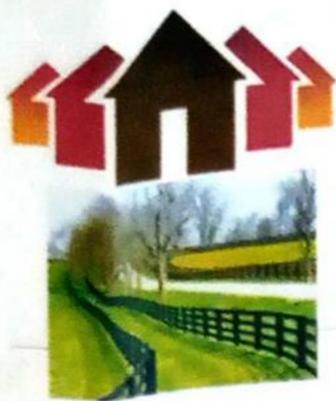
GERMÁN BENJAMIN GONZALEZ ARISMENDY.

C.C. No 73.076.397 de Cartagena – Bolívar.

T.P. No 207.045 del C.S.J.

Celular: 3145333860.

Email: germangonzalezarismendy@hotmail.com



LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA
PERITO AVALUADOR
R.N.A. 3715 RAA AVAL 6.874.877
AVALUOS URBANOS Y RURALES
CEL. 3017544100 – 3145334721 – FIJO 7892455
MONTERIA - CORDOBA



1.- INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO: Comercial

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno utilizado como GRANJA AGRICOLA FAMILIAR. Destinado a la siembra de cultivos tradicionales como (Yuca, Maíz) y frutales dispersos. Entre otros. Predio de Topografía plana, clase Agrologica II, con pendientes del 3%. Suelos franco arcillosos de buena calidad y fertilidad, mecanizables 100%. Disponibilidad de agua proveniente del Acueducto del Municipio de San Pelayo. Cuenta con una vivienda sencilla construida en muros de bloques.

1.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Vivienda y Granja Agrícola Familiar.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO: Campo Sinú NIT. No. 812.004.291 Cel. 3145889014

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Espíritu Modesta Machado Almanza.
CC. No. 50.845.958

1.6. NOMBRE DEL PREDIO: Granja Agrícola Familiar

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Vereda Incora

1.7.1. CORREGIMIENTO: El Obligado

1.7.2. MUNICIPIO: San Pelayo

1.7.3. DEPARTAMENTO: Córdoba

1.8. DELIMITACION DEL SECTOR: Municipio San Pelayo, Corregimiento El Obligado,
Vereda Los Cañitos y Vereda Incora

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

email: luisagroproyectos@hotmail.com

1.9. LOCALIZACION GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE: El predio se localiza al Occidente del Municipio de Cerete y al Oriente de San Pelayo. En la Vereda Incora a 12 km. De San Pelayo.

1.10. VECINDARIO INMEDIATO: Son fincas de explotación Agropecuaria, predomina la explotación de la Ganadería Bovina de Cría, Leche, Levante, Ceba, Doble Propósito y los cultivos de Maíz, Arroz, Yuca, Algodón y frutales. Entre otros.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL: Actualmente se construye la doble calzada en la carretera troncal que comunica los Municipios de Cerete con Lórica. El acceso al predio es a través de vías secundarias y terciarias destapada actualmente en buen estado.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios Públicos de Energía Eléctrica Rural y Acueducto Municipal de San Pelayo.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con servicio de transporte en camperos 4x4 y Mototaxi.

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA: Sector de estrato uno.

1.15. FECHA DE LA VISITA: 26 de febrero de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Certificado de tradición y Libertad – Escritura pública.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Espíritu Modesta Machado Almanza

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura 365 del 30-10-2006 Notaria Única de San Pelayo

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 143-23816

3.4. CEDULA CATASTRAL:

4. NORMATIVIDAD VIGENTE:

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE: Plano

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA: Irregular

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

email: luisagroproyectos@hotmail.com

- 5.1.3. FRENTE: (metros)
- 5.1.4. FONDO: (Dimensión en metros, aprox.)
- 5.1.5. RELACIÓN FRENTE / FONDO: (Medidas irregulares)

5.1.6. LINDEROS Y DIMENSIONE

NORTE: Heriberto Ortega.
SUR: Parcela de Fidel Martínez Mendoza.
ESTE: Eliecer Esquivel.
OESTE: Camino público en medio con Nicanor Flórez.

5.1.7. CABIDA SUPERFICIARIA: 1.6 Ha.

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO: Terreno parejo de Topografía plana.

5.2.1. CONDICIONES AGRONÓMICAS: Según la clasificación agronómica establecida por el IGAC y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pelayo, la vocación de los suelos en la Vereda Incora, Corregimiento El Obligado, Municipio de San Pelayo, es de uso Agrícola y Pecuario. Clase Agrológica II, suelos de textura arcillosa de buena fertilidad.

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

ALTITUD: 1200 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 28 °C

PISO TÉRMICO: Cálido y medio.

PRECIPITACIÓN: 207 mm.

5.2.3. CONDICIONES HIDROLÓGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HÍDRICOS: Hay permanente disponibilidad de Agua proveniente del Acueducto del Municipio de San Pelayo.

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

- 6.1. CERRAMIENTOS: La periferia está en cerca alambre de púas.
- 6.2. SERVICIOS PÚBLICOS: Energía Eléctrica Rural y Acueducto Municipal.
- 6.3. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE: No hay.
- 6.4. VÍAS INTERNAS: No Hay.

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

email: luisagroproyectos@hotmail.com

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1. CONSTRUCCIÓN: La finca cuenta con una vivienda sencilla y una ramada

7.1.1. NÚMERO DE PISOS: 1

7.1.2. NÚMERO DE NIVELES: 1

7.1.3. VIDA UTIL: 70 años

7.1.4. EDAD APROXIMADA:

7.1.5. VIDA REMANENTE: No aplica

7.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

7.1.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS: Eternit o similares y bloques.

7.1.8. DEPENDENCIAS: Vivienda campesina.

7.1.9. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Campesina.

8. AREA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Vivienda 32 M2 y Ramada 32 M2.

9. ASPECTO ECONOMICO

9.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: La oferta y demanda de las fincas en la región son activas, debido a la buena calidad y fertilidad de los suelos, la Topografía Plana, la permanente disponibilidad de agua y las distintas vías de acceso.

9.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA: Actualmente no se registran problemas de Orden Público en la Región.

9.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Son favorables por la cercanía a la cabecera municipal de San Pelayo (2 Km). la buena calidad y fertilidad de los suelos, las distintas vías de acceso y la tranquilidad actual en el orden Público.

10. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Cercanía a la cabecera municipal, Topografía y calidad de los suelos, disponibilidad de agua en el predio, vías de acceso, la comercialización permanente y la tranquilidad actual en el Orden Público.

11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

email: luisagroproyectos@hotmail.com

11.1. Método Comparativo o de Mercado: Se promediaron valores de fincas en la región.

Cuadros estadísticos

Daniel Sánchez Arteaga	3053094744	45.000.000
Astrid de la Espriella	3005244974	44.000.000
Favio de la Ossa	3005293120	43.000.000
Media Aritmética		44.000.000
Desviación Estándar		1.000
Coeficiente de variación		2.27

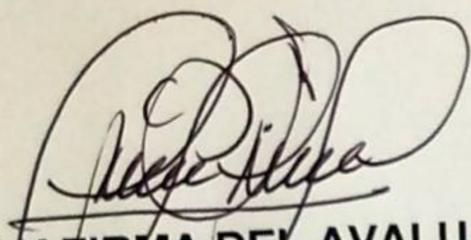
INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Área Ha	Fuente	Valor \$ Ha	Valor \$ por clase agrológica
Suelos clase II	1.6	Tradición y Libertad	44.000.000	70.400.000
SUBTOTAL 1				70.400.000

13. AVALUO COMERCIAL

SON: SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE.



**NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR
LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA
AVAL # 6.874.877**

email: luisagroproyectos@hotmail.com

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

De conformidad con lo que reza el Artículo 9° CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS de la resolución 620 de fecha septiembre del 2008 expedida por el IGAC, el evaluador deja constancia bajo la gravedad de juramento de que al momento de la visita y la realización del informe de avalúo no se encontraron ofertas de inmuebles en venta, arriendo o transacciones comparables al del objeto de avalúo, por lo cual el avalúo se soporta únicamente con encuestas en investigación directa con profesionales y personas idóneas, expertos en el tema inmobiliario y con conocimiento de precios de la finca raíz en el sector de influencia.

FECHA DEL INFORME: Montería, 26 de febrero de 2021

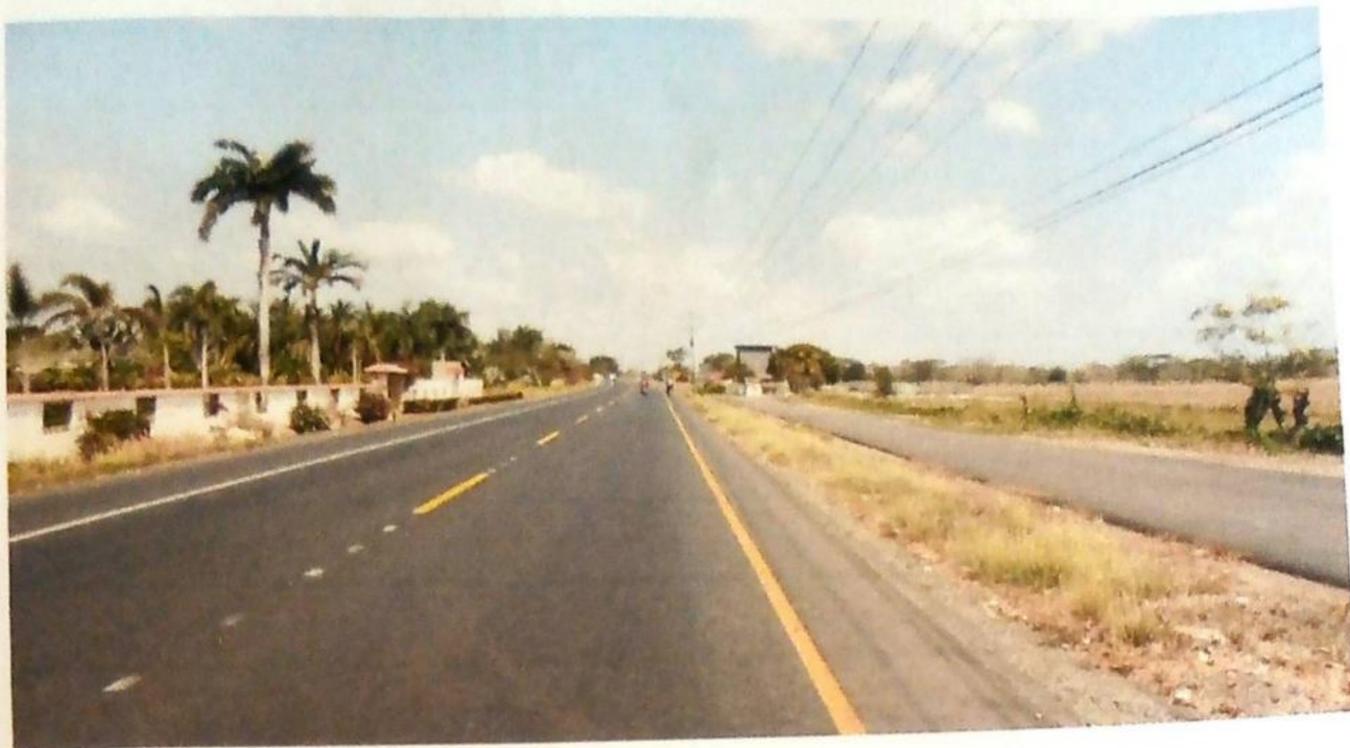
ANEXOS:

Registro Fotográfico

Et. 11 Mz. 56 Lote 4 B/La Pradera

email: luisagroproyectos@hotmail.com

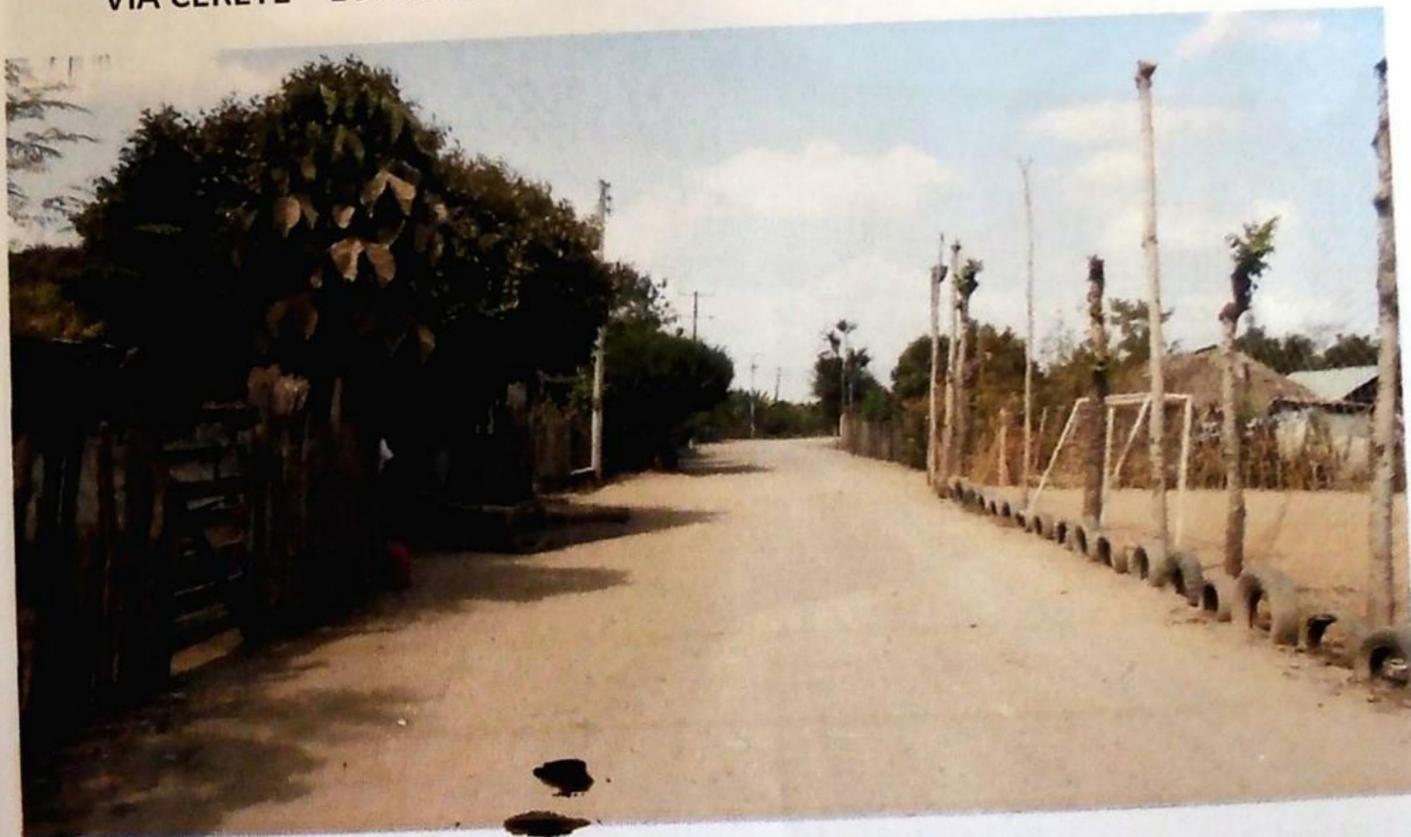
GRANJA AVICOLA FAMILIAR – CORREGI8MIENTO EL OBLIGADO – SAN PELAYO



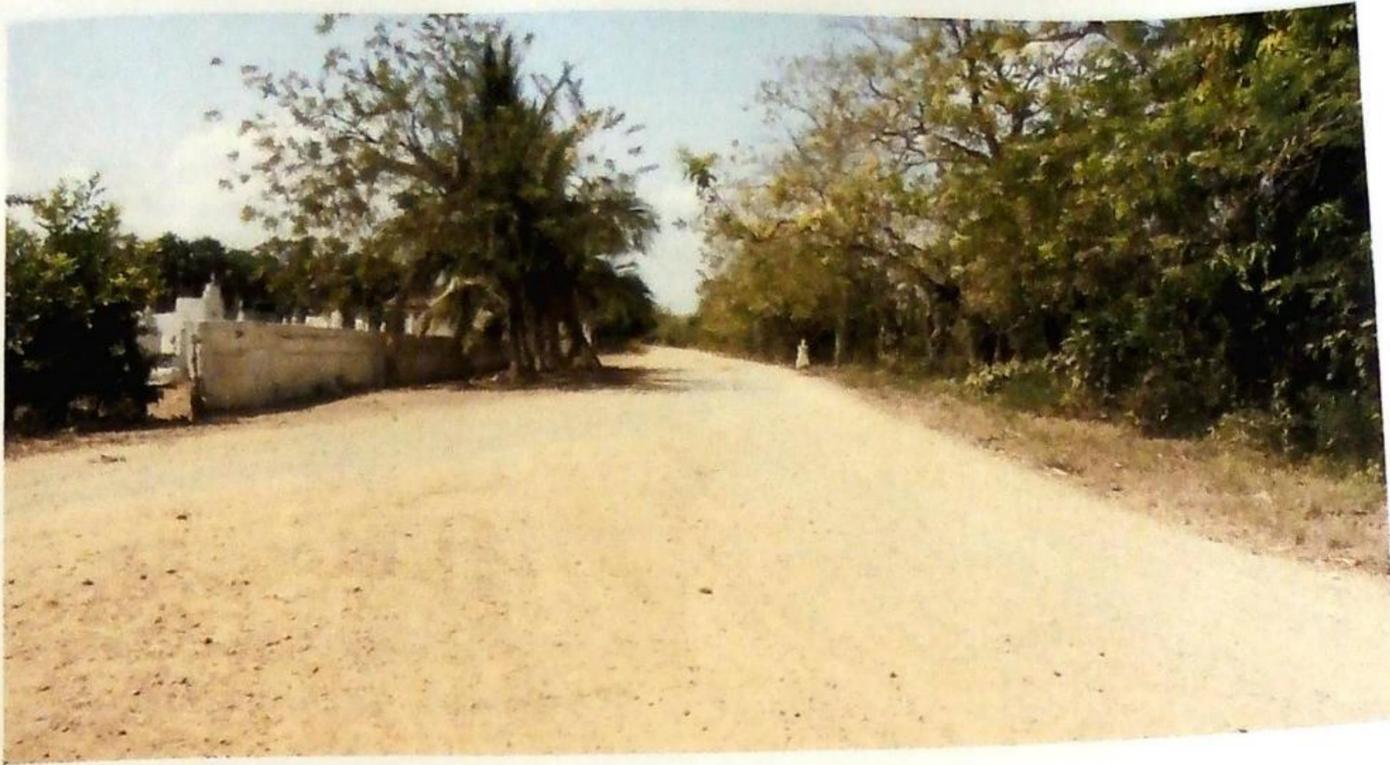
VIA CERETE - LORICA



VIA CERETE – LORICA ENTRADA A LA IZQUIERDA A LA VEREDA EL CAÑITO



VERFEDA EL CANITO VIA AL OBLIGADO



VIA AL OBLIGADO A LA DERECHA PARCELAS INCORA



INICIO DEL PREDIO



VIVIENDA



PREDIO FRENTE SOBRE LA VIA



CULTIVOS DE YUCA Y PLATANO



LOTE

MAPA DE UBICACIÓN DEL PREDIO



Tomado de Gooble Maps N: 8°563'17.8 -75°50'49.9"

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **6.874.877**
SANCHEZ ARTEAGA
APELLIDOS
LUIS DAVID
NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **13-ENE-1956**
MONTERIA
(CORDOBA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.76 **B+** **M**
ESTATURA G.B. RH SEXO

29-DIC-1976 MONTERIA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SANCHEZ TORRES



A 1300100-00137338-M-0006874877-20081214 0008118016A 2 7470001019



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6874877, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6874877.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha</p> <p>09 Ene 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>09 Ene 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha</p> <p>09 Ene 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Puentes, Acueductos y conducciones 	<p>Fecha</p> <p>09 Ene 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha
09 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha
09 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha
09 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha
09 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, Joyas, Orfebrería, Arqueológico, Paleontológico y similares

Fecha
09 Ene 2018

Regimen
Régimen
Académico



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance		Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		09 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
• Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares		09 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.		09 Ene 2018	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6874877.

El(la) señor(a) LUIS DAVID SANCHEZ ARTEAGA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ab080a29

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal