

PRESENTACION DE AVALUO COMERCIAL RADICADO 2017-00063

Elcira Prado Gordillo <elciraprado@gmail.com>

Lun 1/04/2024 10:16 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Santa Isabel <j01prmpalsantaisabel@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Elcira Prado Gordillo <elciraprado@gmail.com>; elcira.abog@outlook.com <elcira.abog@outlook.com>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

PRESENTA AVALUO COMERCIAL DE ERNESTO SANCHEZ20240401_0692.pdf;

DEMANDANTE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO ERNESTO SANCHEZ
RADICACION 2017-00063

ELCIRA PRADO GORDILLO
ABOGADA

CALLE 46 5 A-55 APTO.404 Ibagué

Tel. 2765877 Cel. 3133488183
elciraprado@gmail.com

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

E. S. D.

REF.- HIPOTECARIO DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
CONTRA ERNESTO SANCHEZ CC 6013212
RADICACION 2017-00063

Asunto; **PRESENTACION DEL AVALUO COMERCIAL**

ELCIRA PRADO GORDILLO, apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, con todo respeto adjunto el **avaluó comercial** del predio las Mercedes ubicado en la vereda Buenavista, Debidamente embargado y secuestrado de Propiedad del demandado, con el fin de continuar con el trámite del proceso

Atentamente,



ELCIRA PRADO GORDILLO
C.C. 41.483.482 DE BOGOTA
T.P. 43761 DEL C.S.J.

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SUR		OFICINA: SANTA ISABEL	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: ERNESTO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: SANCHEZ	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION: 6.013.212	TELEFONO:
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: LAS MERCEDES		VEREDA: BUENAVISTA	MUNICIPIO: SANTA ISABEL	DEPARTAMENTO: TOLIMA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: ERNESTO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: SANCHEZ	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION: 6.013.212	TELEFONO:
REGISTRO CATASTRAL NRO 73-686-00-03-0004-0099-000	MATRICULA INMOBILIARIA 364-9728	ESCRITURA DE ADQUISICION No 1825	FECHA DE LA ESCRITURA 19/11/1987	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA LIBANO
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
LATITUD		LONGITUD		TIPIFICACION	
04°44'42.6"		075°05'39.1"		ACCESO	
04°44'43.6"		075°05'33.2"		LINDERO 1	
04°44'35.5"		075°05'32.4"		LINDERO 2	
04°44'40.8"		075°05'40.9"		CONSTRUCCION U OTROS	
FECHA VISITA: 22/02/2024		FECHA INFORME: 28/02/2024		FECHA APLICACIÓN: 28/02/2024	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:

TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION
AGROPECUARIA	La actividad económica del sector, se basa en la producción de cultivos como café, plátano, aguacate, transitorios y ademas pastos explotados con la ganadería de sistemas doble propósito, cría y levante.

2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:

Las tierras en el sector, cuentan con tenencia propia, de medianos y pequeños productores, con mano de obra de la misma región, se observa un nivel de vida medio y dedicados a las actividades agropecuarias, el orden público es de aparente normalidad.

2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:

Zona de topografías onduladas y quebradas, con clima medio a frío y aspectos condiciones ambientales normales.

2.4 SERVICIOS COMUNALES:

La vereda cuenta con servicios de escuela veredal, junta de acción comunal; además la presencia de servicios públicos esenciales como son agua y luz, además servicio de transporte interveredal al municipio de Santa Isabel, en época de verano que se puede transitar la carretera, en época de invierno no sirve.

2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera vehicular 4x4

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Buena valorización, debido al uso actual de las tierras, son productivas y con acceso carretable a los centros de consumo, para la comercialización de los productos a Santa Isabel, Ibagué y Bogotá.

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:

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

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Partiendo del casco urbano de Santa Isabel por carretera destapada en regular estado, que conduce a la vereda Buenavista, a la altura aproximada del kilómetro 6, a lado y lado del carretable encuentra el predio.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera vehicular 4x4	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
TOLIMA	SANTA ISABEL	TERRESTRE	N/A	6		50

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
AGROPECUARIA	Predio explotado con cultivos de pastos y reserva natural.	Nula

3.5 LINDEROS

NORTE: Con aguas quebrada las Mercedes. SUR: Con cerca alampuas y predios de Henry Moya. ORIENTE: Con cerca alampuas y predios de José Armando Castro. OCCIDENTE: Con aguas quebrada Guayabal y predios de Javier García.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

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

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	SI	OBSERVACIONES	Cuenta con carretera de acceso e interna a la casa del predio.
-------------------------------	----	---------------	--

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

Area total (has):	Fuente:
15	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo # 015, Diciembre 2003 E.O.T. municipal, se encuentra en uso rural, explotaciones agropecuarias.	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Ondulado a Quebrado	12 - 25	14	Observado	Ninguna
VI	Quebrado	25 - 50	1	Observado	Reserva natural

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Semestral	Ninguno
ARTIFICIALES:			
Acueducto	Bueno	Anual	Cultivos

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	Predio cuenta con terrenos similares a los de la zona, en cuanto a su topografía y uso agropecuario.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?				NO			
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

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

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Pastos	Estrella, naturales	Regular	1 año	14		\$200.000	\$2.800.000
Bosque	Reserva natural	Bueno	12 años	1			

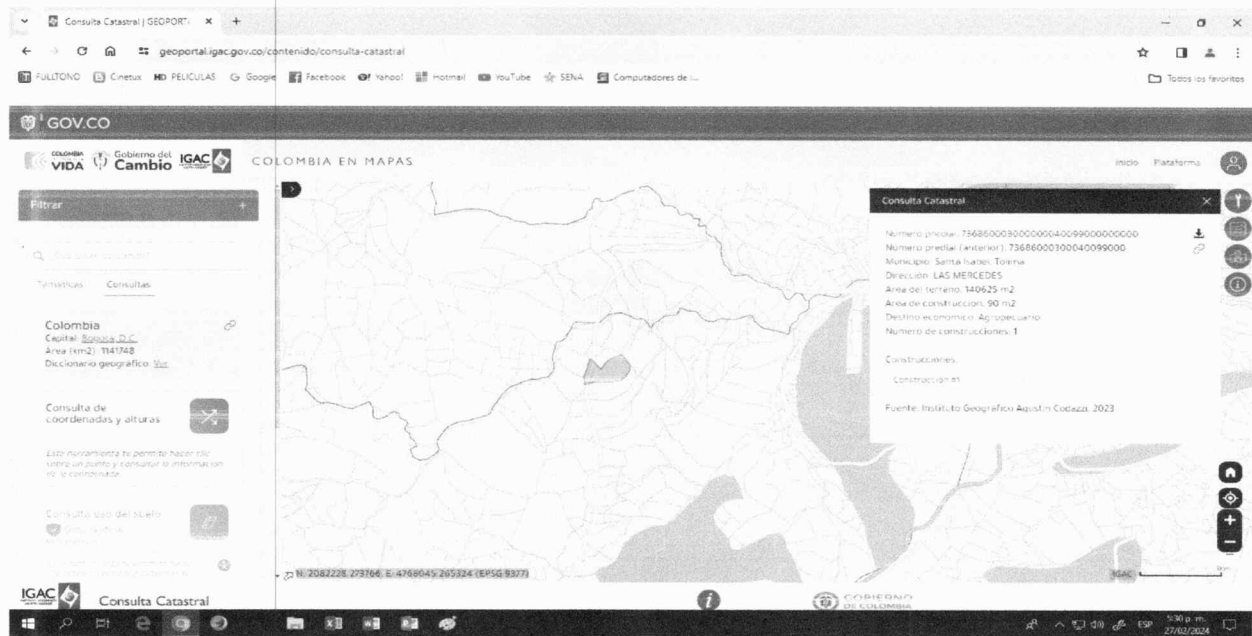
5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Casa vivienda	Madera, zinc,cemento	24 años	Regular	Metro Cuadrado	64	\$219.000	\$14.016.000
Corral	Madera	4 años	Bueno	Metro Lineal	52	\$128.000	\$6.656.000

5.4 CERCAS						
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total	
Alampuas	2.100	Madera, alambre	Regular			

OBSERVACIONES ESPECIALES

El predio se encuentra hipotecado al Banco Agrario de Colombia S.A., mediante escritura publica # 353, del 20/08/2008, notaria unica de Venadillo, del señor **ERNESTO SANCHEZ**. En la anotacion # 003, del certificado tradicon y libertad; mediante Oficio 596, del 01/11/2017, Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Isabel. Medida Cautelar (Embargo Ejecutivo con Acción Real), del Banco Agrario de Colombia. S.A. a **ERNESTO SANCHEZ**. Yo **LUZ DAISSY CASTAÑO CRUZ**, identificada con la C.C. # 65.737.981, RAA AVAL 65737981, PERITO AVALUADOR, dejo constancia bajo la gravedad de juramento, que utilice la metodologia de Encuesta, realizada a evaluadores conocedores de la zona y registrados en el RAA; ya que en el momento de la visita y recorrido por la zona, no encuentre Ofertas de Venta, Transacciones recientes de bienes comparables al del objeto avaluo. adoptando así un valor por hectárea de \$ 7.000.000 peso moneda corriente.

UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO

VÍA DE ACCESO Y CASA VIVIENDA DEL PREDIO



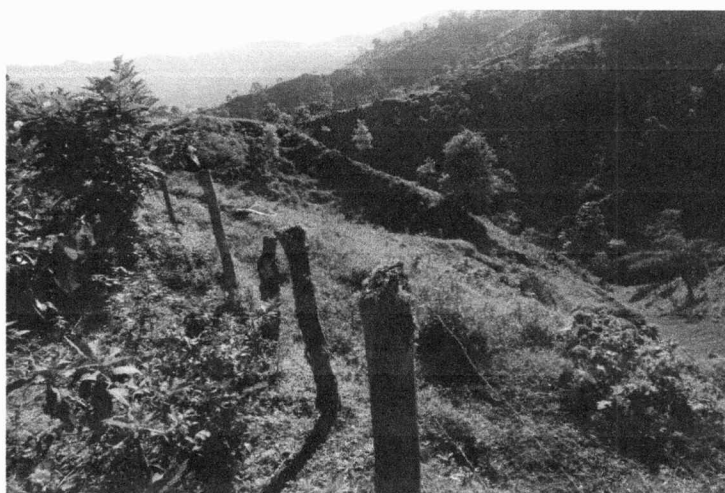
REGISTRO FOTOGRAFICO

ASPECTOS CORRAL Y PASTOS DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO

TOPOGRAFIA Y PASTOS DEL PREDIO

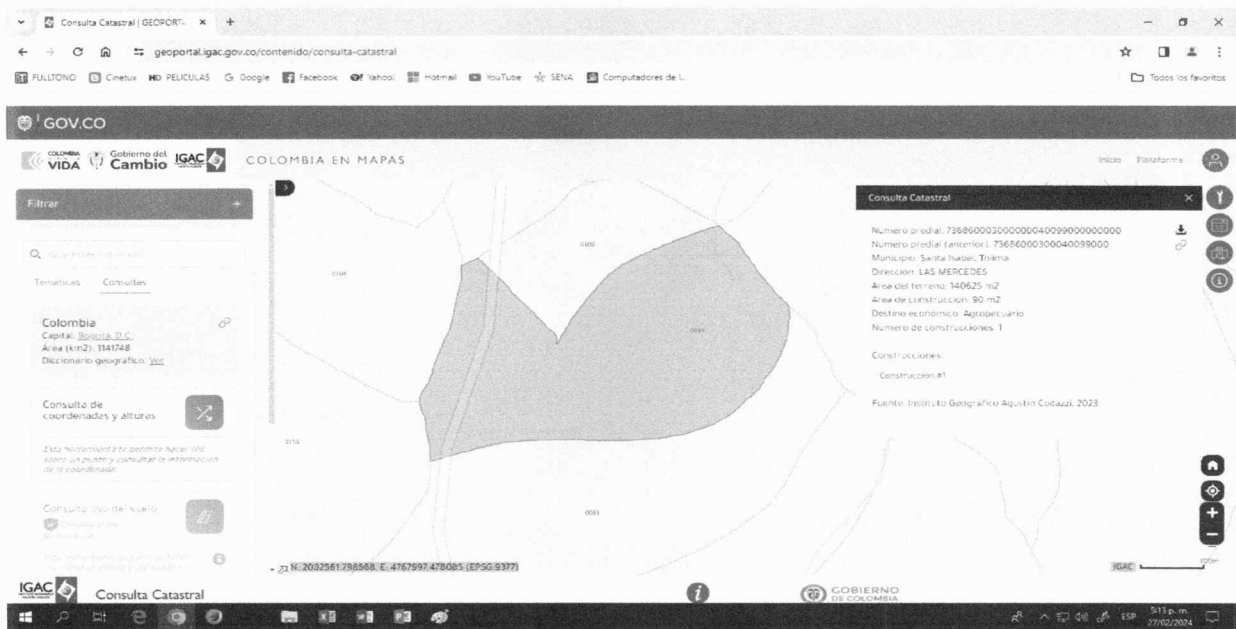


REGISTRO FOTOGRAFICO

PANORAMICAS DEL PREDIO



ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LIBANO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240226926789986012

Nro Matrícula: 364-9728

Pagina 1 TURNO: 2024-364-1-1454

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 11:09:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 364 - LIBANO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: SANTA ISABEL VEREDA: BUENA VISTA

FECHA APERTURA: 19-11-1987 RADICACIÓN: 87-2103 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1987

CODIGO CATASTRAL: 73686000300000000400990000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-03-006-0173-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DESPRENDIDO DE OTRO DE MAJOR EXTENSION LOTE QUE PARA EFECTOS DE LA MATRICULA SE DENOMINARA LAS MERCEDES, DE UNA CABIDA APROXIMADA DE 15 HECTAREAS, CON MEJORAS DE CASA DE HABITACION, POTREROS, RASTROJOS, CERCOS DE ALAMBRE, INMUEBLE COMPRENDIDO DE LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA N. 1.825 DEL 19-11-87 DE LA NOTARIA DEL LIBANO, REGISTRADA CON FECHA NOVIEMBRE 19 DE 1.987, ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA FRACCION DE BUENAVISTA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTA ISABEL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION: 01-17-06-47, SENTENCIA JUZGADO CIVIL DEL CTO DEL LIBANO, 28-05-47 VALOR DEL ACTO, \$ 680.00 MCTE, MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION, DE: ARANGO ERMINIA, A: ARANGO LUIS ALFREDO.- 02-27-05-70, REMATE JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA ISABEL DE SANTA, 20-03-70, VALOR \$ 10.00.00 MCTE, MODO DE ADQUISICION REMATE ADJUDICACION, DE: JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTA ISABEL, A: APONTE MORENO ROSENDO.- 03-28-01-76, ESCRITURA N. 45 DEL 19-01-76 DE LA NOT. 1 DE IBAGUE, VALOR DEL ACTO \$ 40.000.00. MCTE, MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA, DE: APONTE MORENO ROSENDO, A: PEÑA VIUDA DE SANCHEZ TOMASA.- 04-06-08-82 SENTENCIA, JUZGADO CIVIL DEL CTO, DE ARMERO, VALOR DEL ACTO \$ 68.594.00 MCTE, MODO DE ADQUISICION, ADJUDICACION, DE: PEÑA VIUDA DE SANCHEZ TOMASA, A: SANCHEZ DE MURILLO ANA JULIA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LAS MERCEDES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-1987 Radicación: 2103

Doc: ESCRITURA 1825 DEL 19-11-1987 NOTARIA UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$35,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ DE MURILLO ANA JULIA

A: SANCHEZ ERNESTO

CC# 6013212 X

[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LIBANO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240226926789986012

Nro Matrícula: 364-9728

Pagina 3 TURNO: 2024-364-1-1454

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 11:09:26 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-364-1-1454

FECHA: 26-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SYLVIA LILIANA MARTINEZ GONZALEZ
REGISTRADORA SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública