

JOSÉ ALEJANDRO DÍAZ BONCES
Abogado Especialista Derecho Público y Procesal Civil UNAB
Calle 12 No. 4 E 195 Casa 57, Urbanización Villa del Bosque, Vélez, Santander
Celular 3012120832 Correo electrónico joseadiazb@hotmail.com

Señor:
JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CIMITARRA- SANTANDER
E.S.D.

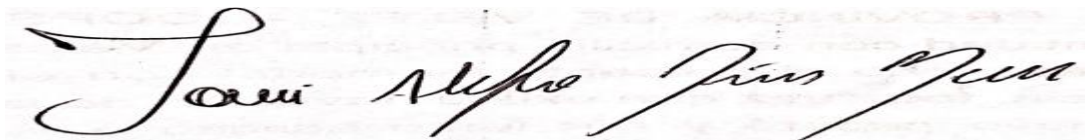
REFERENCIA: EJECUTIVO
DEMANDANTE: COOPSERVIVELEZ
DEMANDADO: **ANA TERESA MONTENEGRO DIAZ Y OTRO**
RADICADO: 2018 – 0133-00

Asunto: ALLEGANDO NUEVO AVALUO

JOSÉ ALEJANDRO DÍAZ BONCES, identificado con C. C. No. **1.101.756.112** expedida en Vélez y portador de la T.P. No. **259375** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PROVINCIA DE VELEZ –COOPSERVIVELEZ LTDA- con NIT 890-203827-5; me permito allegar avaluó del predio con matrícula No. 303 - 88080, debidamente hipotecado, embargado y secuestrado.

Los avalúos adjuntos obedecen al valor real de los predios y por tanto se allegan para que el nuevo valor sea tomado como base para la próxima diligencia de remate (lo anterior en concordancia con el artículo 457 del CGP).

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, reading "José Alejandro Díaz Bonces". The signature is written in a cursive, flowing style.

JOSÉ ALEJANDRO DÍAZ BONCES
C.C.No1.101.756.112 de Vélez
T.P.No. 259375 del C.S. de la J.



INFORME DE AVALUO DE PREDIO RURAL

1.0 INTRODUCCION

1.1 Propietario:

ANA TERESA MONTENEGRO DIAZ
c.c.37.544.205

1.2 Identificación del Inmueble:

Tipo de inmueble: **RURAL**
Nombre del Predio: **LOTE N° 2**
Ubicación: **VEREDA CAMPO CAPOTE**
Municipio: **PUERTO PARRA**
Departamento: **SANTANDER**

1.3 Solicitante(s) del Avalúo:

COOPSERVIVELEZ LTDA . OFICINA DE VÉLEZ SANTANDER

1.4 Objeto del Avalúo:

**DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL CON EL FIN DE
ACTUALIZAR LA GARANTÍA HIPOTECARIA**

1.5 Fecha del Avalúo:

JULIO 13 DE 2022

1.6 Valor Total del Inmueble Avaluado: \$ 205.980.000

1.7 Avaluador:

JUAN CARLOS PINILLA BARRIENTOS
Topógrafo T.P. 01 - 2199 C.P.N.T.
R A A - AVAL - 91224196
Email pinillabjc@gmail.com



2.0 DOCUMENTOS APORTADOS:

La información fue obtenida y corroborada de los siguientes documentos: Certificado de Libertad y Escritura Pública.

2.1 IDENTIFICACION PREDIAL:

MATRICULA INMOBILIARIA	N° 303 – 88080
CEDULA CATASTRAL	N° 68573000000110096000
ÁREA DEL TERRENO: 279, M ² (Según certificado de Libertad, y escritura compra)	

2.2 TRADICION DEL INMUEBLE:

El predio fue adquirido por compra mediante escritura N° 1585 del 4 de septiembre de 2015 de la Notaria Única de Primera de Barrancabermeja Santander. registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja Santander el 8 de septiembre de 2015

3. DETERMINACION FISICA DEL PREDIO

3.1 LINDEROS ACTUALIZADOS DEL PREDIO:

NORTE: del mojón 3 al mojón 4, con cerca de alambre de púas al medio con una longitud de 22 .00 mts, colinda con el Lote N° 1 de la de la presente partición, propiedad de Evangelista Martínez.

OCCIDENTE : del mojón 4 al mojón 5, con cerca de alambre de pua al medio con una longitud de 12.70 mts, colinda con el Lote N° 1 de la del presente partición, propiedad de Evangelista Martínez

SUR : del mojón 5 al mojón 6, con cerca de alambre de pua al medio con una longitud de 2.00 mts, colinda con el Lote N° 1 de la del presente partición, propiedad de Evangelista Martinez. del mojón 6 al mojón 7, con cerca de alambre de pua al medio con una longitud de 20.00 mts, colinda con Carlos Arturo García

ORIENTE: del mojón 7 al mojón 1 punto de partida con una longitud de 12.70 mts, colinda con la carretera intermunicipal Barrancabermeja Puerto Boyacá.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE

4.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El predio esta ubicado en la vereda campo capote, jurisdicción del municipio de puerto parra Departamento de Santander.



4.2 DESCRIPCION DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra el predio en el cruce poblado urbano donde es un puerto de salida y entrada de este sector conformado por predios pequeños medianos, destinados a montallantas, restaurantes, hoteles, tiendas por encontrarse sobre la margen izquierda de la carretera panamericana ruta del sol entre cimitarra y Bucaramanga

4.3 FORMA DE ACCESO AL PREDIO

El predio está localizado en la vereda campo capote del municipio de Puerto Parra, se llega al predio saliendo del municipio de Cimitarra por la carretera que conduce a puerto Araujo sigue hasta el sector de la (y) en la via panamericana ruta del sol por 31 km hasta el restaurante el puntaso, vuelve a la derecha via a Bucaramanga sigue por esta carretera por 18 km pasa el peaje y sigue por 300 mts y a margen izquierda esta el predio distante de cimitarra a 49 km y 45 minutos de recorrido en campero.

4.4 TRANSPORTE

El transporte para el sector donde se encuentra ubicado el predio, es realizado por expresos de camperos que operan en el municipio.

4.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta los servicios de Energía eléctrica y Acueducto Veredal.

5. CONDICIONES FISICAS DEL PREDIO

5.1 AGRONOMICAS (CLASE DE TERRENOS):

Suelos de textura Franco arcillosa con una profundidad efectiva de 0.25 centímetros terrenos fértiles poco permeables dedicados a potreros para la ceba de ganado en asocio con árboles de guayaba, y pequeños negocios.

5.2 TEMPERATURA

La zona en donde se encuentra ubicado el predio presenta una temperatura promedio entre 22°C a 34 °C.

5.3. METEREOLÓGICAS

Pluviosidad en régimen bimodal con las mayores precipitaciones entre Mayo y Octubre. con una Altura sobre el nivel del mar de 230 mts.



5.4 HIDROLOGICAS (RECURSO HIDRICO)

El predio se abastece de agua de un punto del acueducto veredal.

5.5. TOPOGRAFICAS

El predio presenta una topografía del terreno que es plana.

6. ASPECTOS ECONOMICOS

6.1 EXPLOTACION ECONOMICA DEL PREDIO

el predio se encuentra construida una edificación de dos pisos donde funciona un restaurante en el primer piso y el segundo piso es un hospedaje así: primer piso un salón comedor, una cocina, dos alcobas con baño, una batería de baños, y patio de ropas.

El segundo piso se encuentra construida construidas 8 habitaciones con baño, un corredor externo, terraza en la parte de atrás.

7. INFRAESTRUCTURA

7.1 VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES

el predio se encuentra construida una edificación de dos pisos donde funciona un restaurante así: primer piso un salón comedor, una cocina, dos alcobas con baño, una batería de baños, y patio de ropas,

El segundo piso se encuentra construida construidas 8 habitaciones con baño, un corredor externo, terraza en la parte de atrás.

7.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

El predio donde está construido el inmueble es de forma rectangular el cual se encuentra construido con paredes en bloque pañetados, y pintado, pisos en tableta cucuta, y mortero en cemento, tableta cerámica, cubierta en placa de concreto aligerada en malla metaldex electro soldada, y bloquelon, cocina, mesón enchapado en tableta corona, los baños con accesorios y enchapes corona, puertas internas en madera y externas metálica, fachada en ladrillo a la vista pañetada y pintada.

7.3 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCION Y EDAD :

la construcción se encuentra en buen estado de conservación.
(Vetustez, 9 Años, Vida útil 70 Años y Vida remanente 61 Años)



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

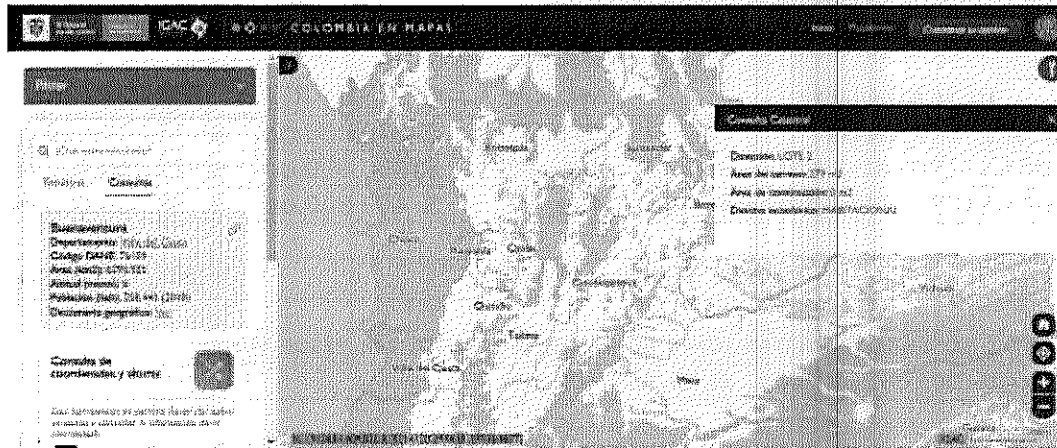
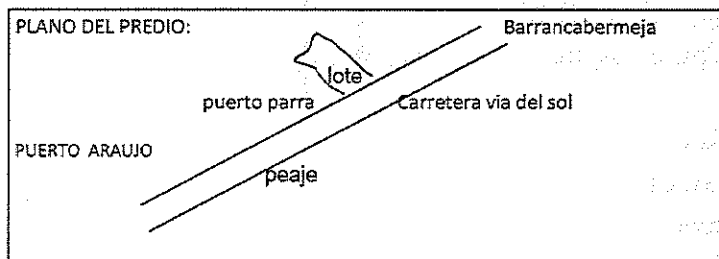
8.1 INVESTIGACION DIRECTA

La información acerca del predio se obtuvo en el momento de realizar la visita, las fuentes consultadas sobre precios de la hectárea del terreno con igual explotación, características de relieve suelo, servicios y ubicación, similares, son propietarios de predios conocedores del mercado y condiciones físicas del predio

8.2 INVESTIGACION INDIRECTA

Para la investigación de precios se complementó el concepto de fuentes como comisionistas y entidades Municipales se consultaron directamente, propietarios y vecinos de predios del sector

9. FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO



10. DETERMINACION DEL VALOR

10.1 METADO UTILIZADO

Se realizó una inspección ocular al predio y se determinó su valor comercial mediante el método de COMPARACION DE MERCADO



el cual considera las transacciones comerciales realizadas en el sector en los últimos meses de predios similares factibles de comparación idónea de tal manera que al hacerlo aporta datos suficientes confiables para luego del análisis correspondiente da como resultado el concepto del avalúo final.

También se tuvieron en cuenta para determinar el valor comercial del predio, en forma global los siguientes aspectos:

- Los avalúos recientes practicados en el sector a predios susceptibles de comparación.
- Los precios de oferta para este tipo de inmuebles dentro del actual mercado de finca raíz.
- Las ventas recientes realizadas en el sector.
- Ubicación del predio
- Disponibilidad y permanencia de Recursos Hídricos.
- Productividad y condiciones socio económicas del sector.
- Disponibilidad de servicios públicos, luz y acueducto veredal
- Clases agrologicas
- Superficie total y Topografía del terreno
- Infraestructura vial carreteras, caminos
- Uso actual y potencial del suelo

11. CUADRO DE AREAS Y VALORES:

AVALUO			
DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	279 M ²	\$ 270.000.00	\$ 75.330.000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN primer piso	185. M ²	\$ 390.000.00	\$ 72.150.000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2 do piso	130. M ²	\$ 450.000.00	\$ 58.500.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 205.980.000.00

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/cte.

FECHA DE REALIZACION DEL AVALUO: 13 DE JULIO DE 2022

Certifico, que el presente avalúo fue realizado directamente en el predio, mediante visita del avaluador, quien inspecciono el área del terreno y verifico las características del bien objeto de avalúo; que además el avaluador no tiene ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, mas allá de los derivados de la contratación del servicio profesional.



La información consignada en el presente avalúo se ha regido dentro de los parámetros establecidos de conformidad con el código de ética del Registro Nacional de Avaluadores.

Atentamente,

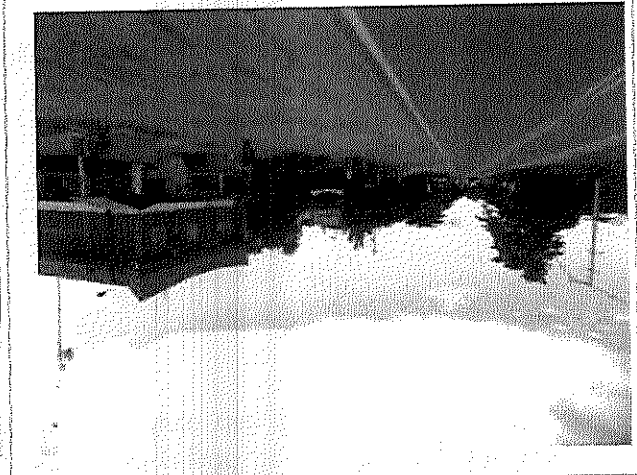
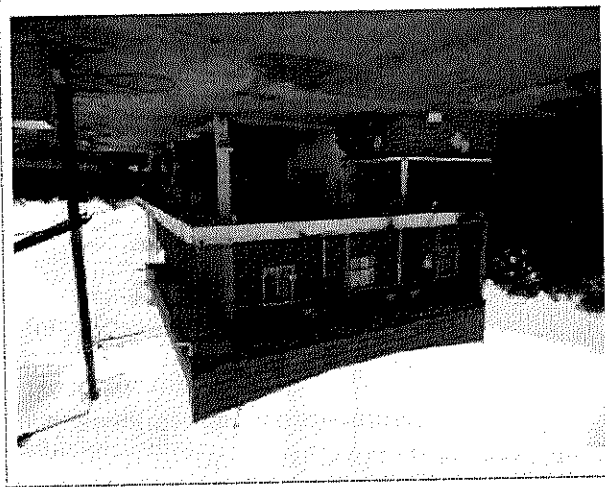
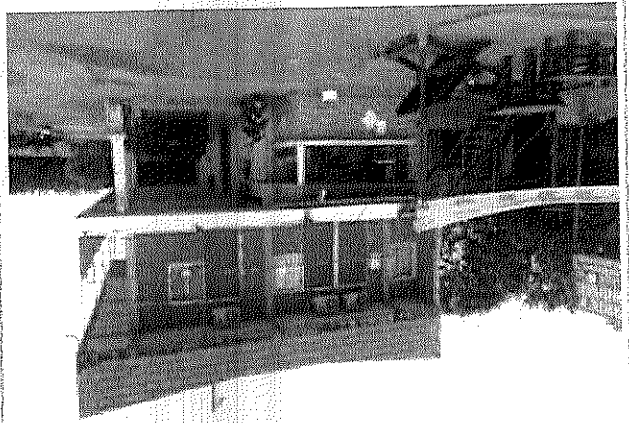
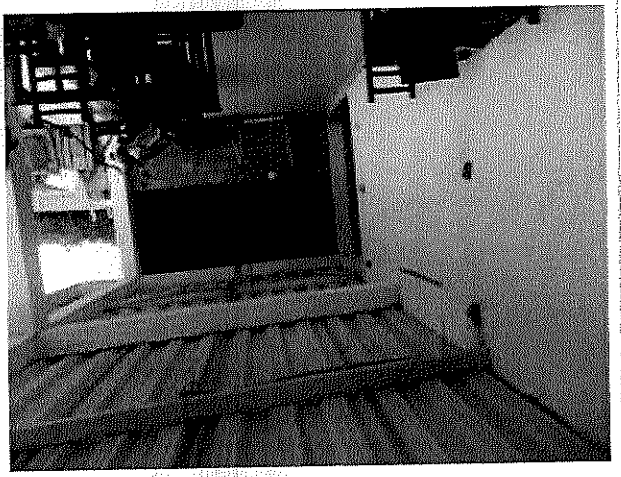
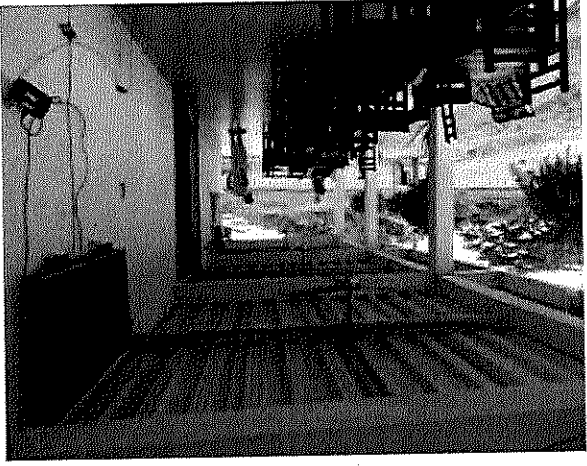
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: JUAN CARLOS PINILLA BARRIENTOS
R A A - AVAL- 91224196

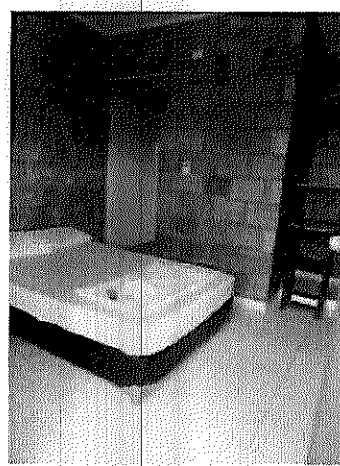
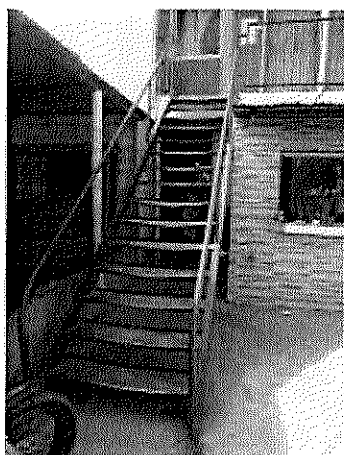
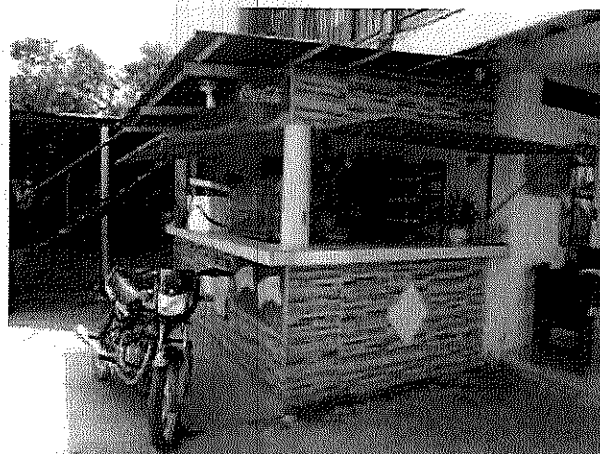
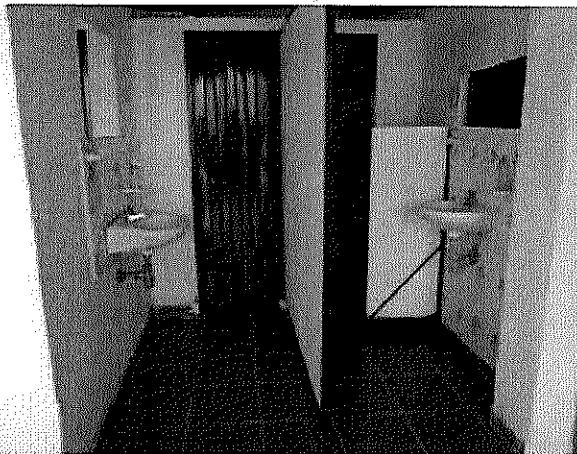
12. ANEXOS REGISTRO FOTOGRAFICO

COORDENADAS DEL PREDIO : N: 6° 38' 57.2" W: 73° 56' 57.2"

Predio Rural, LOTE 2: panorámicas y estado actual del predio y construcciones, existentes, cabecera, costados y pie Vereda Campo Capote, Municipio de Puerto Parra, Propietario: Ana Teresa Montenegro Díaz,



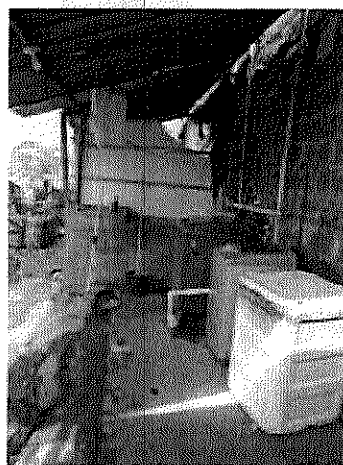
Topógrafo Avaluador Cel. 312-3315259 Barbosa Santander



Predio Rural, LOTE 2: panorámicas y estado actual del predio y construcciones, existentes, cabecera, costados y pie Vereda Campo Capote, Municipio de Puerto Parra. Propietario : Ana Teresa Montenegro Díaz,



Predio Rural, **LOTE 2:** panorámicas y estado actual del predio y construcciones, existentes, cabecera, costados y pie Vereda Campo Capote, Municipio de Puerto Parra. Propietario : Ana Teresa Montenegro Díaz,



Predio Rural, **LOTE 2**: panorámicas y estado actual del predio y construcciones, existentes, cabecera, costados y pie, Vereda Campo Capote, Municipio de Puerto Parra, Propietario: Ana Teresa Montenegro Díaz,