

actuacilizacion avaluo RADICADO 2014/0302-00

lucila ortiz ortiz <ortiz2lucila@gmail.com>

Lun 26/10/2020 9:18

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - San Gil <j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

avaluo actualizado luis jose naranjo.pdf; oficio radicado 2014-0302-00.docx;

--

LUCILA ORTIZ ORTIZ

ABOGADA

Carrera 10 No 9-39 oficina 201 edificio PIAMONTE

San Gil Santander

313-3332630

AVISO LEGAL. Este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de sus destinatarios; su indebida retención, difusión, distribución o copia está prohibida y es sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor bórrelo.

San Gil, octubre 26 del 2020

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

SAN GIL

REF: EJECUTIVO CONTRA LUIS JOSE NARANJO SANDOVAL Y OTRA, propuesto
por BANCO AGRARIO

RAD: 2014/0302-00

LUCILA ORTIZ ORTIZ, mayor de edad y vecina de esta ciudad, en mi calidad de
apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, allego actualización del
avalúo del predio de conformidad con lo consagrado en el C.G.P, teniendo en
cuenta que el avalúo anterior tiene más de un año sin que se haya presentado
interesado al remate, artículo 457 del C.GP.

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucila Ortiz Ortiz', with a horizontal line underneath the name.

LUCILA ORTIZ ORTIZ
C.C.No 63315036 B/MAGNA
T.P.No 78.032 del C.S.J

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SANTANDERES		OFICINA: SAN GIL	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: LUIS	SEGUNDO NOMBRE: JOSE	PRIMER APELLIDO: NARANJO	SEGUNDO APELLIDO: SANDOVAL	NUMERO DE IDENTIFICACION: 91.088.211	TELEFONO: 3116690542
LIDA	JIMENA	CACERES	SANCHEZ	1.100.958.362	3116690542
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: EL CAUCHO		VEREDA: MOGOTES (EL HOYO)	MUNICIPIO: MOGOTES	DEPARTAMENTO: SANTANDER	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: LUIS	SEGUNDO NOMBRE: JOSE	PRIMER APELLIDO: NARANJO	SEGUNDO APELLIDO: SANDOVAL	NUMERO DE IDENTIFICACION: 91.088.211	TELEFONO: 3116690542
LIDA	JIMENA	CACERES	SANCHEZ	1.100.958.362	3116690542
REGISTRO CATASTRAL NRO 6846400000000000280117000000000	MATRICULA INMOBILIARIA 319-8428	ESCRITURA DE ADQUISICION No 785	FECHA DE LA ESCRITURA 05/04/2011	NOTARIA No PRIMERA	CIUDAD DE LA NOTARIA SAN GIL
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
Comprendida en el rango de las 8 a 10 hectáreas		6° 28' 41,03"	73° 0' 44,73"	ACCESO	Occidente
		6° 28' 43,31"	73° 0' 34,94"	LINDERO 1	Acceso
		6° 28' 46,35"	73° 0' 44,46"	LINDERO 2	Norte
		6° 28' 42,61"	73° 0' 38,08"	CONSTRUCCION U OTROS	Construcciones
FECHA VISITA: 01/11/2019		FECHA DEL INFORME 31/01/2020		FECHA APLICACION: 06/11/2019	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD:	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGRICOLA	La actividad productiva del sector se centra en la parte agrícola con la producción de caña y café. La parte pecuaria mediante la ganadería de doble propósito, otra actividad es los cultivos transitorios.				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
Zona de fincas pequeñas, medianas y algunas grandes, el nivel socio económico de sus moradores es medio, se tiene poca disponibilidad de mano de obra, la economía básicamente depende de los cultivos de caña y café, la mayor parte de sus moradores son propietarios de sus predios, sector sin problemas de tipos social ni de orden público.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
Es un sector con topografía plana a ligeramente inclinada a inclinada, mecanizables, allí se maneja bien la parte ambiental, especialmente incentivada por parte del comité de cafeteros, presencia de entidades como la CAS, se han implementado algunos proyectos de conservación de bosques, se tiene buenas fuentes de agua					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Energía eléctrica, escuela y polideportivo.					
2.6 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
Su valorización es media. Es una zona agrícola, libre de problemas, no se tiene presencia de inversionistas foráneos, se tiene el proyecto de mejoramiento de la vía que conduce al predio, esto puede mejorar el valor de las tierras, sin embargo esta no es mayor debido a la recesión económica del sector.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

San Gil vía a Charalá, hasta el sitio Monas 8 Km. Pasa el río, y sigue ramal izquierdo a Puente de Arco 6 kms, continúa al Hoyo de Los Pájaros, llega a la escuela El Hoyo continúa 1 km y encuentra ramal a la derecha, actualmente fuera de servicio, avanza por este 1,5 kms y luego camino 500 metros al predio. O San Gil a Mogotes, allí por vía a hoyo 10 Kms, al llegar a la escuela encuentra el ramal que conduce a la finca y luego 500 metros camino de herradura para encontrar el predio.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	NO	QUE TIPO DE ACCESO ES	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	Regular
----------------------------------	----	-----------------------	-----------------------	----------------------	---------

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
SANTANDER	MOGOTES	TERRESTRE	TERRESTRE	12		40

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGRICOLA	La finca se encuentra abandonada, se tiene café sembrado en aproximadamente 4 hectáreas, con edad de 6 años, del cual solo se encuentran plantas aisladas ya que en la finca ha habido ganado y parte lo ha dañado y parte se lo ha comido, en café viejo se tiene aproximadamente 0,5 hectáreas, igualmente por debajo del mismo se le sembró café nuevo, el cual esta en regular estado. El resto de área se encuentra parte en potreros los cuales están los pastos abandonados por debajo del rastrojo. Un 60% de su área es mecanizable, toda aprovechable.	Parcial

3.5 LINDEROS

Partiendo de una puerta de golpe, sigue por un vallado y re cerca de alambre a encontrar un vallado y otra puerta de golpe, sigue por vallado y cerca de alambre hasta encontrar un mojón de piedra, de esta vuelve de media falda en recta a encontrar otra puerta de golpe que este en el camino que viene del hoyo, cruza la puerta y continúa por cerca de alambre y un mojón de piedra en una cuchilla, continúa por alambrada bajando a encontrar un arroyo, sigue adelante por cerca de alambre a encontrar un mojón de piedra que está a la orilla de un chorro de agua, vuelve por este chorro su cauce subiendo hasta encontrar un mojón de piedra cerca a un medio. Pantano continúa por pie de falda y un medio vallado a encontrar nuevamente el chorro de agua y sigue por el chorro, a encontrar la cabecera de una hoyo y cerca de alambre continúa por toda esa hasta encontrar el punto de partida de primer lindero y encierra.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	SI	NO	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES
-------------------------------	----	---------------

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA	
Area total (has): 12.1	Fuente: Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	USOS COMPATIBLES Cultivos Permanentes, Forestal Protector- Productor, Agricultura Biológica, Investigación en manejo y conservación de suelos y Restauración Ecológica e Infraestructura básica para el uso principal.	Esquema de ordenamiento territorial de Mogotes

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
III	Ligeramente Inclinada	7 - 12	12,1	Observado	Sectores no mecanizables

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Anual	Ninguna
ARTIFICIALES:			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCION CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Los predios del sector tienen simlraes características en cuanto a topografía, fertilidad de sus suelos, presencia de recurso hídrico y de servicios públicos

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE/AFECCACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECCACION	% DE AFECCACION	OBSERVACION
III		No Tiene Servidumbre					

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECCACION
No existen servidumbres

5. MEJORAS					
5.1. JAGÜEYES					
Descripción y Uso	Area	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total

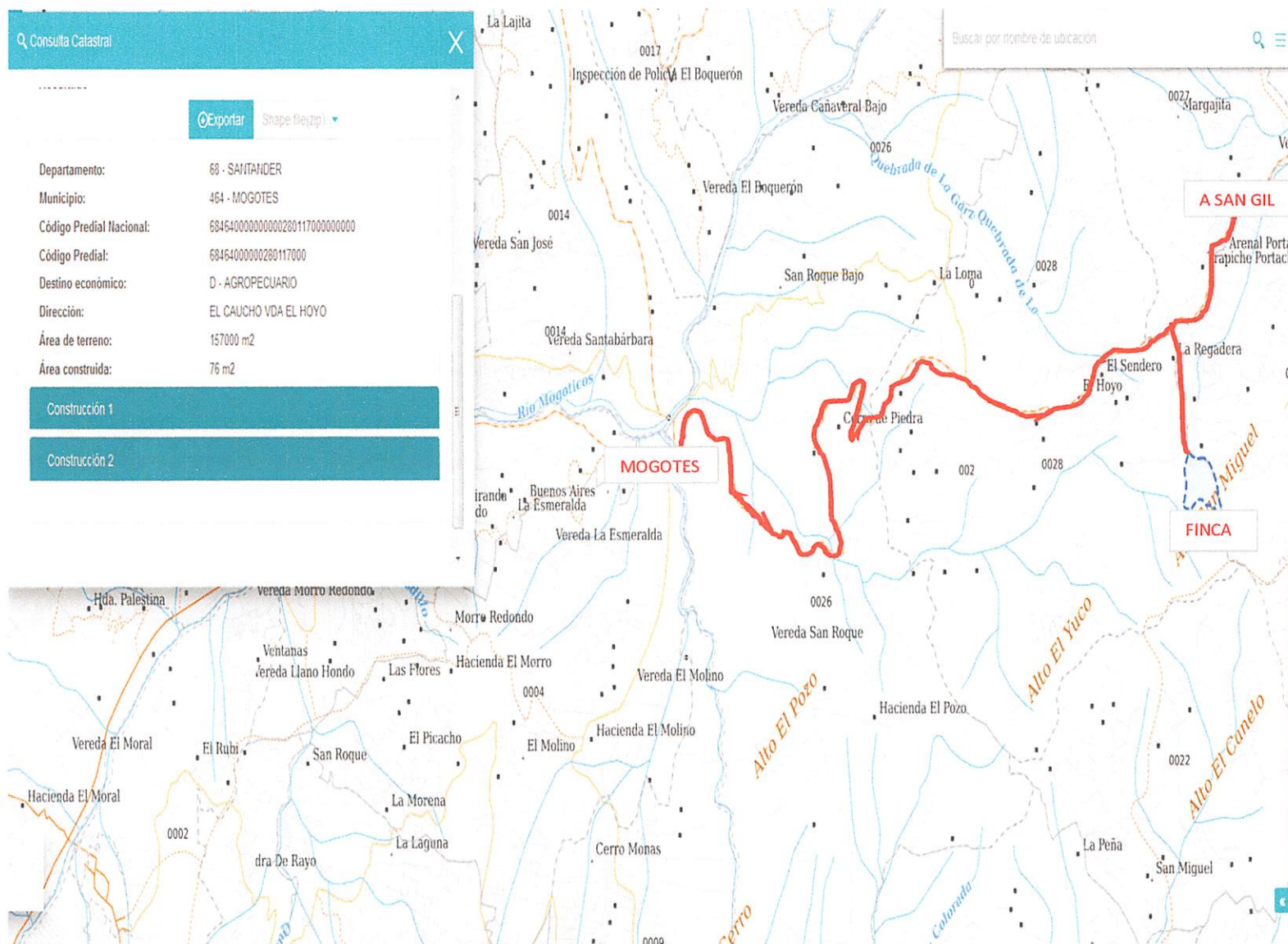
5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Area has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Casa	Cosntruida en bloques de ladrillo, piso en tierra, cubierta teja de barro, esta fues desvalijada	7 años	Regular	Metro Cuadrado	48		

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total

Snape file(zip)

Construcción 2

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS

6.1: METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
En el sector se tiene conocimiento de valores por parte de residentes, también avaluadores. Para las construcciones se utiliza el método de reposición		COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA III	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	Humberto Garcia	3183552173	\$ 5.000.000				
Encuesta	Gilberto Manrique	3127258590	\$ 5.500.000				
Encuesta	Samuel Zambrano	3134667302	\$ 4.500.000				
Encuesta	Luis Manrique	3163409376	\$ 5.000.000				
MEDIA ARITMETICA			5.000.000				
DESVIACION ESTANDAR			408.248				
COEFICIENTE DE VARIACION			8,16				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
III	\$5.000.000	12,1	\$60.500.000
SUBTOTAL TERRENO			\$ 60.500.000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
SUBTOTAL MAQUINARIA							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	La demanda de inmuebles rurales en el sector y en general se ha disminuido, pocas personas quieren invertir en el sector, esta situación se da especialmente en zonas un poco distantes a los centros urbanos, también la falta de vía de acceso carretable al predio

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 60.500.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 60.500.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 60.500.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS

SESENTA MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOSM/CTE

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR:
NRO DE IDENTIFICACION:
NRO RAA:

GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
5.767.742
5767742

OBSERVACIONES ESPECIALES

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO CERTIFICO QUE LUEGO DE HABER REALIZADO UN RECORRIDO POR EL SECTOR NO SE ENCONTRARON INMUEBLES EN OFERTA O INFORMACION DE TRANSACCIONES RECIENTES QUE PUDIERAN SER COMPARADAS CON EL INMUEBLE EN ESTUDIO, POR TAL RAZON ACUDI A LA AYUDA DE LA ENCUESTA.

REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO AL PREDIO



CONSTRUCCIÓN



CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRAFICO



CAFÉ ABANDONADO



CAFÉ ABANDONADO



ASPECTOS DEL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO DEL PREDIO

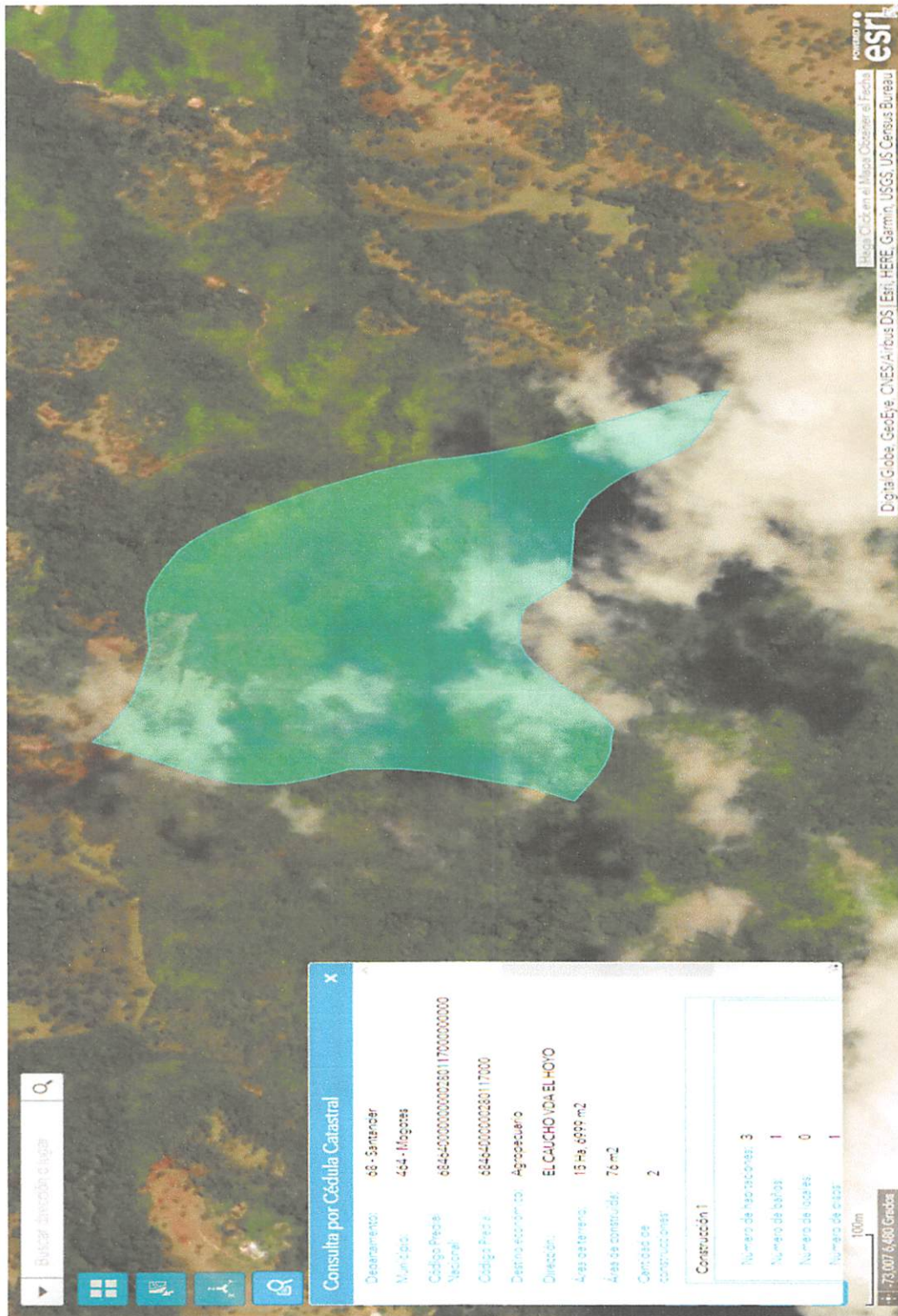


ASPECTO DEL PREDIO



POTREROS

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS



Señor

JUEZ PRIMERO P. MUNICIPAL SAN GIL
E. S. D.

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

GUILLERMO JIEMENEZ SARMEINTO, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.767.742 expedida en Suaita, Ingeniero Agrónomo de profesión, identificado con el registro abierto avaluadores AVAL. 5767742, expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Carrera 17 No. 32 -09 Casa C2 Urbanización Paseo real, del Municipio de San Gil, Departamento de Santander.
Número de teléfono: 7245492
Celular: 3157850397
Correo electrónico: memojs61@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Ingeniero Agrónomo. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma pre-grado.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Ramón González Cuadros

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de proceso ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Santos María Corredor Gallo

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Oscar Luis Teherán

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Luz Edith Lozada Dallos

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Ricaurte González Ortiz

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Jorge Eliecer Forero

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Marco Tulio Manosalva

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Oswaldo Silva Entralgo

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL

DEMANDADO: Fernando Rodríguez Millán

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL.

DEMANDADO: Fabio Olarte Neira

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

6. Me permito manifestar que no he sido designado, ni presentado expertico técnico dentro de proceso judicial adelantado entre las mismas partes, esto es, LUIS JOSE NARANJO SANDOVAL, demandado y BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., demandante.

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO X

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO X
5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO X
6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO X
7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO X
8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO X
9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO X
10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO X
11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO X
8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de mercado, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
- Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
 - Certificado de tradición
 - Escritura pública
 - Encuestas

Atentamente,


GUILLERMO JIMEENZ SARMIENTO
C.C. No. 5767.742 de Suaita
RAA AVAL. 5767742 expedida por el ANA