

HAROLD MENDEZ SIERRA

ABOGADO

Calle 25 N° 5-33 local 2 cel 3168768717 haroldmzs@hotmail.com Montería

Señora:

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA.

E. S. D.

Referencia: Demanda Ejecutiva Singular de Menor Cuantía de ARGEMIRO MIRANDA VIDAL contra UBALDO ANTONIO DURANGO FUENTES.

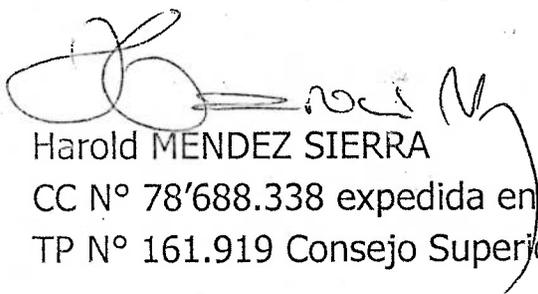
Radicado: 2.016-1064

Harold MENDEZ SIERRA, abogado litigante y en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, reconocido en auto como apoderado del señor ARGEMIRO MIRANDA VIDAL, llego ante usted con el respeto debido a aportar el Certificado Catastral Nacional, donde se puede observar que el avalúo del inmueble objeto de la medida cautelar es de \$ 15'058.000.00.

Una vez vencido el traslado para que la parte demandada haga o no oposición, ruego se expidan los oficios para publicación de la fecha y hora del remate.

Atento a sus buenos oficios.

De usted



Harold MENDEZ SIERRA
CC N° 78'688.338 expedida en Montería
TP N° 161.919 Consejo Superior de la Judicatura



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

9176-693479-37612-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que UBALDO ANTONIO DURANGO FUENTES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 10993853 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:70-SUCRE

MATRÍCULA:346-6559

MUNICIPIO:708-SAN MARCOS

ÁREA TERRENO:17 Ha 9730.00m²

NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0001-0083-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA:337.0 m²

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0001-0083-000

AVALÚO:\$ 15,058,000

DIRECCIÓN:EL BOCADILLO

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10993853	UBALDO ANTONIO DURANGO FUENTES

El presente certificado se expide para EL INTERESADO a los 5 días de diciembre de 2018.

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ
Jefe (E) Oficina de Difusión y Mercado de Información

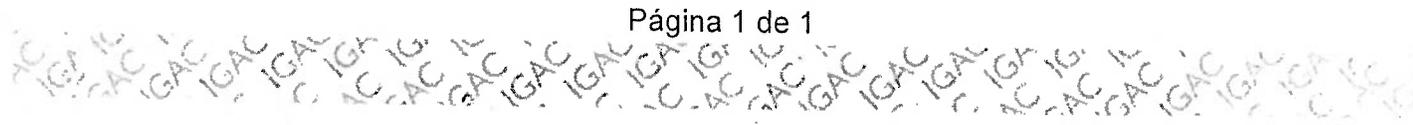
NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

El presente documento puede ser verificado en: <https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam> haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.



HAROLD MÉNDEZ SIERRA

ABOGADO

Calle 25 N° 5-33 local 2 cel 3168768717 haroldmzs@hotmail Montería

Señora:

JUEZ CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE MONTERIA.

Referencia: Demanda Ejecutiva Singular de Menor
Cuantía de ARGEMIRO MIRANDA VIDAL contra
UBALDO ANTONIO DURANGO FUENTES.

Asunto: Avalúo Comercial

Radicado: 2.016-1064

7 OCT 2019

Harold MENDEZ SIERRA, abogado litigante y en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, reconocido en auto como apoderado del señor ARGEMIRO MIRANDA VIDAL, llego ante usted con el respeto debido a presentar el avalúo comercial presentado por el perito evaluador: Guillermo Antonio Nieto Carvajal.

Atentamente



HAROLD MÉNDEZ SIERRA
CC N° 78'688.338 expedida en Montería
TP 161.919 Consejo Superior de la Judicatura

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL
Perito Avaluador auxiliar de la justicia
Celular 3114219920
Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL

DE

BIEN INMUEBLE RURAL UBICADO EN:

VEREDA EL TORNO (MUNICIPIO DE SAN MARCOS-SUCRE)

DENOMINADO "EL BOCADILLO"

SOLICITANTE

**JUZGADO CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE MONTERIA - CORDOBA**

MONTERIA, OCTUBRE 9 DEL 2019

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL

Perito Avaluador auxiliar de la justicia

Celular 3114219920

Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

1. GENERALIDADES

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO

1.2 INSPECCION OCULAR

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 OBJETO DEL AVALUO

2.2 PROPIETARIO

2.3 TIPO DE INMUEBLE

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 MATRICULA INMOBILIARIA

3.2 ESCRITURA

3.3 REFERENCIA CATASTRAL

4. INFORMACION BASICA

Fecha de Informe

Fecha de visita

Departamento

Municipio

Dirección

5. AREA

5.1 LINDEROS

6. DESCRPCION DEL INMUEBLE

6.1 VIAS DE ACCESO

6.2 TOPOGRAFIA DEL SECTOR

6.3 SUELOS DEL SECTOR

7. NIVEL SOCIO ECONOMICO

7.1 COMERCIALIZACION

8. SERVIOS PUBLICOS

9. SITUACION DEL ORDEN PÚBLICO

10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

11. DETERMINACION DEL BIEN AVALUADO

11.1 MEDOTOS VALUATORIOS

11.2 INVESTIGACION DIRECTA (CUADRO)

11.3 INVESTIGACION INDIRECTA (CUADRO)

12. RESULTADOS GENERALES DE LA ENCUESTA SOBRE EL VALOR HECTAREA EN EL PREDIO EL BOCADILLO

13. VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO EL BOCADILLO

14. CONSIDERACIONES GENERALES

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL

Perito Avaluador auxiliar de la justicia

Celular 3114219920

Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

1. GENERALIDADES

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO

Este Avalúo fue solicitado por El juzgado Cuarto transitorio de Pequeñas Causas y competencias Múltiples de Montería - Córdoba

1.2 INSPECCION OCULAR:

La visita técnica fue realizada el día 29 de Septiembre del 2019

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 OBJETO DEL AVALUO

La Visita tiene como objeto determinar el valor comercial del bien inmueble expresado en Dinero, entendiéndose como valor Comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y Recibir respectivamente de contado por una propiedad, actuado ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación

2.2 PROPIETARIO

El propietario de este inmueble es el señor **UBALDO ANTONIO DURANGO FUENTES**

2.3 TIPO DE INMUEBLE

El inmueble objeto de esta experticia es un inmueble Rural destinado para la explotación Ganadera y Agrícola

3. ASPECTO JURIDICO

3.1 Matricula Inmobiliaria:	346-7524
3.2 Escritura No. :	319 de Julio 2 del 2009
3.3 Referencia Catastral :	00-01-00-00-0001-0083-0-00-00-0000.

4. INFORMACION BÁSICA

Fecha de informe:	9 de Octubre del 2019
Fecha de visita:	29 de Septiembre del 2019
Departamento:	Sucre
Municipio:	San Marcos
Dirección:	Vereda El Torno

5. AREA DEL INMUEBLE

El inmueble presenta un área de Diecisiete Hectáreas con Nueve Mil setecientos treinta metros cuadrados (17 has + 9.730 mts²)

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL

Perito Avaluador auxiliar de la justicia

Celular 3114219920

Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

5.1 LINDEROS DEL INMUEBLE (según escritura 319 de Julio 2 del 2009)

NORTE:	Con Predios de Abel de la Rosa, Parcela El Descanso y Predio de Olegario Otero Bula
SUR :	Con predios de Fredy Alvarino prasca , Parcela la Concepción
ESTE :	Con predios de Fredy Alvarino prasca , Parcela la Concepción
OESTE:	Con El Rio San Jorge

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un inmueble rural ubicado en el corregimiento de El Torno con una extensión o cabida superficial Diecisiete Hectáreas con Nueve Mil setecientos treinta metros cuadrados (17 has + 9.730 mts²) en este sector encontramos diversas fincas dedicadas a la explotación ganadera y agrícola se caracteriza por estar formado por tierras fértiles la cual está conformada de la siguiente manera:

El predio se encuentra dividida internamente en tres potreros con divisiones en astillas de madera y alambre de púas a tres líneas en su mayoría. También se encuentran pastos de gran diversidad para el sostenimiento y ceba para ganado vacuno, La finca presenta varias clases de pastos tales como Braquiparada, canutillo, estrella y Angleton y también es apta para la explotación agrícola .Se abastece de agua por medio de un pozo profundo y también lo bordea el Rio San Jorge .

En el inmueble se encuentra una casa de vivienda familiar en bloque de cemento y lo componen dos habitaciones, sala comedor, un baño sencillo y cocina .También se encuentra un kiosko con techo de palma soportado sobre vigas en madera y con piso en cemento pulido.

6.1 VIAS DE ACCESO

Para llegar a la Finca El Bocado debe tomarse la Vía que conduce al Municipio de Guaranda en Carretera pavimentada y a la Altura del Puente sobre el Rio San Jorge se Toma la Vía que conduce A la Fina denominada Pinar Del Rio , de ahí se toma la carretera que conduce al Caserío denominado Rabón hasta llegar A la Vereda El Torno y las parcelas "El Mono Solo" en 15 kilómetros de recorrido por carretera destapada en buen estado de conservación .

6.2 TOPOGRAFIA DEL SECTOR.

AREA MECANIZABLE	90%
AREA ONDULADA	10%
AREA GANADERA	100%
AREA IMPRODUCTIVA	NO.
AREA EN DESUSO	NO.

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL

Perito Avaluador auxiliar de la justicia

Celular 3114219920

Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

6.3 SUELOS DEL SECTOR

El predio las escobillas como también sus alrededores se encuentran suelos de Barro y franco arenoso los cuales son favorables para la explotación agrícola y ganadera la topografía que presenta los terrenos son mecanizables con maquinaria agrícola en un 90% aproximadamente. La finca presenta varias clases de pastos tales como Braquiparada, canutillo, y angleton

7. NIVEL SOCIO ECONOMICO

La Zona donde se encuentra ubicado el inmueble hace presencia pequeños, medianos y grandes productores con suficiente disponibilidad de mano de obra para el desarrollo y la producción agrícolas y ganaderos .pero con la problemática de la vía de acceso

7.1 COMERCIALIZACION

Los productos Agropecuarios tienen una demanda aceptable, las cuales se comercializan en los municipios de San Marcos, Guaranda y en algunos casos en el Municipio de Ayapel

8. SERVICIOS PUBLICOS

Existen servicios públicos de Energía solamente

9. SITUACION DEL ORDEN PÚBLICO

Por comentarios de personas que se encuentran cercanos al predio los cuales afirman que hay presencia de bandas Criminales al margen de la Ley

10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización del predio las escobillas son regulares debido a que en la temporada invernal el predio se ve afectado por las inundaciones en un 80% de su extensión, además de eso las vías de acceso se vuelven intransitables y hace muy difícil la llegada al Predio objeto de esta experticia.

11. DETERMINACION DEL BIEN AVALUADO.

11.1 METODOS VALUATORIOS

La metodología empleada, es el método de comparación.

Para determinar el valor del terreno se realizó una investigación de mercado de la tierra en la zona directa e indirectamente con personas conocedoras y vinculadas a las labores de ganadería y agro en la región tomando varios datos de valores aproximados del terreno.

Se utilizara el método de comparación o de mercadeo que es el más confiable para este tipo de avalúos, según la resolución 620 del 2008 del IGAC

"Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL

Perito Avaluador auxiliar de la justicia

Celular 3114219920

Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA

Se ausculto la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del inmueble teniendo como fuente de información de vecinos propietarios de inmuebles en la región.

Para el real avalúo comercial del predio practique la metodología de comparación realizando una encuesta con vecinos y propietarios y se les pregunto por el precio de la hectárea de la región. Dicha encuesta se dirigió detallando variables como ubicación, área del terreno, estado actual del predio, calidad de la tierra, vías de acceso. El resultado de la encuesta fue la siguiente:

Persona Encuestada	Teléfono de contacto	Valor de hectárea	Valor Promedio adoptado por hectárea
Omar Martínez Díaz	3205372154	\$5.500.000.00	
Alejandro Regino Herazo	3128890994	\$5.000.000.00	
Iván Arango Osorio	3114105455	\$4.500.000.00	
Arcángel Uribe Rivera	3135743443	\$5.000.000.00	
Edgar Ricardo Paternina	3127955814	\$6.000.000.00	
			\$5.200.000.00

La determinación del valor mediante investigación directa arrojó que el precio adoptado por hectárea es de **\$5.200.000.00 (Cinco Millones Doscientos mil pesos)**

11.3 INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Se lograron obtener algunos valores por parte de varios peritos profesionales del ramo inmobiliario, concedores de propiedad raíz, las cuales tuvieron en cuenta además de los siguientes aspectos:

- Área del predio
- Vías de Acceso
- Infra estura existente
- Situación del orden publico
- Estado Actual del predio
- Comportamiento del mercado en la Región

La determinación del valor mediante investigación indirecta arrojó los siguientes resultados:

AVALUADOR CONSULTADO	CARGO	VALOR POR HECTAREA	VALOR PROMEDIO ADOPTADO POR HECTAREA
Orlando Machado Espitia	Perito C S de la J..	\$5.500.000.00	
Mario Luna Lozano	Arquitecto R.A.A	\$5.000.000.00	
Jhony ballestas Vergara	Abogado, perito C.S de la J	\$6.000.000.00	
Fabio Taboada Moreno	Perito CS de la J.	\$5.500.000.00	
Antonio Castro Rodríguez	Perito CS de la J.	\$6.500.000.00	
			\$ 5. 700.000.00

La determinación del valor mediante investigación indirecta arrojó que el precio adoptado por hectárea es de **\$5.700.000.00 (Cinco Millones Setecientos Mil pesos)**

GUILLERMO ANTONIO NIETO CARVAJAL
Perito Avaluador auxiliar de la justicia
Celular 3114219920
Calle 28No. 4-21 oficina 204. e-mail:gnetocarvajal15@hotmail.com

12. RESULTADO GENERAL DE LAS ENCUESTAS SOBRE EL VALOR DE LA HECTAREA EN EL PREDIO LAS ESCOBILLAS

Valor promedio de hectárea en la investigación directa	Valor promedio de hectárea en la investigación indirecta	Valor promedio total adoptado Por Hectárea
\$5.200.000.00	\$5.700.000.00	\$5.450.000.00

13. VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO EL BOCADILLO

Valor total adoptado Por hectárea en el Predio	No. De Hectáreas del predio	Valor comercial del Predio
\$5.450.000.00	17has +9.730 metros ²	\$97.952.850.00

SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

En este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ella se deriva. El presente avalúo fue practicado en la fecha descrita de Septiembre 29 del 2019 y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración, alterara la exactitud de dicho avalúo.

Anexo: fotografías digitales del predio y alrededores de la región

De usted, atentamente,


GUILLERMO NIETO CARVAJAL
C. C No. 16.735092 de Cali-Valle
Perito auxiliar de la Justicia

ASPECTO DE ENTRADA PARCELA DENOMINADA " EL BOCADILLO "



ASPECTO DE KIOSKO Y POZO EN LA PARCELA DENOMINADA " EL BOCADILLO "



TRANSPORTE FLUVIAL PARA LLEGAR A PARCELA DENOMINADA "EL BOCADILLO"

