

RV: Rad. 010-2022-00100-00 - Contestación de la demanda

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 04/10/2022 14:14

Para: Doris Eugenia Mesa Madrid <dmesam@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Civil Circuito Medellín <juzgadocivilcirto@gmail.com>

De: Sebastián Montoya (Arrubla Devis) <smontoya@arrubladevis.com>

Enviado: martes, 4 de octubre de 2022 2:11 p. m.

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: legal.interservice@outlook.com <legal.interservice@outlook.com>

Asunto: Rad. 010-2022-00100-00 - Contestación de la demanda

Señores

Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín

ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Demandante: Carlos Antonio Pardo Barguil

Demandado: Rubén Jairo Estrada Botero

Radicado: 010-2022-00100-00

Asunto: Contestación de la demanda

Sebastián Montoya Roldán, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.270.290 y tarjeta profesional número 187.916 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial del señor Rubén Jairo Estrada Botero, me permito radicar la contestación de la demanda en el contexto del proceso de la referencia.

Atentamente,



—
**Arrubla
Devis**

Sebastián Montoya Roldán

Asociado sénior

E. smontoya@arrubladevis.com

Bogotá | Calle 70 Bis #4 – 54

T. (57) 601 482 4084

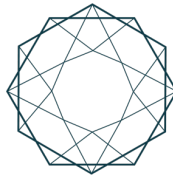
Medellín | Carrera 37 #2 Sur – 34

T. (57) 604 322 9884

U.S.A. | T. (1) (347) 491 52 57

W. www.arrubladevis.com

 signature_174764047



Arrubla
Devis

Medellín, 04 de octubre de 2022

Señor
JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.
E.S.D.

Demandante:	Carlos Antonio Pardo Barguil
Demandado:	Rubén Jairo Estrada Botero
Radicado:	05001-31-03-010-2022-00100-00
Procedimiento:	Verbal
Asunto:	Contestación de la demanda

SEBASTIÁN MONTOYA ROLDÁN, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.270.290 y tarjeta profesional número 187.916 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del señor Rubén Jairo Estrada Botero (en adelante el “**Demandado**”), a través del presente escrito me permito dar respuesta a la demanda reformada, radicada por el señor Carlos Antonio Pardo Barguil (en adelante el “**Demandante**”) el día 28 de junio de 2022 y admitida por el Despacho mediante auto de 28 de julio de 2022.

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

De conformidad con el artículo 369 del Código General del Proceso, “[a]dmitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días”.

La demanda reformada se admitió mediante auto de 28 de julio de 2022, mismo que fue impugnado por el suscrito mediante recurso de reposición oportunamente interpuesto.

El recurso de reposición fue resuelto mediante auto de 05 de septiembre de 2022 y notificado mediante lista de estados No. 149 del 06 de septiembre de 2022.

Así las cosas, es oportuna la contestación de la demanda hasta el martes 04 de octubre de 2022, inclusive.



II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS FUNDAMENTOS DE HECHO DEL ESCRITO DE DEMANDA

1. Sobre los hechos atinentes a todas las pretensiones:

Al Primero. No le consta a mi representado cuál era la situación económica en la que se encontraba el Demandado a principios del año 2018.

Al Segundo. No le consta a mi representado qué le haya afirmado el señor José Luis Rojas Barguil al Demandante. Máxime que lo que se manifiesta en el hecho segundo no da cuenta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en los que pretendidamente habría tenido lugar la conversación entre los sujetos allí referidos.

Al Tercero. No le consta a mi representado. Una vez más, el Demandante omite dar cuenta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de su afirmación. ¿Cuándo sucedió la reunión que menciona? ¿A qué oficina inmobiliaria y de préstamos se refiere?

Al Cuarto. Me permito separar:

La afirmación según la cual “[u]na vez en la reunión, a la que como ya se dijo, mi poderdante el señor **CARLOS ANTONIO PARDO BARGUIL**, asistió con los señores **Reynaldo Olivera Buelvas** y **María Camila Rivas**, los encargados de la oficina procedieron a comentarles y a explicarles las condiciones de los préstamos de mutuo (...)” es falsa.

En primer lugar, hacemos constar una vez más que la indeterminación de la afirmación hace imposible pronunciarse sobre ella. No es claro cuándo sucedió la reunión que refiere el Demandante; no es claro quiénes fueron los participantes de esa reunión o a quién se refiere cuando dice “los encargados de la oficina”; no es claro dónde ocurrió la pretendida reunión.

En segundo lugar, la falsedad de la afirmación queda no solo evidenciada, sino completamente demostrada por la vía de la confesión cuando el Demandante afirma en el literal a) que los dependientes del Demandado le hicieron saber al Demandante, de forma previa a la celebración de cualquier negocio jurídico que “[n]o se realizaban préstamos de mutuo [SIC] con garantía real hipotecaria”.

El Demandante confiesa que sabía *ex ante* que no era interés del señor Estrada Botero celebrar un contrato de mutuo, sino un contrato de compraventa con pacto de retroventa y que a pesar de esta claridad consintió en ello. No es admisible, en consecuencia, afirmar la existencia de simulación alguna. Comedidamente solicito al Despacho tomar nota de esta evidente confesión y tenerla en cuenta al momento de la fijación del litigio, del decreto de pruebas y de la sentencia que pondrá fin a la presente actuación procesal.



La afirmación contenida en el literal b) del hecho cuarto es **falsa**:

El Demandado nunca ofreció la celebración de un contrato de mutuo, como lo confiesa el Demandante en el literal a) del hecho cuarto. No se trató de la “realización” de “préstamos de mutuo” a través de un contrato de compraventa, sino de la efectiva celebración de un contrato de compraventa con pacto de retroventa que satisfizo todos los elementos de la esencia y el lleno de la totalidad de los requisitos de existencia y validez de este.

Es **falso** que las partes no tuvieran la intención de vender y comprar. Tanto en la Escritura Pública 2.019 de 03 de julio de 2018, como en la Escritura Pública 2.181 de 19 de julio de 2018 se lee que las partes, a instancia del Notario Segundo del Círculo de Montería, “manifestaron que siendo plenamente capaces han decidido de mutuo acuerdo, de manera voluntaria libre de coerción alguna, celebrar un contrato de COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA”. Ambas escrituras públicas contienen la real voluntad de las partes al momento de la celebración del negocio.

La afirmación según la cual “se utilizaba ilegalmente la figura de venta con pacto de retroventa para ocultar un negocio de mutuo y/o préstamos con intereses, abusando del derecho y de la necesidad imperativa de los deudores”, es **falsa**:

Rechazamos categóricamente que se afirme que los dependientes del Demandado hayan manifestado que se ofrecía la celebración de un contrato falso, ilegal o abusivo. Insistimos que el contrato de compraventa celebrado cumple a cabalidad con todos los requisitos que el ordenamiento jurídico exige para que se predique su existencia y validez.

Las afirmaciones contenidas en los literales c), d), e), y f) del hecho cuarto son **falsas**:

Ni el Demandado ni sus dependientes informaron las condiciones para la celebración de un contrato de mutuo, porque en realidad el contrato celebrado entre las partes, como lo afirma el demandante en el literal a) del hecho cuarto, fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa.

La afirmación contenida en el literal 4.1 es **parcialmente cierta**:

Es verdad que el 19 de julio de 2018 se efectuó un desembolso por valor de mil doscientos millones de pesos (\$1.200.000.000 M/cte). Ahora, no es cierto que el Demandado hubiese retenido al Demandante doscientos ochenta y ocho millones de pesos (\$288.000.000 M/Cte). Lo que en efecto sucedió es que las partes acordaron que con la finalidad de conceder no uno, sino dos años de plazo para el ejercicio de la retroventa y adicionalmente tolerar que el Demandante mantuviera la tenencia del inmueble por un año (como lo confiesa en el hecho 5 del acápite 2.1 del escrito de Demanda), el Demandante debía anticipar parte del precio de la eventual retroventa.

La afirmación contenida en el literal 4.2 es **parcialmente cierta**:

Es verdad que el 23 de agosto de 2018 se efectuó un desembolso por valor de seiscientos millones de pesos (600.000.000 M/cte). Ahora, no es cierto que el Demandado



hubiese retenido al Demandante ciento cuarenta y cuatro millones de pesos (\$144.000.000). Lo que en efecto sucedió es que las partes acordaron que con la finalidad de conceder no uno, sino dos años de plazo para el ejercicio de la retroventa y adicionalmente tolerar que el Demandante mantuviera la tenencia del inmueble por un año (como lo confiesa en el hecho 5 del acápite 2.1 del escrito de Demanda), el Demandante debía anticipar parte del precio de la eventual retroventa.

Al Quinto. Me permito separar:

La afirmación según la cual “tras vencerse el plazo de doce meses otorgado inicialmente por el DEMANDADO a mi prohijado, el primero solicito [SIC] la entrega material, esto es, la posesión, el uso y el goce del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero [SIC] 143-5062 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté- Córdoba (...)” es **cierta**.

Es una solicitud que se explica en el hecho de que el Demandado es el verdadero dueño del referido inmueble y de que una vez feneció la oportunidad para ejercer el pacto de retroventa no había ninguna razón para seguir tolerando la tenencia que hasta la fecha ostentaba el Demandante.

Por otro lado, no le consta a mi representado los episodios de temor del Demandante, ni su conciencia o inconciencia sobre las consecuencias legales de desatender la solicitud de restitución. En todo caso, se insiste, la razón por la cual el Demandante restituyó el inmueble al Demandado es porque aquel sabía que la propiedad de dicho inmueble era exclusivamente de este.

2. Sobre los hechos atinentes a la pretensión principal/ nulidad absoluta:

Al Primero. Lo que se lee en el numeral primero de este capítulo, evidentemente no es un hecho: (i) en primer lugar, el Demandante nos cuenta cuáles son sus conclusiones hermenéuticas sobre lo que él mismo afirmó en el acápite inmediatamente antecedente y nos deja saber que él estima que a la conclusión a la que él llega se puede llegar fácilmente. Esta manifestación, que por ser contraevidente no compartimos, no requiere pronunciamiento de nuestra parte por no tener la naturaleza de fundamento fáctico, sino de una opinión que el Demandante estimó interesante compartir; (ii) a continuación, el Demandante transcribe lo que se regula en el artículo 1.524 del Código Civil. De nuevo, no se trata de un hecho sino de la sola reproducción textual de un enunciado normativo.

Al Segundo. Es **falso**. No es clara la inferencia del Demandante, pues no se logra comprender por qué razón afirma que el negocio adolece de ilicitud en la causa. Ninguno de los fundamentos fácticos sugiere que la causa del negocio sea contraria al orden público, a las buenas costumbres o esté prohibida por la ley. Ahora, insistimos que la única noticia que tenemos sobre cuál sea la voluntad del Demandante es la que consta en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018, ambas de la Notaría Segunda del Círculo de Montería, donde se lee que las partes, “manifestaron que siendo plenamente capaces han decidido de mutuo acuerdo, de manera voluntaria libre de coerción alguna, celebrar un contrato de



COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA”. Si acaso el Demandante albergaba una motivación distinta que no hizo pública, tal reserva de ánimo no solo es inoponible al Demandado, sino que resulta irrelevante para la valoración de la licitud del negocio jurídico.

3. Sobre los hechos atinentes a la pretensión primera y segunda subsidiaria/ simulación absoluta y simulación relativa:

Al Primero. El capítulo 2.3 del escrito de demanda contiene un único pretendido fundamento fáctico, dividido en 6 numerales sobre los que me pronunciaré de forma individual:

Sobre el numeral 1.1. Este numeral no contiene un hecho sino la comprensión del Demandante sobre aquello en lo que consiste la simulación. En consecuencia, no requiere un pronunciamiento de nuestra parte.

Sobre el numeral 1.2. Lo afirmado en este numeral es **falso**: (i) el Demandante sabía que el negocio jurídico que se le ofreció celebrar fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa. Así lo confiesa el mismo Demandante en el hecho cuarto del capítulo 2.1 del escrito de demanda y también se concluye de lo que se manifestó de forma libre y espontánea en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018; (ii) Es así mismo falsa la afirmación de que el inmueble haya sido arrebatado de forma abrupta por parte del Demandado. El señor Estrada Botero solicitó la devolución de su inmueble, y el Demandante lo restituyó reconociendo dominio ajeno.

Sobre el numeral 1.3. Esto es **falso** como lo ha confesado el mismo Demandante: en el literal a) del hecho cuarto del capítulo 2.1 del escrito de demanda, el Demandante confiesa que los dependientes del Demandado le hicieron saber que “[n]o se realizaban préstamos de mutuo con garantía real hipotecaria” al contrario, que el señor Estrada Botero estaría interesado en celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa. El Demandante consintió en ello, sin que pueda afirmarse que tal consentimiento esté afectado por error, fuerza o dolo, porque ninguno de estos, que son la totalidad de los vicios del consentimiento reconocidos por el ordenamiento jurídico colombiano, han sido siquiera afirmados por el Demandante.

Sobre el numeral 1.4. Lo escrito en este numeral no es un hecho, luego no requiere pronunciamiento de nuestra parte.

Sobre el numeral 1.5. Lo escrito en este numeral no es un hecho, luego no requiere pronunciamiento de nuestra parte.

Sobre el numeral 1.6. Respetuosamente, reitero en este punto lo dicho en el 1.3 anterior.



4. Sobre los hechos atinentes a la pretensión tercera subsidiaria/ lesión enorme:

Al Primero. No se trata de un hecho sino de la transcripción del artículo 1947 del Código Civil.

Al Segundo. Es **parcialmente cierto**. Es verdad que el precio pactado en la escritura pública 2.019 de 03 de julio de 2018 fue de mil doscientos millones de pesos (\$1.200.000.000). Ahora, **no es cierto** que el Demandado hubiese retenido al Demandante doscientos ochenta y ocho millones de pesos (\$288.000.000 M/Cte). Lo que en efecto sucedió es que las partes acordaron que con la finalidad de conceder no uno, sino dos años de plazo para el ejercicio de la retroventa y adicionalmente tolerar que el Demandante mantuviera la tenencia del inmueble por un año (como lo confiesa en el hecho 5 del acápite 2.1 del escrito de Demanda), el Demandante debía anticipar parte del precio de la eventual retroventa.

Al Tercero. Es **parcialmente cierto**. Es verdad que el precio pactado en la escritura pública 2.181 de 19 de julio de 2018 fue de seiscientos millones de pesos (\$600.000.000). Ahora, **no es cierto** que el Demandado hubiese retenido al Demandante ciento cuarenta y cuatro millones de pesos (\$144.000.000). Lo que en efecto sucedió es que las partes acordaron que con la finalidad de conceder no uno, sino dos años de plazo para el ejercicio de la retroventa y adicionalmente tolerar que el Demandante mantuviera la tenencia del inmueble por un año (como lo confiesa en el hecho 5 del acápite 2.1 del escrito de Demanda), el Demandante debía anticipar parte del precio de la eventual retroventa.

Al Cuarto. Es **falso**. Como se concluye del avalúo emitido por el perito evaluador, señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos, que se aporta conjuntamente con el presente escrito de contestación de la demanda (ver página 26), el valor razonable del inmueble para el mes de julio del año 2018 sería la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$2.650.824.238 M/cte). La mitad de este valor sería la suma de MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS (\$1.325.412.119 M/cte). El Demandante afirma haber recibido, por lo menos, MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.368.000.000 M/cte). Esta suma es superior al 50% del valor razonable del inmueble de cara al avalúo y en consecuencia no sería constitutiva de lesión enorme.

5. Sobre los hechos atinentes a la pretensión cuarta subsidiaria/ enriquecimiento injustificado:

Al Primero. El literal a) del capítulo 2.5 del escrito de demanda está dividido en un encabezado y 6 literales sobre los que me pronunciaré de forma individual:

Sobre el encabezado. Es **Falso**. El señor Rubén Jairo Estrada Botero no pretendía enriquecerse injustificadamente del presente negocio. Ninguna de las pruebas arrimadas al proceso permite llegar a esta conclusión.



Sobre el literal a. Es **cierto** que el señor Estrada Botero se dedica a distintas actividades mercantiles, entre ellas la compra y venta de bienes inmuebles. Lo afirmado sobre su “vasta experiencia” y sobre la manera “asidua y ardua” con la que desempeña sus actividades económicas es una apreciación subjetiva del Demandante.

Sobre el literal b. Es **cierto** que el señor Estrada Botero tenía una idea sobre cuál era el valor comercial del inmueble y por ello hizo un ofrecimiento monetario, en el marco de un contrato de compraventa con pacto de retroventa, que fue aceptado por el Demandante.

Sobre el literal c. Es **falso**. Como se concluye del avalúo emitido por el perito evaluador, señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos, que se aporta conjuntamente con el presente escrito de contestación de la demanda (ver página 26), el valor razonable del inmueble para el mes de julio del año 2018 sería la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$2.650.824.238 M/cte).

Sobre el literal d. Es **falso**. La mitad del valor razonable del inmueble para el año 2018 sería la suma de MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS (\$1.325.412.119 M/cte). El Demandante recibió MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000 M/cte). Esta suma es superior al 50% del valor razonable del inmueble de cara al avalúo que se aporta.

Al Segundo. Es **falso**. Los cálculos hechos por el Demandante no se compadecen con el valor razonable del inmueble.

6. Sobre los hechos atinentes a la pretensión quinta subsidiaria/ responsabilidad civil contractual:

Al Primero. Es **falso**. El contrato celebrado por las partes es un contrato de compraventa con pacto de retroventa. La transferencia del inmueble no se hizo en garantía sino en propiedad.

Al Segundo. Es **falso**. El Demandante no fue sujeto pasivo de ninguna exigencia ilegal para que ofreciese garantía alguna. Como se ha explicado a lo largo del escrito de contestación de la demanda, es claro que las Partes querían celebrar y en efecto celebraron un contrato de compraventa con pacto de retroventa.

Al Tercero. Es **falso**. El contrato celebrado por las partes fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa. Adicionalmente es falso que el Demandante se haya visto obligado a pagar la totalidad de los gastos notariales y de registro. El acuerdo al que llegaron las partes en virtud de este punto consta en la cláusula decimosegunda de las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018.



Al Cuarto. No se trata de un hecho sino de una inferencia que por carecer de premisas y sustento se muestra contraevidente y por lo mismo no estamos en condiciones de aceptar.

Al Quinto. No se trata de un hecho sino de una inferencia que por carecer de premisas y sustento se muestra contraevidente y por lo mismo no estamos en condiciones de aceptar.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Por las razones expuestas en la contestación de la demanda y las que se expondrán a continuación en el acápite de excepciones de mérito, se solicita comedidamente al Juzgado 10 Civil del Circuito de Medellín que despache desfavorablemente las pretensiones impetradas por la parte Demandante en contra de mi representado y que se profiera la correspondiente condena en costas en su contra.

IV. PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

Primera

Correspondencia de la manifestación de voluntad con la voluntad real de las partes

1. La voluntad manifestada por las partes en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018 se corresponde íntegramente con la voluntad real de las mismas, consistente en la celebración de un contrato de compraventa con pacto de retroventa.
2. Las partes nunca han tenido la intención de celebrar un contrato de mutuo o un contrato de garantía. Al respecto, no hay ningún elemento en la demanda ni en sus anexos que permita concluir que la manifestación de voluntad plasmada por las partes en el contrato de compraventa con pacto de retroventa no se corresponde con la real voluntad de estas al momento de la celebración del negocio jurídico. En otras palabras, nada sugiere que la partes tengan acuerdos privados diferentes al manifestado en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018.
3. Si bien la necesidad que le asistía a la parte Demandante en la relación jurídica que se pretendía establecer era la de obtener un mecanismo para financiarse, el contrato de mutuo no es el único vehículo jurídico que la ley ofrece a los particulares para instrumentar una financiación. Luego, es equivocada la premisa de conformidad con la cual se estaría en frente de un contrato de mutuo siempre que una de las partes pretenda, mediante la celebración de un contrato, obtener un mecanismo de financiación.
4. La anterior premisa encuentra sustento en lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 29 de enero de 1985 (posición reiterada en Sentencia SC3792



del 1 de septiembre de 2021¹ y Sentencia del 27 de julio de 2000²), en la cual el negocio jurídico atacado es el de compraventa con pacto de retroventa y en el que el demandante pretendió que se declare la simulación, en tanto sostenía que el mismo no reflejaba la verdadera voluntad de los contratantes, y que, por el contrario, el acto querido entre estos era el de mutuo con hipoteca:

“Claras, notorias e indiscutibles diferencias existen, en verdad, entre la compraventa con pacto de retroventa y el mutuo con garantía hipotecaria. Aquella refleja la voluntad, por una parte de dar una cosa, a cambio, como contraprestación, de un precio, que es la obligación principal de la otra. Encierra, por tanto, un acto de disposición, que adquiere relevancia cuando el vendedor tiene la capacidad: o aptitud para tradir y (sic), además, la intención para hacerlo. En el mutuo, si bien tiene un contenido dispositivo, se entrega una cosa fungible con la obligación de que se devuelve otra tanta de la misma calidad y género.

(...)

El que vende con retroventa sabe que dispone del bien, que se despoja del dominio, pero también entiende que puede recobrarlo mediante la devolución del precio o la cantidad incorporada en el contrato. Comprende, la más de las veces, que el dinero que recibe del comprador no se contrae necesariamente a una estipulación concreta del elemento precio, sino que más bien la entrega se hace bajo el entendimiento que lo ha de restituir para la recuperación del objeto vendido. **Y esa es la razón práctica del pacto de retroventa: el vendedor se desprende del bien por la momentánea o circunstancial necesidad de dinero, pero, luego, debe gozar de los recursos pecuniarios para recobrar la cosa, de suerte que el comprador no puede impedir, por la fuerza resolutoria que tiene esa modalidad negocial, la recuperación del bien.**

No puede, pues, llamarse a engaño el que hace uso legítimo del derecho que le compete sobre una cosa para venderlo con la facultad de recobro. **Si bien tiene como causa inmediata, para la disposición, procurarse un dinero, también le asiste una voluntad definida y real de enajenar la cosa,** pero debilitada la solidez del dominio del comprador con el derecho al rescate por medio de la devolución de lo convenido o de lo estipulado como precio en el mismo contrato.

(...)

En esos términos, con el pacto de retroventa surge un negocio jurídico indirecto en cuanto las partes se vinculan de ese modo, no obstante pretendan otros objetivos o propósitos como sería procurar las ventajas o los beneficios del derecho de retraer la cosa vendida, es decir, se provee un resultado negocial mediante disposiciones peculiares no necesariamente coincidentes con la voluntad, pero sí real, en cuanto a la dirección del acto y a la función típica del contrato dentro de la soberanía contractual las partes escogen la vía indirecta para llegar al mismo fin negocial. Se introduce, por tanto, una variación a los efectos normales del contrato, de compraventa, como operación

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 29 de enero de 1985. M.P. José Alejandro Bonivento Fernández.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia de 27 de julio de 2000. M.P. Jorge Santos Ballesteros.



del tráfico, **que desplaza los calores en cuanto el precio sirve realmente a un propósito de préstamo, con la garantía de la cosa que se vende, pero con la posibilidad de recuperación.**

La venta con pacto de retracto no puede, por sí sola, reflejar un negocio simulado, puesto que este se ofrece, tal como lo tiene entendido la doctrina, cuando se enderezan las voluntades, de manera distinta a lo que en verdad quieren las partes, para hacer producir efectos externos completamente apartados del propósito negocial.

No se puede hablar de simulación en una venta con pacto de retracto por el hecho de que se requiera de un dinero, y ser este el interés inmediato en el vendedor. No. El que vende con retroventa más que un propósito de disposición persigue un dinero, que al no alcanzarlo mediante el mutuo acude al pacto de retro como una manera ágil y rápida de lograr el objetivo. Empero, la voluntad cuando se expresa en sentido de vender sí es real o, mejor, querida, bajo la especial circunstancia de poder re adquirir el bien con el pago de lo pactado o de lo consignado como precio de venta. No le es dable, entonces, al vendedor argüir, luego, que no deseaba enajenar la cosa sino de manera simple recibir un dinero y entregar la cosa en garantía, porque esto se presenta con otros actos jurídicos inconfundibles como es, precisamente, el mutuo con hipoteca, que, por tanto, debe ser consignado en exacto sentido”. – Énfasis añadido–

Como resultado del anterior análisis, en el caso concreto, la Corte Suprema de Justicia concluyó que: (a.) el contrato celebrado entre las partes fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa; (b.) si las partes habían escogido esta vía, la vendedora tuvo la oportunidad de ejercer el derecho derivado de esta clase de pacto de recobrar la cosa dentro del plazo estipulado, y (c.) no existió acuerdo simulatorio.

En relación con este último punto, la Corte Suprema de Justicia señaló lo siguiente:

“Y si la demandante, no obstante la expresa manifestación de la sociedad demandada de convenir en la venta con pacto de retroventa quiso persistir en su propósito de que el contrato era de mutuo con hipoteca, **esta actitud no sería nada distinta de una reserva interior sin consecuencia o efecto jurídico transformador de la índole negocial recogida en la Escritura pública 2834, porque no se dio el acuerdo para simular indispensable para que se entienda esta figura.**

(...)

Cuando uno solo de los agentes, mediante el contrato persigue una finalidad u objeto jurídico que le oculta al otro contratante, ya no se da el fenómeno simulatorio, porque esta reserva mental (propósito *in mente retento*) no convierte en irreal el contrato celebrado en forma tal que este pueda ser declarado ineficaz o dotado de efectos distintos de los que corresponden al contrato celebrado de buena fe por la otra parte”. – Énfasis añadido–



5. Así las cosas, en el presente caso, la voluntad de las partes era celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa, en el cual las partes tenían la intención de que el Demandante le transfiriera el dominio sobre el inmueble al Demandado a cambio de una contraprestación que tenía por finalidad financiarlo, sabiendo el señor Pardo Barguil que podría recobrar el inmueble mediante el pago del monto acordado como precio de la retroventa.
6. No obstante lo anterior, actualmente el señor Pardo Barguil pretende la simulación como una vía para desconocer el contrato, que es ley para las partes, por la única razón consistente en que no dispuso de los recursos necesarios para ejercer su derecho a recobrar el inmueble vendido.

Segunda

Validez del negocio jurídico pretendidamente simulado

1. Como lo afirmamos en la excepción primera, la real voluntad de las partes se concreta en la celebración de un contrato de compraventa con pacto de retroventa. Este contrato se celebró por personas capaces, que expresaron un consentimiento sano y que se ajustaron a las formalidades que la ley exige para encausar sus manifestaciones de voluntad. En consecuencia, el contrato es existente y plenamente válido.
2. A pesar de ello, el Demandante afirma en contravía de todos los elementos de convicción disponibles, que el contrato de compraventa contenido en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018 “adolece de nulidad absoluta por haberse originado en una causa ilícita, consistente en la intención de respaldar una obligación pecuniaria (...)”.
3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1524 del Código Civil, causa ilícita es la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o el orden público.
4. Ninguna disposición normativa prohíbe “respaldar una obligación pecuniaria”. Tampoco puede sostenerse que perseguir esta finalidad sea contrario al orden público o a las buenas costumbres. En consecuencia, no puede afirmarse que haya nulidad absoluta en el contrato objeto de este litigio por motivo de la pretendida ilicitud de la causa.
5. Adicionalmente, el Demandante pretende que se declare la nulidad absoluta como consecuencia de la pretendida simulación absoluta [ver numeral 2.4 de la primera pretensión subsidiaria] y que se declare la nulidad relativa como consecuencia de la pretendida simulación relativa [ver numeral 3.5 de la segunda pretensión subsidiaria].
6. Esta estructuración de las pretensiones parecería sugerir que el Demandante entiende que la consecuencia de la simulación absoluta es la nulidad absoluta y la consecuencia de la simulación relativa es la nulidad relativa. Este planteamiento es equivocado como pasa a exponerse.
7. Con arreglo al artículo 1741 del Código Civil, la nulidad absoluta es la consecuencia de la incapacidad absoluta, la ilicitud del objeto o la ilicitud de la causa. La sola



relación taxativa de las hipótesis que generan el vicio en comento y la interpretación normativa que exige el principio de legalidad en materia de normas sancionatorias, excluye el entendimiento de que una eventual simulación absoluta pudiera aparejar la nulidad absoluta del acto o contrato.

8. Ahora, ni la simulación absoluta, ni la simulación relativa tienen la vocación de generar la nulidad relativa del contrato. Desde el año 1935 la Corte Suprema de Justicia ha establecido con toda claridad que la consecuencia que se sigue de la simulación es, no la nulidad, sino la prevalencia del acto oculto entre las partes y la inoponibilidad a favor de terceros de buena fe. Sobre este punto se puede leer lo siguiente en la obra del profesor Guillermo Ospina Fernández:

“[C]uando nuestra Corte Suprema abandonó su antigua tesis de la simulación-nulidad en el año de 1935, adoptó en toda su integridad la mencionada teoría dualista. Para el efecto se sirvió, cómodamente y al estilo francés, del artículo 1766 de nuestro Código Civil, que, inspirado sustancialmente en el artículo 1321 del Código de Napoleón, dispone que las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efectos contra terceros, como tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido en la escritura matriz y en el traslado en cuya virtud ha obrado el tercero. Ampliada la interpretación de este texto legal para hacerlo servir como fundamento de la teoría de la simulación, la Corte concluyó que dicha figura implica la coexistencia de dos actos jurídicos completos, el *ostensible* y el *oculto*, y que la solución jurídica consistiría en declarar la prevalencia del segundo sobre el primero, sin perjuicio de terceros”—*itálica original*—³

9. Finalmente, suponiendo en gracia de discusión que en el presente caso al contrato de compraventa celebrado entre las partes le subyaciera un contrato de mutuo, este sería válido y produciría plenos efectos entre las partes contratantes, no solo porque la pretendida simulación no traería como consecuencia la nulidad de dicho contrato, sino también porque no hay en la demanda ningún elemento que permita concluir que este sea nulo por no estar presente ninguna de las hipótesis taxativas previstas en la ley para predicar tal nulidad.

Tercera **Prescripción o caducidad**

1. De conformidad con el artículo 1954 del Código Civil la acción rescisoria por lesión enorme prescribe o caduca a los cuatro años contados desde la fecha de celebración del contrato.
2. En el presente caso, las partes celebraron el contrato de compraventa con pacto de retroventa sobre el inmueble mediante las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de

³ Sentencia de Casación de 24 de octubre de 1936 y 15 de febrero de 1940 incluidas en la Gaceta Judicial Tomo XLIV, Pág. 167 y Tomo LIX Pág. 70 citadas en OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo: Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico. Quinta reimpresión de la Séptima Edición. Editorial Temis S.A., 2018. Pág. 120.



2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018; razón por la cual la acción rescisoria por lesión enorme habría prescrito el 03 y 19 de julio de 2022, respectivamente.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En los términos del artículo 206, me permito presentar objeción al juramento estimatorio contenido en el escrito de demanda, por las razones que pasan a exponerse:

1. La suma estimada como daño emergente corresponde a un impuesto a cargo del Demandante vendedor, razón por la cual no puede valorarse como un daño indemnizable a la luz de la jurisprudencia de las Honorables Cortes colombianas. Recuérdese que para que un daño sea indemnizable, debe ser un daño ilícito, esto es, un daño que lesione o ponga en peligro efectivo a la persona misma, o a uno de sus bienes jurídicos o expectativas legítimas, tutelados por el ordenamiento jurídico. No puede considerarse que el pago del gravamen fiscal relacionado con la enajenación de un bien inmueble, con arreglo a la normativa tributaria del país, constituya, en ninguna medida, una afectación antijurídica.
2. En segundo lugar, es evidente que el valor que se estima como lucro cesante estaría soportado en un pretendido valor del inmueble que no se compadece con su realidad comercial. Como se evidencia con el avalúo emitido por el perito evaluador, señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos, que se aporta conjuntamente con el presente escrito de contestación de la demanda (ver página 26), el valor razonable del inmueble para el mes de julio del año 2018 sería la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$2.650.824.238 M/cte).
3. En tercer lugar, es del caso señalar que el Demandante hace un cálculo de unos intereses, sin que haya claridad alguna sobre cuál sea la razón jurídica para afirmar que haya intereses corriendo a cargo del Demandado.
4. No es cierto que el inmueble produzca DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000 M/cte) mensuales por concepto de actividades ganaderas y menos aún que el inmueble se haya recibido con cabezas de ganado.
5. No es cierto que el inmueble tenga un sembrado de caña que produzca SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000 M/cte) mensuales.
6. Vista la desproporción en la estimación de los perjuicios, solicito comedidamente que se imponga al Demandante la sanción de que trata el párrafo cuarto del artículo 206 del Código General del Proceso, modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014, de acuerdo con el cual “[s]i la cantidad estimada excede en un cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.



VI. SOLICITUD DE MEDIOS DE PRUEBA

1. Declaración de parte:

Comedidamente solicito al Despacho citar al señor Carlos Antonio Pardo Barguil, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.520.891, para efectos de surtir interrogatorio de parte en relación con los hechos del proceso, en los términos del artículo 198 del Código General del Proceso.

Dirección: el señor Pardo Barguil, de acuerdo con el escrito de demanda, recibe notificaciones en la Calle 65 No. 9-23, en la ciudad de Bogotá D.C.

Teléfono: 3226176306

Correo electrónico: carlospardobarguil@gmail.com

2. Testimonio:

Se solicita al Despacho citar mediante los apremios de ley, en la fecha y hora que considere oportunas, a la señora Angélica María Rodríguez Cordero, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 50.922.391 con el fin de que rinda testimonio, según interrogatorio que le formularé.

La señora Rodríguez Cordero declarará, en general, sobre los hechos de la demanda y, de forma particular, sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar relacionadas con la celebración del contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en las escrituras públicas 2.019 de 03 de julio de 2018 y 2.181 de 19 de julio de 2018.

La señora Rodríguez Cordero recibe notificaciones en el correo electrónico juridica2215@gmail.com.

3. Contradicción del dictamen pericial de la parte Demandante:

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 228 del Código General del Proceso y con fines de contradicción, solicito comedidamente al Despacho ordenar la comparecencia del señor Dionicio Daniel Ricardo Doria, identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.017.400 de Cereté

Dirección: El señor Ricardo Doria, de acuerdo con el avalúo presentado, recibirá notificaciones en la Carrera 19 No 13A- 60, en la ciudad de Cereté, Córdoba.

Teléfono: 3116507979.

Correo electrónico: dioniricardo@hotmail.com



Así mismo, conforme al artículo 228 del Código General del Proceso, me permito aportar dictamen pericial rendido por el perito evaluador, señor Ricardo Manuel Acosta Hoyos, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.888.148 y Registro RAA 6886148-2020.

Teléfonos: 3235846156 y 3043455924

Correo electrónico: rimacos0519@gmail.com

VII. ANEXOS

- Poder especial a mí conferido.
- Lo que se anuncia como prueba pericial.

VIII. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES

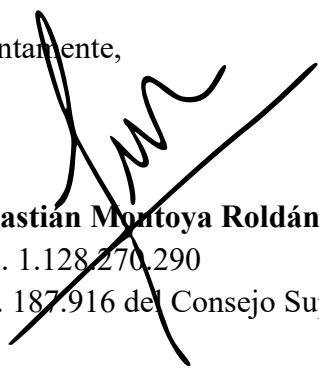
El **suscrito** apoderado judicial recibirá notificaciones en:

Dirección: Carrera 37 No. 2 sur 34, Medellín, Antioquia.

Correos electrónicos: smontoya@arrubladevis.com
svillegas@arrubladevis.com

El demandado, por su parte, recibirá notificaciones en el correo electrónico rubenestraboterooficial@gmail.com.

Atentamente,


Sebastián Montoya Roldán

C.C. 1.128.270.290

T.P. 187.916 del Consejo Superior de la Judicatura

De: RUBEN ESTRADA rubenestradabotero@gmail.com

Asunto: Poder caso Pardo

Fecha: 17 de junio de 2022, 3:33 p.m.

Para: Sebastián Montoya smontoya@arrubladevis.com, Sara Villegas Muñoz svillegas@arrubladevis.com, angelica rodriguez juridica2215@gmail.com

Señor
Juez Décimo Civil del Circuito de Medellín
E.S.D.

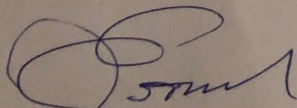
Referencia: Poder especial

Rubén Jairo Estrada Botero, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.103.436, confiero poder especial, amplio suficiente a los abogados **Sebastián Montoya Roldán**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.270.290 y portador de la tarjeta profesional número 187.916 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es smontoya@arrubladevis.com y **Sara Villegas Muñoz**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.214.733.727 y portadora de la tarjeta profesional número 328.282 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es svillegas@arrubladevis.com, para que me representen judicialmente en el proceso verbal adelantado por el señor Carlos Antonio Pardo Barguil ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, el cual está siendo tramitado bajo el radicado 05001310301020220010000.

Los apoderados cuentan con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, concretamente, la de sustituirlo y reasumirlo libremente, así como con las facultades especiales para recibir, desistirse, conciliar, transigir, proponer tacha de falsedad, interponer recursos y demás facultades que les otorgue la ley y las que sean requeridas para la cabal defensa de los intereses a ellos encomendados durante todo el trámite procesal.

Sírvase reconocerles personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Atentamente,



Rubén Jairo Estrada Botero
C.C. 70.103.436

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



SOLICITANTE
RUBEN ESTRADA BOTERO

DIRECCION DEL INMUEBLE RURAL
CORREGIMIENTO DE MATEO GOMEZ.

PERITO AVALUADOR
Ricardo Manuel Acosta Hoyos
RAA – AVAL – 6886148.

CERETE CORDOBA

CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL RURAL

CONTENIDO

INTRODUCCION

INFORME BASICO DE AVALUO COMERCIAL

ASPECTOS JURIDICOS

GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

LINDEROS GENERALES

NORMAS DE PLANEACION

MARCO LEGAL DE VALUACION

ASPECTO ECONOMICO

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO

HIPOTESIS Y CONDICIONES RECTRICTIVAS

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES INUSUALES

ASPECTOS VALORIZANTES

METODOLOGIA VALUATORIA

INVESTIGACION ECONOMICA

JUSTIFICACION DEL VALOR

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE

RESULTADO FINAL DEL AVALUO

ANEXOS

REGISTRÓ FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

1. INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO.

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado con la matricula inmobiliarias # 143-5062, teniendo en cuenta las condiciones economicas reinantes al momento del avaluo y los factores de comercializacion que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

OBJETO

El avaluó tiene como objeto determinar el valor comercial de un bien inmueble rural, (finca) expresado en dinero, encendiéndose como valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado una propiedad, actuando ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

Valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantia estimada por la que un bien podria intercambiarse en la fecha de valuacion, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transaccion libre tras una comercializacion adecuada, en la que las partes hayan actuado con la informacion suficiente, de manera prudente y sin coaccion.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad del 100%, completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. TIPO DE INMUEBLE

Finca el Socorro o Habana.

2.2. OBJETO DEL AVALUÓ

Comercial.

2.3. DESTINACION.

Finca Agropecuaria.

2.4. MUNICIPIO

Cerete.

2.5. DEPARTAMENTO

Córdoba.

2.6. DESTINACIÓN ACTUAL

Explotación pecuaria.

2.7. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Escritura No 2181 del 19-07-2018, Notaria 2ª
Matricula inmobiliaria No 143-5062.

2.8. FECHA DE LA VISITA: Agosto 20 del 2022

2.9. FECHA DEL INFORME: Septiembre 12 del 2022.

3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura No 2181 de 19-07-2018, Notaria 2ª de Montería.

3.2. MATRICULA INMOBILIARIA

Matricula inmobiliaria No 143-5062, Oficina de Registros de Cerete.

3.3. CODIGO CATASTRAL

231890000000010012034000000000.

3.4. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

4. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

Cereté es un **municipio colombiano** ubicado en el **departamento de Córdoba**. Es conocido como *La capital del Oro Blanco* dada su alta productividad de algodón, es un centro de desarrollo agroindustrial del **medio Sinú**, está bañado por el **Río Sinú** en su zona rural y por el Caño Bugre en la cabecera municipal, arteria fluvial de gran importancia para su desarrollo económico en el siglo XX. Hace parte no unificada del **Área Metropolitana de Montería**, siendo el segundo municipio más poblado solo después del núcleo **Montería**. La ciudad se conoce por su tradicional gastronomía, es famosa por sus deliciosos y tradicionales **Kibbes**, dada la influencia de la cultura sirio-libanesa. Dentro de sus personajes artísticos más famosos se pueden mencionar al cantante y compositor Noel Petro, el escritor Raúl Gómez, entre otros.

4.1. **CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:**

Piso térmico:	Cálido Seco.
Régimen de lluvias:	Abril a Junio y Agosto a Noviembre
Meses de verano:	Noviembre a Marzo

4.2. **ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

La principal actividad económica de la región es la agricultura y la ganadería, son las grandes protagonistas que representan juntas casi el 80% del comercio.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR: El inmueble se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Cereté. La destinación predominante es ganadera.

5.2. VÍAS DE ACCESO: El inmueble tiene vías de acceso, para llegar al predio, se puede tomar la doble calzada cereté montería, en asfalto y se toma la vía veredal en recebo balasto que se dirige hacia otras veredas cercanas.

5.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante, frente a la región radica en el potencial agrícola, principal pilar de la economía del municipio, el principal desarrollo del sector es la explotación agrícola y ganadera se da en primer escalón en la Modalidad de levante y Ceba, cultivos de ciclo corto, y otra actividad como lo es la construcción de casas campestres.

5.4. DESARROLLO: El desarrollo de la zona se debe a la cercanía que tiene el predio con la doble calzada y vías veredales que comunican los corregimientos que da importancia para el municipio, La región cuenta con desarrollo tecnológico medio-alto, actualmente los tipos de explotación agropecuaria que se desarrollan en el sector cuentan con asesoría profesional y técnica en cada una de sus áreas productivas. También se puede destacar la cercanía con el aeropuerto los Garzones

5.5. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: este sector del municipio no cuenta con problemas de seguridad no hay evidencia o presencia física de grupos armados al margen de la ley que alteren el orden público en la zona.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

5.6. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de grandes, medianos y pequeños latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto. Debido al manejo que le da a la tierra Existe buena disponibilidad de mano de obra, actualmente se están cambiando pastos naturales por pastos mejorados

5.7. COMERCIALIZACIÓN: Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal de Cerete y Montería, debido a su cercanía y a la facilidad de conexión vial que existe entre los municipios mencionados, a través de vías pavimentadas y sin pavimentar de orden nacional y departamental, respectivamente.

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con red de energía eléctrica veredal, red telefonía móvil, no presenta acueducto veredal y alcantarillado suplido por pozo séptico. El servicio de transporte público desde la zona urbana de planeta rica hasta la zona donde se localiza el predio es prestado por vehículos particulares y/o por moto taxis, que conectan a estas fincas y parcelas del sector con los corregimientos y municipios, los moradores comercializan y reciben los servicios de educación, salud y bancarios en el centro urbano del municipio de planeta rica.

5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: se estima que existe una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento (de las vías veredales por parte del municipio y de obras por parte del departamento de Córdoba, para un buen nivel de la producción agropecuaria.

5.10. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el POT aprobado para la ciudad de Cerete, “Por medio del cual se Revisa y Ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, el inmueble motivo del avalúo se le asigna como función dentro del modelo recalificar el tejido Agropecuario, mejorando las condiciones de habitabilidad y buscando el equilibrio del desarrollo a partir del fortalecimiento del nodo alterno de actividad económica y de servicios, de manera que contribuyan a reducir la presión sobre el centro urbano de la ciudad. Su Suelo es clasificado como área de actividad Agropecuaria.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Se trata de un bien inmueble rural, o finca ganadera denominada el Socorro o la Habana, ubicado en la vereda de zarzalito, corregimiento de Mateo Gómez, lote con terrenos planos, que el día de la visita se constató su estado de conservación, está dividido en varios potreros, con cercas vivas, con pastos como angleton en un 90% y admirable, terreno tractorable en un 100%, se observó alguna construcción en mampostería de concreto, como son una vivienda principal, otra para el administrador, un corral en madera, caballeriza y un coso taurino en términos generales el bien se encuentra en regular estado de conservación.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

6.1. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN

Inmueble rural, ubicado al sureste de la ciudad de cerete, corregimiento de Mateo Gómez.

6.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

6.2.1. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano; por lo tanto, el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y el 1%).

6.2.2. FORMA GEOMÉTRICA: El predio es de forma geométrica Irregular.

6.2.3. VÍAS DE ACCESO

Su principal vía de acceso es por la carretera troncal que une a montería con cerete y otros municipios y vía destapada hasta el bien inmueble.

6.2.4. FRENTE: El predio posee frente por la vía que conduce a otras veredas.

6.3. ÁREA. (50 hectáreas) según matrícula inmobiliaria.

6.3.1. AREA SEGÚN PLANO TOPOGRAFICO: 33 Has 2160M2.

6.4. FUENTES.

Escritura No 2181 de 19-07-2018, Notaria Segunda de Montería.

Matrícula inmobiliaria No 143- 5062, Oficina de Registros de Cerete.

CODIGO CATASTRAL 231890000000010012034000000000.

DATOS CATASTRALES VIGENCIAS AÑO 2022:

DIRECCIÓN CATASTRAL:	El Socorro o Habana
AVALÚO CATASTRAL:	\$1.048.600.000.
DESTINO:	AGROPECUARIO
TARIFA (POR MIL):	6.0 x 1.000
% EXENCIÓN:	0
VALOR DEL IMPUESTO:	\$35.390.487.
ÁREA DE TERRENO (m²) :	50 Hectareas
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) :	433

IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVO

Aire	No	Basura	No	Inseguridad	No	Ruido	No	Aguas servidas	No
Observaciones		Sector con usos dotacionales							

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: El clima del área de influencia es cálido tropical con una estación de sequía y una de lluvias a lo largo del año.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal.

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año (Febrero-marzo y de julio-agosto).

VEGETACIÓN NATURAL: Pastos, arboles maderables,

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

6.6. AREA DEL TERRENO:

FUENTE	HECTAREAS
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN: Esc #2181- 19-07-2018	50 HECTAREAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: 143-5062	50 hectáreas
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENCIA 2022:	50. hectáreas
MEDIDAS PLANO TOPOGRAFICO:	33 hec 2.160m2.
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	33 hec 2.160m2.

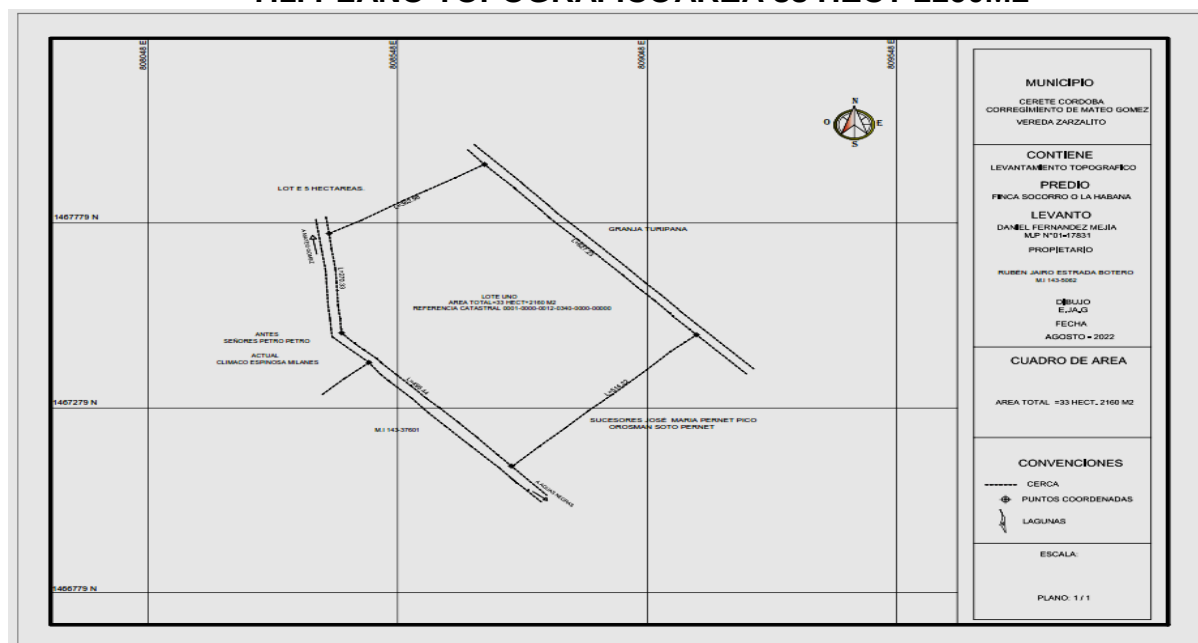
Nota: Las áreas están sujetas a verificación por las partes y se tomara el área para el avalúo que es lo jurídico.

7. LINDEROS GENERALES

Seguidamente se describen los linderos del terreno.

NORTE: con carretable en medio y predios de la Granja Turipana,
SUR: Cerrando el perímetro con predio de Petrona Ramos y Francisco Gómez.
ESTE: con predios de sucesores de José María Pernet y Orosman Soto.
OESTE: con predio de los señores Petro Petro.

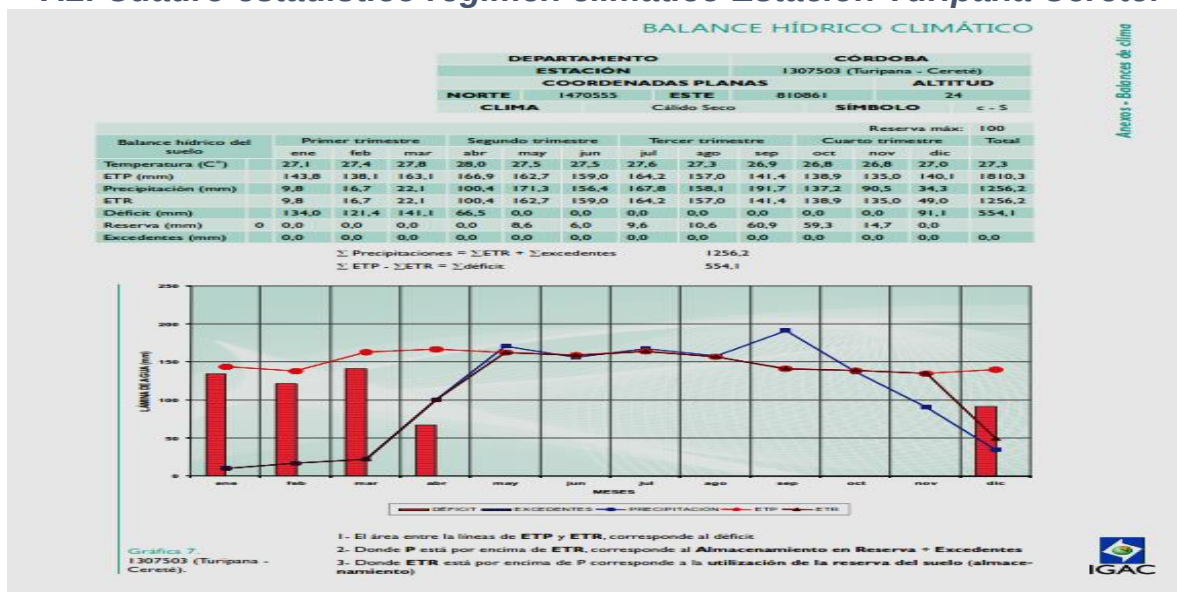
7.1. PLANO TOPOGRAFICO AREA 33 HECT 2160M2



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

7.2. Cuadro estadístico régimen climático Estación Turipana Cereté.



7.3. ESTUDIO DE SUELOS

Estudio general de suelos y zonificación de tierras • Departamento de Córdoba

Perfil No: CO-41 Tipo de perfil: Modal

Taxonomía: Histic Humaquepts.
Unidad Cartográfica: Asociación.
Símbolo: RWH.

Localización geográfica:
Departamento: Córdoba.
Municipio: Montería.
Sitio: Finca San Antonio (apartada del Orfanato vía Garzones, adelante de San Miguel).

Coordenadas geográficas: 8°43'28"N - 75°12'46"W.
Altitud: No reporta.

No. Foto aérea: 129. **No. Vuelo:** C-2030.
No. Plancha: 61.

Paisaje: Planicie fluvio-lacustre.
Tipo de relieve: Plano inundación.
Forma del terreno: Cubeta.

Litología / sedimentos: Sedimentos finos.

Clase de pendiente: Plano.
Grado de la pendiente: 0.5%.

Clima ambiental: Cálido seco.
Precipitación anual: 1000-2000mm.
Temperatura promedio anual: >24°C.

Clima edáfico: Ústico Isohipertérmico.

Tipo y grado de erosión: No presenta.
Tipo y clase de pedregosidad superficial: No presenta.

Drenaje natural: Pobre.
Nivel freático (naturaleza): Fluctuante.
Frecuencia y duración de las inundaciones o encharcamientos: Frecuentes regulares.

Profundidad efectiva: Superficial.
Limite: Nivel freático.

Horizontes diagnósticos:
Epipedón: Hístico.
Endopedón: Cámbico.

Características diagnósticas: Alto contenido de materia orgánica, régimen de humedad ácuico.

Vegetación natural: Malezas herbáceas.
Uso actual: Ganadería Semintensiva con pastos mejorados.
Limitantes del Uso: Encharcamientos, altos contenidos de aluminio de cambio.

IGAC

PLANCHA: N° 61

FOTOGRAFÍA AEREA: 129 Vuelo C2030

Coordenadas Geográficas: 8° 43'28"N – 75° 12'46"W.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

Descrito por: Oscar Acevedo A. Fecha: 2008-04-06		Observaciones: Se presentan recubrimientos de color amarillento en la cara de los agregados en el segundo y tercer horizontes.	Descripción
0 - 4cm Op	Color en seco negro (N3/0); muchas raíces medias y finas, vivas, de distribución normal; no hay actividad de macroorganismos; límite abrupto y ondulado; pH 5.0, reacción muy fuertemente acida.		
4 - 28cm O2	Colores en seco negro (N2/0) y pardo grisáceo muy oscuro (10YR3/2); textura franco arenosa; estructura en bloques subangulares finos y medios, fuertes; consistencia en seco dura, en húmedo friable, en mojado no pegajosa y no plástica; pocos poros medianos; muchas raíces media y finas, vivas, de distribución normal; poca actividad de macroorganismos; límite claro e irregular; pH 3.7, reacción extremadamente acida.		
28 - 45cm Bw1	Color en húmedo gris oscuro (N4/0); textura arcillosa; estructura en bloques angulares finos y medios, moderados; consistencia en seco dura, en húmedo friable, en mojado ligeramente pegajosa y ligeramente plástica; pocos poros medianos y gruesos; frecuentes raíces medias y finas, vivas, de distribución normal; poca actividad de macroorganismos; límite claro e irregular; pH 3.6, reacción extremadamente acida.		
45 - 62cm Bw2	Color en húmedo negro (N3/0); textura arcillosa; estructura en bloques subangulares finos y medios, moderados; consistencia en húmedo friable, en mojado pegajosa y ligeramente plástica; pocos poros muy finos y medianos; frecuentes raíces medias y finas, vivas, de distribución normal; poca actividad de macroorganismos; límite claro y ondulado; pH 3.6, reacción extremadamente acida.		
62 - 78cm Cg1	Color en húmedo gris (N6/0) con frecuentes moteados (10%) de color pardo fuerte (7.5YR5/8); textura arcillosa; sin estructura (masivo); frecuentes poros muy finos; frecuentes raíces muy finas, vivas, de distribución normal; no hay actividad de macroorganismos; límite claro y ondulado; pH 3.8, reacción extremadamente acida.		
78 - 85cm Cg2	Color en húmedo gris (10YR6/1), con frecuentes moteados (10%) de color pardo fuerte (7.5YR5/8) textura arcillosa; sin estructura (masivo); frecuentes poros muy finos; pocas raíces muy finas, vivas, de distribución normal; no hay actividad de macroorganismos; límite gradual y ondulado; pH 4.0, reacción extremadamente acida.		
85 - 125cm Cg3	Color en húmedo gris (2.5Y6/1) con frecuentes moteados (20%) de color pardo amarillento (10YR5/8); textura arcillo limosa; sin estructura (masivo); frecuentes poros muy finos; pocas raíces muy finas vivas, de distribución normal; no hay actividad de macroorganismos; pH 4.2, reacción extremadamente acida.		

Anexos - Perfiles



7.4. SUELOS: El predio motivo de avalúo presenta una zona física, con las siguientes características:

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

TIERRAS DE CLASE 06

Subclase 06 RWG - RWK:

Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve ligeramente plano, con pendientes de 1-3%, los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos finos y medios. Se caracterizan por presentar texturas medianamente finas y finas, moderadamente drenados a imperfectamente drenados, moderadamente profundos a superficial

7.4 CLASIFICACIÓN DE SUELOS Y ZONIFICACION SEGÚN EL ESTUDIO GENERAL DE TIERRAS EN EL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA



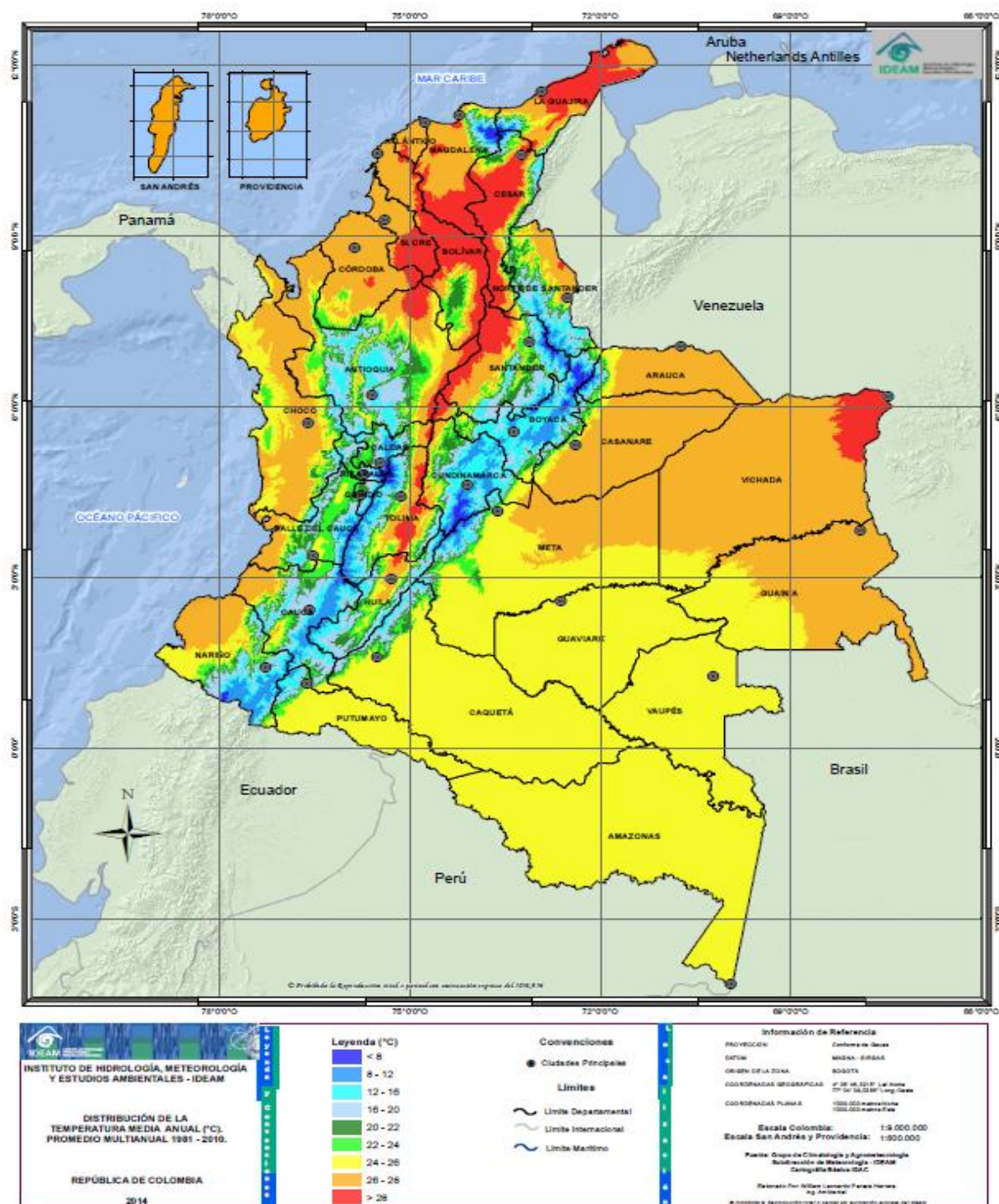
En el plano de Capacidad de Uso a escala 1:400.000 el predio motivo de avalúo se encuentra clasificado como 6.2.1 con las siguientes características:

Están ubicados en clima cálido seco (6.2), en relieve plano, con pendientes menores de 1 %. Tienen como limitaciones los escasos de lluvia, susceptibilidad a inundaciones y/o encharcamientos, nivel freático fluctuantes, algunos con sales en el subsuelo y profundidad efectiva superficial. Son aptas para el cultivo de maíz, sorgo, arroz, plátano, caña de azúcar, palma de aceite, y frutales, ganadería semi intensiva. Se debe hacer fertilizaciones de acuerdo con las características de los suelos, aplicaciones de materia orgánica, canales de riego y drenajes.

RWG	Suelos en posición geomorfológica de plano de inundación, de clima cálido seco y relieve ligeramente plano. Superficiales y moderadamente profundos, originados de sedimentos finos y medios; texturas moderadamente finas y finas, drenaje natural moderado a pobre, susceptibles a inundaciones y encharcamientos ocasionales; fertilidad baja a alta. La unidad está conformada por los suelos Aquic Haplustepts 30%, Vertic Endoaquepts 25%, Vertic Ustifluvents 25% y Fluventic Haplustepts 20%.	42210
-----	---	-------

Urbanos, rurales especiales y otros.

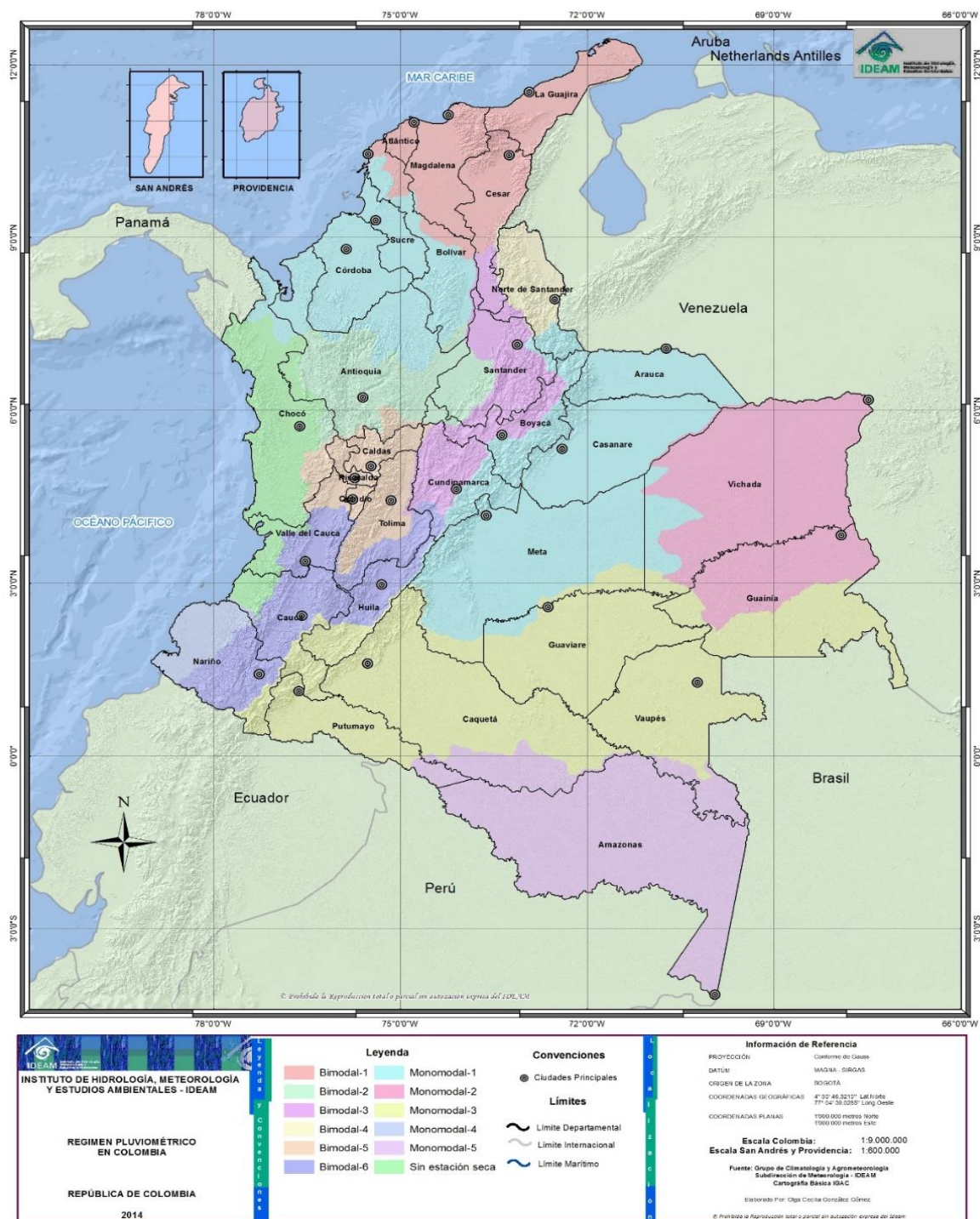
Imagen 1. Mapa de Temperatura de Colombia.



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

Imagen 2. Mapa de Régimen Pluviométrico en Colombia – IDEAM.



8. NORMAS DE PLANEACION MUNICIPAL.

ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11: DESARROLLO CONSOLIDADO EN ZONA RURAL. (AMH-DCZR)

Esta AMH, está constituida por los asentamientos consolidados como corregimientos, Martínez, Severa, Cuero Curtido, Tres Marías, El Retiro de los Indios, Mateo Gómez, Rabolargo, Campanito. Las áreas que aunque dispersas, se consolidan como veredas pertenecientes a cada corregimiento

De acuerdo con planos y mapa, que hacen parte de la cartografía oficial del acuerdo por medio del cual se revisó y ajustó el Plan Básico de ordenamiento PBOT, Catastral del municipio de Cerete, según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM, el predio en mención se encuentra localizado en el sector RWK, el cual hace parte del área rural del municipio, presentando como uso principal del suelo **el uso Agropecuario.**

8.1. USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA

USO PRINCIPAL: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal.

USOS COMPATIBLES: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, Vivienda del propietario, trabajadores, usos institucionales de tipo rural, granjas Agrícolas productoras de alimentos y agroindustria casera.

USOS CONDICIONADOS: Agroindustria con máximo mil (1.000) metros de Construcción en predios mínimo de tres (3) hectáreas, granjas avícolas, cunículas y Porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, parcelaciones siempre y Cuando no resulten predios menores a dos (2) hectáreas y condominios.

USOS PROHIBIDOS: Los no permitidos anteriormente.

9. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000.

10. ASPECTO ECONOMICO

10.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles similares y comparables en el sector inmediato de localización.

10.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA:

En el sector se observan construcciones nuevas y remodeladas de uso residencial con regulares diseños y acabados.

10.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se estima que exista una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte de la Alcaldía municipal y *al crecimiento por la cercanía al centro del municipio, a la carretera de occidente.*

10.4. COMERCIALIZACIÓN

Los inmuebles se consideran comercializables a mediano plazo, por su localización con frente a la vía principal y acceso por vía pavimentada en buen estado de conservación.

11. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado las fortalezas y debilidades comerciales que influyen en la determinación de su valor comercial, entre las cuales destacamos las siguientes:

- ▮ **LOCALIZACIÓN:** El inmueble se ubica en la parte rural del municipio de cerete con condiciones socioeconómicas moderada.
- ▮ **RENTABILIDAD:** el bien inmueble se encuentra en una zona netamente agropecuaria, con proyecciones por la cercanía del aeropuerto de los garzones y conjuntos residenciales de casas campestres.
- ▮ **FUNCIONALIDAD:** Las condiciones del inmueble son las ideales para su uso actual, ganadería, ceba y levante de bovinos.

12. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El Sector y el inmueble en general no están localizados en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

12.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No existen elementos o problemas ambientales que afecten negativamente la propiedad en general.

12.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial.

12.4 SEGURIDAD

No se sabe de inconvenientes de seguridad importantes o significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.

12.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se conocen en el sector inconvenientes de tipo socioeconómico significativos que afecten o pudieran afectar en algún momento la comercialización del inmueble.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 13.1 La localización general del inmueble en el municipio de Cerete, en área rural, con actividad agropecuaria.
- 13.2 La ubicación específica del inmueble de disposición medianera.
- 13.3 Las condiciones de acceso al sector y a la zona son buenas, en carretable en balasto y la troncal principal en doble calzada, por la cual transitan rutas de busetas, taxis y todo tipo de vehículos de transporte.
- 13.4 La infraestructura urbanística con que cuenta el sector, apta para las actividades que allí se realizan.
- 13.5 La evaluación y análisis de las características físicas del lote de terreno en cuanto a su área, forma geométrica regular, topografía plana, ubicación medianera, linderos, dimensiones y relación frente – fondo.
- 13.6 El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de las edificaciones en relación con las áreas construidas, edad, acabados interiores, iluminación y ventilación natural.

14. ASPECTOS VALORIZANTES:

Existe una permanente perspectiva de valorización en la zona por su crecimiento, conserva una valorización de incidencia normal sujeta al estado y al costo de la tierra que se generaliza por su ubicación.

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- Buena ubicación en el sector
- Buenas dimensiones y posición del predio.
- El predio no se encuentra en zona de alto riesgo.
- Cuenta con rutas de transporte público que permiten tener buena conectividad

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

En el análisis que realizamos de la propiedad objeto del avalúo los aspectos más relevantes que inciden en la determinación de su valor comercial son los siguientes:

- Zona múltiple con buen nivel de valorización
- Suelo con buena capacidad portante y condiciones de estabilidad.
- Zona libre de impactos ambientales negativos, problemas de salubridad, problemas de seguridad o degradación social.
- Reactivación de la demanda de mercado frente a una oferta moderada.

15. METODOLOGIA VALUATORIA

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| -Tierra, propiedad y bienes. | -Objetividad |
| -Mayor y mejor uso. | -Certeza de las fuentes. |
| -Principio de sustitución | -Transparencia |
| -Precio, costo, mercado y valor | -Integridad y suficiencia. |
| -Valor de mercado | -Independencia. |
| -Enfoques o métodos de Valuación | -Profesionalidad. |
| | -Utilidad. |

15.1. MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

Para la determinación comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como también en el Decreto No 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución Reglamentaria No 0762 del 23 de octubre de 1.998, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas, para el presente informe se utilizó el método de comparación de mercado para obtener el valor del lote.

15.2. METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Artículo 10 de la resolución 620 define Este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

15.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Artículo 3º que este método Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

16. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

16.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

En la investigación económica realizada en el sector y su área de influencia, de ofertas de inmuebles de características similares al avaluado, se encontraron ofertas de transacciones en el sector, lo cual nos permitió concluir con este estudio, la tendencia del mercado en cuanto a precios de inmuebles para ello no fue necesario recurrir a la encuesta directa.

16.2. Método de Comparación o de Mercado

Se utilizó para determinar el valor comercial del inmueble y en el informe se analizó la información de ofertas obtenidas en el sector, se realizó cálculo estadístico para todos los datos obtenidos (Coeficiente de variación menor 7.5%). A continuación se relaciona las muestras obtenidas en el análisis estadístico, realizado y se adoptó un valor al promedio sobre los valores obtenidos.

17. JUSTIFICACION DEL VALOR.

Considerando importante que el inmueble objeto de avalúo corresponde a un inmueble que no está sometido al régimen de propiedad horizontal, para poder hallar el valor comercial por metro cuadrado del bien inmueble, se realiza un ejercicio por método de comparación de mercado encontrando Tres (3) ofertas que refieren a la comercialización de lotes, ubicados en el mismo sector y otros aledaños de parecidas condiciones, ofertas que presentan similares características al inmueble objeto de avalúo, en cuanto a características constructivas, norma de uso y estado de conservación.

A continuación, se describen las ofertas encontradas en el siguiente cuadro con valores y el promedio del valor por metro cuadrado:

Los datos recolectados de las ofertas de inmuebles tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 5%, y el 10%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.

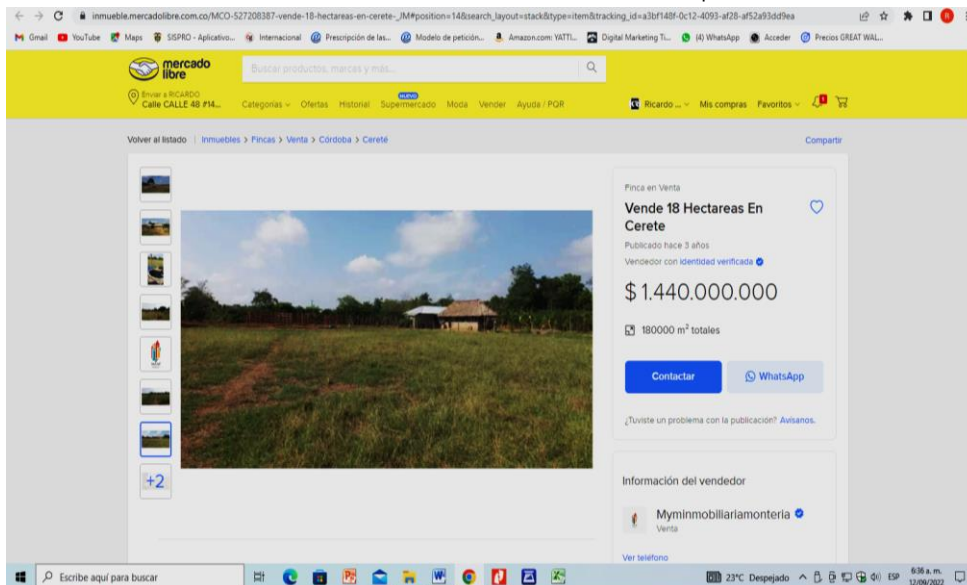
Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

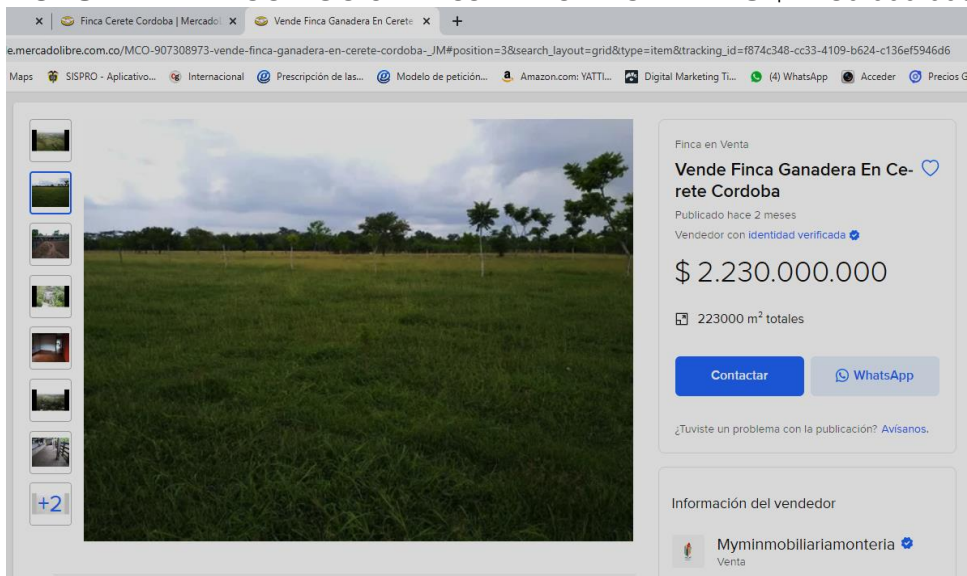
18. VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

18.1. RELACIÓN DE OFERTAS: Aunque la dinámica inmobiliaria no es muy alta se encontraron ofertas de predios ubicados en el mismo municipio y en el municipio de Montería y San Carlos con áreas diferentes y aledaños, a continuación, se detallan los Resultados de la búsqueda.

18.2. DATOS OBTENIDOS EN LA INVESTIGACION ECONOMICA DEL MERCADO. CODIGO 1207555. MUESTRA #1 - 18 Hts \$1.440.000.000.



MUESTRA # 2 CODIGO 5242733 22.3 HECTAREAS \$2.230.000.000.



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

MUESTRA # 3 CODIGO O REF 710822 5 HECTAREAS \$433.000.000

casas.trovit.com.co/listing/vendo-hermosa-parcela-de-5-hectareas.380ad179-0579-3952-b613-570a4bad741

trovit Venta finca cereté Publica tu inmueble Favoritos Acceder

vendo hermosa parcela de 5 hectáreas

Via Cerete Metrosinu, Montería, Córdoba, Colombia
Montería, Córdoba

3 Hab. 2 Baños 50000 m²

\$433.000.000

7/21

Compartir Guardar

Contactar con el anunciante Coordinar una visita

Envía un mensaje

Email *

Nombre * Teléfono

Hola! Me gustaría recibir más información sobre esta propiedad (ref. 710822)

Ref.: 710822

Enviar

Al enviar este formulario aceptas la [política de privacidad](#) de Trovit

Chatea con el anunciante

WhatsApp

Anunciante

M.B. Negocios Inmobiliarios

18.3. DEPURACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO:

Del análisis de las ofertas, encontradas se deduce lo siguiente:

- ❖ Los predios en oferta tienen áreas variables en el municipio, por las características de los predios de la zona y el sector de localización,
- ❖ La distancia a la carretera principal es muy importante, se observa como una variable que establece diferencias y que es resaltada sobre cualquier otra en el estudio de mercado.

PROCEDIMIENTO. Para la realización de estos métodos de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son de diferentes sectores, con similares tipologías y características. Estos datos se relacionan en el siguiente cuadro:

18.4. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO:

Se realiza el procesamiento estadístico sobre los datos obtenidos en la investigación de las ofertas comerciales sobre Hectárea de terreno rural.

Así entonces, se procede con el análisis sobre las ofertas 1, 2,3 y 4. Como producto de la homogeneización y depuración de los datos obtenidos.

18.5. CÁLCULO DE DATOS EN LA INVESTIGACION DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO INMUEBLES RURALES EN CERETE CORDOBA									
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA HECTAREA	VALOR METRO CUADRADO	NOMBRE FUENTE	CELULAR O CODIGO	DESCRIPCION
1	CERETE	\$ 1.440.000.000	0%	\$ 1.440.000.000	18	\$ 80.000.000	MyM.COM	1207555	FINCA
2	CERETE	\$ 2.230.000.000	10%	\$ 2.007.000.000	22,3	\$ 90.000.000	MyM.COM	5242733	FINCA
3	CERETE	\$ 433.000.000	0%	\$ 433.000.000	5	\$ 86.600.000	M B NEGINMB	710822	PARCELA
				PROMEDIO		\$ 85.533.333			
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 5.084.617			
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6%			
				LIMITE SUPERIOR		\$ 90.617.951			
				LIMITE INFERIOR		\$ 80.448.716			

OBSERVACIONES

Se tiene un valor promedio de \$85.533.333. Por Hectárea

VALOR ADOPTADO POR HECTAREA \$85.500.000.

19. Método de Reposición.

Artículo 13 que este método Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo tomando como referencia la revista SISPAC, luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de la tabla de fitto y corvini), se produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado.

Para el valor metro cuadrado de la construcción se tomó como referencia de la Revista SISPAC, valor de los costos directos para construcciones en mampostería de concreto y viviendas unifamiliar de **\$1.793.724** por metro cuadrado para las construcciones, en las condiciones observadas en la visita técnica. Si se construyera en la actualidad aplicándole fitto y corvini resolución 620 del igac.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

INDICES DE COSTOS DIRECTOS REVISTA SISPAC METRO CUADRADO CONSTRUCCION.

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO			
MULTIFAMILIARES:			
TIPO:	DESCRIPCION:	CIUDAD:	PROMEDIO/M2
MEDIO – ALTO 115	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 80 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, baño auxiliar, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$2,787,113
		CARTAGENA	\$2,900,668
		SANTA MARTA	\$2,759,793
		SINCELEJO-MONTERIA	\$2,759,793
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$2,759,793
MEDIO – MEDIO 116	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 70 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$2,458,768
		CARTAGENA	\$2,557,803
		SANTA MARTA	\$2,471,749
		SINCELEJO-MONTERIA	\$2,438,101
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$2,438,101
MEDIO – BAJO 117	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos, apartamentos de 70 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$1,900,779
		CARTAGENA	\$1,882,807
		SANTA MARTA	\$1,817,665
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,793,724
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,793,724
ECONOMICO 118	Estructura típica de concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 54 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales y closet en una alcoba.	BARRANQUILLA	\$1,793,724
		CARTAGENA	\$1,827,710
		SANTA MARTA	\$1,756,432
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,733,040
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,733,040
ECONÓMICO Sin Acabados 119	Estructura típica de concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 54 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Zonas húmedas con piso y enchapes. Sin closets ni puertas.	BARRANQUILLA	\$1,626,526
		CARTAGENA	\$1,690,302
		SANTA MARTA	\$1,623,086
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,601,350
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,601,350
MAMPOSTERÍA CONCRETO 120	Mampostería estructural en concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos, apartamentos de 50 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales con piso y enchapes. Con closets y puertas.	BARRANQUILLA	\$1,549,951
		CARTAGENA	\$1,604,166
		SANTA MARTA	\$1,553,156
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,536,890
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,536,890

PROCEDIMIENTO.

Para obtener los valores del M2 de la construcción, se analizaron ofertas de ventas de casas las cuales nos permitió concluir con este estudio, la tendencia del mercado en cuanto a precios del metro cuadrado de construcción, por lo cual se determinó tomar como referencia el valor de la construcción a nuevo de la revista construdata, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro.

19.1. TABLA DE VALOR FITTO y CORVINI PARA LA CONSTRUCCION.

DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	443,00	40	70	57,14%	3,5	51,90%	\$ 1.793.724	\$930.943	\$862.781	\$ 860.000

VALOR ADOPTADO POR M2 DE LA CONSTRUCCION \$ 860.000.

NOTA: El valor adoptado para la construcción, se determinó por el estado de la construcción actualmente, ya que presenta humedad y agrietamiento en algunas paredes y en el piso, calificación del estado en clase 3.5 (resolución 620, capítulo VII, formulas Estadísticas Igac).

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

20. CUADROS DE VALORES RESUMIDOS DEL INMUEBLE RURAL

20.1. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (has)	Fuente	Valor \$ hectárea	Valor \$ por clase agrológica
CLASE II	33. Hec 2160 m2	Directa e Indirecta	\$85.500.000.	\$2.839.968.000.
SUBTOTAL 1				\$2.839.968.000.

20.2. CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado de conservación	\$Metro lineal	Valor Total
Cercas Externas e Internas	4.000	Cercas vivas y nacederos, alambre con púas de tres hilos	Regular	\$3.500	\$14.000.000
Cercas Eléctricas	1.200	postes - alambre liso	Regular	\$ 5.000	\$6.000.000
SUBTOTAL					\$20.000.000

20.3. CONSTRUCCIONES.

Construcciones	M2	Materiales	Estado de conservación	Valor M2	Valor Total
4	433	En Concreto y madera	Regular	\$860.000	\$372.380.000
SUBTOTAL					\$372.380.000

20.4. CULTIVOS DEL PREDIO

Culti	Tipo de cultivo	Estado de conservación	Área has	\$ por ha	\$Cultivo
Pastos:	Angleton Admirable.	Regular	30	\$ 500.000	\$15.00.000
SUBTOTAL					\$15.000.000.

21. RESUMEN VALORES PARCIALES ADOPTADOS.

Valor terreno (subtotal 1)

\$2.839.968.000.

Valor cercas (subtotal 2)

\$20.000.000

Cultivos Pastos (subtotal 3)

\$15.000.000

Valor construcciones y anexos Corral, Pozo, Casas (subtotal 4)

\$372.380.000.

VALOR TOTAL AVALUO

(Subtotal 1+ subtotal 2 + Subtotal 3 + Subtotal 4)

\$3.247.380.000

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, deyo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe para tener una mayor certeza con respecto a los valores obtenidos en la investigación.

NOTA: Todo avalúo comercial está sujeto a condiciones socioeconómicas, jurídicas y del Mercado, cualquier cambio o modificación alterara la exactitud del avalúo.

22. CUADRO DE AREAS Y VALORES ADOPTADOS.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método costo de reposición para la construcción y de mercado para el terreno. De acuerdo con las leyes Colombianas.

23. VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE RURAL

TIPO DE PROPIEDAD	FINCA AGROPECUARIA.
DIRECCIÓN:	ZARZALITO MATEO GOMEZ.
MATRICULA INMOBILIARIA	143-5062.

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
HECTAREAS	VALOR m²	VALOR TOTAL
33.HTS 2160M2	\$85.500.000	\$2.839.968.000.

VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES		
AREA m2	VALOR M2	VALOR TOTAL
433	\$940.832.	\$407.380.256.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:			
DEPENDENCIA:	VALOR LOTE	VALOR CONST	VALOR TOTAL
LOTE + CONSTRUCCIÓN:	\$2.839.968.000.	\$407.380.000	\$3.247.380.000.
TOTAL AVALÚO			\$3.247.380.000.

ITEM	CONCEPTO	UND	V/UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	TERRENO	33 HAS 2160 M2	\$85.500.000.	\$2.839.968.000.
2	CONSTRUCCIONES	4	\$940.832	\$407.380.000
VALOR TOTAL DEL PREDIO RURAL				\$3.247.380.000.

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE RURAL CON MATRICULA INMOBILIARIA No 143-5062, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE MATEO GOMEZ MUNICIPIO DE CERETE.

25. CALCULO PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL AÑO 2018.

El valor comercial del inmueble a fecha de la negociación año 2018, legalmente se determina con base **en el avalúo actual**, del cual se hace la estimación mediante la aplicación del IPC.

DANE		GOBIERNO DE COLOMBIA																		
INFORMACIÓN MÁS ÚTIL																				
Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																				
Indíces - Serie de empalme																				
2003 - 2022																				
		Base Diciembre de 2018 = 100.00																		
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	50.42	53.54	56.45	59.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	79.28	79.95	83.00	89.19	94.07	97.33	100.00	104.24	105.91	113.26
Febrero	50.98	54.18	57.02	59.41	62.53	66.50	70.80	72.28	74.57	77.22	79.68	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	115.11
Marzo	51.51	54.71	57.46	59.83	63.29	67.04	71.15	72.46	74.77	77.31	79.79	80.77	84.45	91.16	95.46	98.45	101.62	105.51	107.12	116.26
Abril	52.10	54.96	57.72	60.09	63.85	67.51	71.38	72.79	74.96	77.42	79.89	81.34	84.90	91.63	95.99	98.91	102.12	105.70	107.76	117.78
Mayo	52.36	55.87	57.95	60.29	64.05	68.14	71.99	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	98.16	102.44	105.36	108.84	118.70
Junio	52.33	55.51	58.18	60.48	64.12	68.73	71.35	72.95	75.31	77.72	79.36	81.61	85.21	92.54	96.28	98.31	102.71	104.97	108.78	119.31
Julio	52.26	55.49	58.21	60.73	64.23	69.06	71.32	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	98.18	102.94	104.97	109.14	120.77
Agosto	52.42	55.21	58.21	60.96	64.14	69.19	71.35	73.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	93.73	96.32	98.30	103.09	104.96	109.62	121.50
Septiembre	52.53	55.67	58.46	61.14	64.20	69.06	71.28	72.90	75.62	77.96	79.78	82.01	86.09	93.66	96.36	98.47	103.26	105.29	110.04	
Octubre	52.56	55.66	58.60	61.05	64.20	69.30	71.19	72.84	75.77	78.08	79.52	82.14	86.08	92.62	96.37	98.59	103.43	105.21	110.06	
Noviembre	52.75	55.82	58.66	61.19	64.51	69.49	71.14	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	98.70	103.54	105.08	110.60	
Diciembre	53.07	55.99	58.70	61.33	64.82	69.85	71.50	73.45	76.19	78.65	79.56	82.47	88.05	93.11	96.62	100.00	103.80	105.48	111.41	

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

25.2. CALCULO DE VALORES PARA AVALUO DE INMUEBLE A FECHA DEL 2018.

- ❖ Ahora, como el objeto del presente avalúo es obtener el valor comercial del inmueble en **ABSTRACTO**, a la fecha del mes de **Julio del 2018**, se decide utilizar formula de la renta actualizada de la cual despejamos la renta histórica para obtener el valor a la fecha requerida así:

Formula renta actualizada

$$Ra = Rh * \frac{IPC\ Final}{IPC\ Inicial}$$

Despejamos para obtener la fórmula de la renta histórica

$$Rh = \frac{Ra * IPC\ Inicial}{IPC\ Final}$$

FORMULAS PARA CALCULAR EL VALOR DEL INMUEBLE RURAL A FECHA 2018.

Calculo del Valor inmueble rural a la fecha de Julio de 2018 por IPC			
Para calcular el valor de una cifra a una fecha deseada se utiliza la fórmula de la " Renta actualizada"			
$Ra = Rh * \frac{IPC\ Final}{IPC\ Inicial}$	$Rh = \frac{Ra * IPC\ Inicial}{IPC\ Final}$		
Ra = Renta actualizada, valor actual (Hectárea Lote a Septiembre 2,022)			\$ 3.247.380.000,00
IPC = índice de Predios al Consumidor Final		IPC Agosto de 2022	121,50
IPC = índice de Predios al Consumidor Inicial		IPC Julio de 2018	99.18
Rh =	$\frac{Ra * IPC\ Inicial}{IPC\ Final}$	IPC Agosto de 2022.	
		IPC Julio de 2018	
Rh =	$\frac{\$3.247.380.000,00 * 99.18}{121.50}$	=	\$2.650.824.266.66.
Valor Inmueble Rural para el mes de Abril de 2018			\$ 2.650.824.266.66.

26. VALOR RAZONABLE INMUEBLE RURAL 2018.

DESCRIPCION	HECTAREA	VALOR PARCIAL	SUB'TOTAL
INMUEBLE RURAL	33,22	\$ 79.805.643	\$ 2.650.824.238
VALOR RAZONABLE			\$ 2.650.824.238

VALOR ASEGURABLE	\$ -
VALOR AVALÚO UVR	\$ 10.553.468
VALOR UVR DÍA	251,1804

VALORES INTEGRALES / TIPO DE AREA		
	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
INTEGRAL	\$ 79.805.643,00	\$ -
PROPORCIONAL	\$ 2.650.824.237,89	\$ -
% DE VALOR PROPORCIONAL	100,00%	0,00%

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

19. RESULTADO VALOR RAZONABLE DEL AVALUO.

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
INMUEBLE RURAL	HTS	33.2160.	\$79.805.643.	\$2.650.824.266.
VALOR TOTAL DEL AVALUO				\$2.650.824.266.

NOTA: el valor del bien inmueble a fecha Julio del 2018, se calculó utilizando la fórmula de la renta actualizada $Rh = \frac{Ra * IPC\ Inicial}{IPC\ Final}$ y el I P C de empalme, dándonos como resultado un valor del bien inmueble rural a la fecha requerida 2018, por valor de **\$2.650.824.266.**

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE RURAL CON MATRICULA INMOBILIARIA No 143-5062, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE MATEO GOMEZ MUNICIPIO DE CERETE.

EN LETRA SON: DOSMIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA COLOMBIANA. \$2.650.824.266.

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

RAA AVAL- 6886148.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

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

ANEXOS

DOCUMENTALES

- a) Consideraciones finales para el informe de avalúo.
- b) Registro Abierto de Avaluador. (R.A.A)
- c) Certificación Colegio Nacional de Avaluadores.
- d) R.N.A. Matricula No.14-4938.
- e) Plano Levantamiento Topográfico.
- f) Costos y valores para las construcciones.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Este informe contiene fotografías del inmueble.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales, ciñéndose a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta. Poniendo de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado.

Confirmando que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo y no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y como valuador no acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

CERTIFICACION RAA.

		
PIN de Validación: b47c0a93	https://www.raa.org.co	
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) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886148.		
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:		
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance 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. Fecha de inscripción: 03 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico		
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance 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. Fecha de inscripción: 03 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico		
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar Fecha de inscripción: 03 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico		
Página 1 de 3		

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



PIN de Validación: b47c0a93



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 de inscripción
03 Feb 2020

Regimen
Regimen 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 de inscripción
03 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



PIN de Validación: bc3a0b14



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CARRERA 16 D N° 38-10
Teléfono: 3216625328
Correo Electrónico: rimacos0519@gmail.com

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) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148.

El(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS 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

bc3a0b14

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 doce (12) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Horiberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CERTIFICACION COLEGIO DE AVALUADORES

CERTIFICADO

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014554819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: julio, de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Ricardo Manuel Acosta Hoyos, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 6886148 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-6886148, reside en la Ciudad de Montería del departamento de Córdoba.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148. El(la) señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

MATRICULA REGISTRO AVALUADORES



**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
SOO24034

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

**RICARDO MANUEL
ACOSTA HOYOS**
C.C. 6.886.148

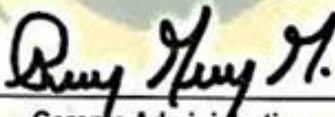
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 14 - 4938

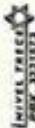


Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lomjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.
ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.

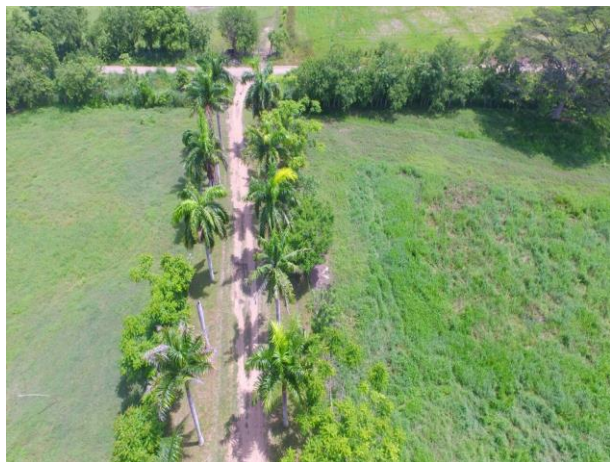

Gerente Administrativo



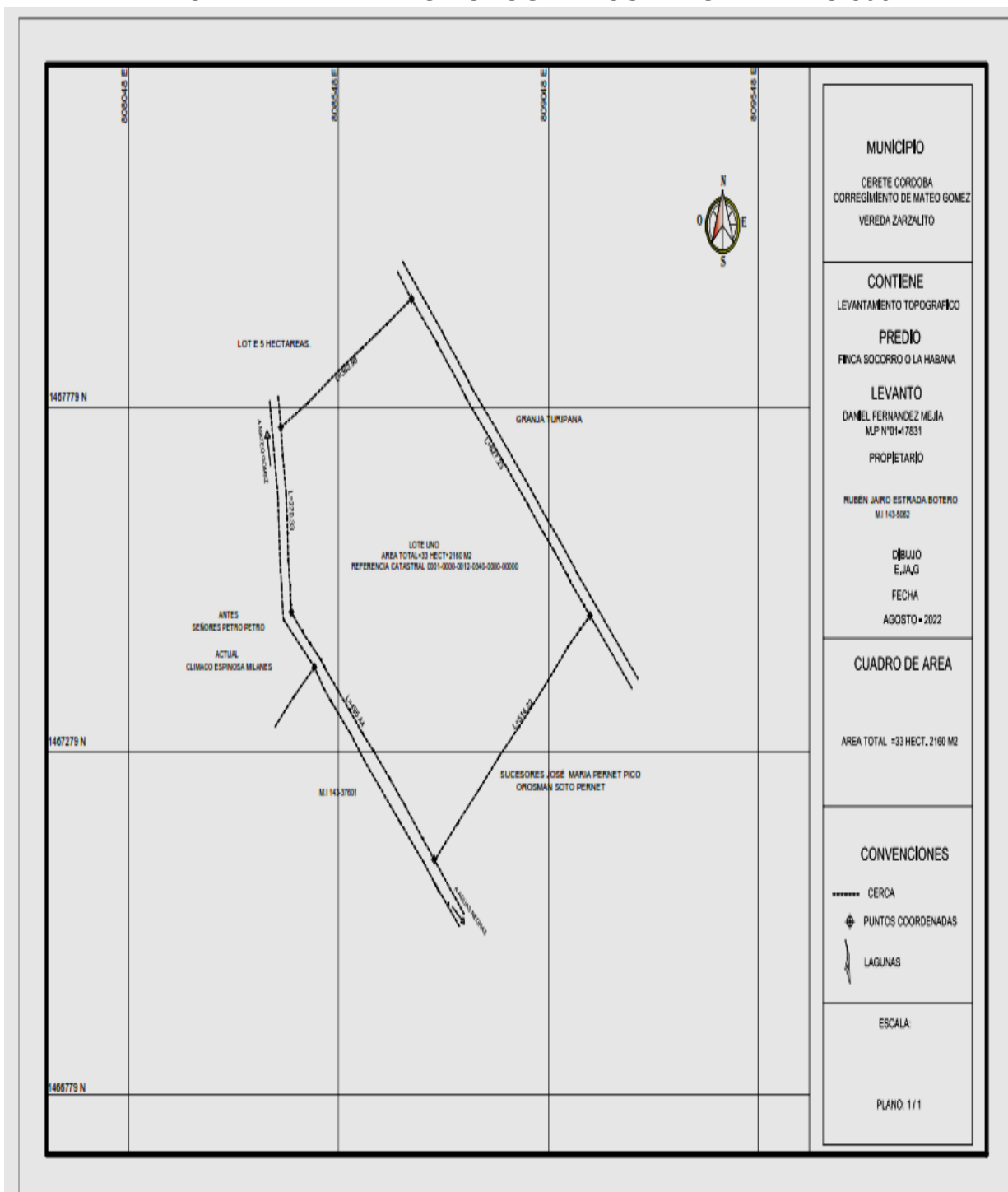
Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

REGISTRÓ FOTOGRAFICO INMUEBLE EL SOCORRO O LA HABANA



PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO INMUEBLE 143-5062



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

MULTIFAMILIARES:			
TIPO:	DESCRIPCION:	CIUDAD:	PROMEDIO/M2
MEDIO – ALTO 115	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 80 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, baño auxiliar, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$2,787,113
		CARTAGENA	\$2,900,668
		SANTA MARTA	\$2,759,793
		SINCELEJO-MONTERIA	\$2,759,793
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$2,759,793
MEDIO – MEDIO 118	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 70 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$2,438,768
		CARTAGENA	\$2,557,803
		SANTA MARTA	\$2,471,748
		SINCELEJO-MONTERIA	\$2,438,181
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$2,438,181
MEDIO – BAJO 117	Estructura típica de concreto. Altura: 5-8 pisos, apartamentos de 70 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, alcoba de servicio con baño, cocina y labores. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$1,900,779
		CARTAGENA	\$1,882,807
		SANTA MARTA	\$1,817,885
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,793,734
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,793,734
ECONOMICO 118	Estructura típica de concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 54 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales y closet en una alcoba.	BARRANQUILLA	\$1,760,853
		CARTAGENA	\$1,827,738
		SANTA MARTA	\$1,758,432
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,733,040
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,733,040
ECONÓMICO Sin Acabados 119	Estructura típica de concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos. Apartamentos de 54 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Zonas húmedas con piso y enchapes. Sin closets ni puertas.	BARRANQUILLA	\$1,828,536
		CARTAGENA	\$1,890,302
		SANTA MARTA	\$1,823,086
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,801,350
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,801,350
MAMPOSTERIA CONCRETO 120	Mampostería estructural en concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos, apartamentos de 50 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales con piso y enchapes. Con closets y puertas.	BARRANQUILLA	\$1,549,951
		CARTAGENA	\$1,604,188
		SANTA MARTA	\$1,553,158
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,538,890
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,538,890
MAMPOSTERIA CONCRETO Sin Acabados 121	Mampostería estructural en concreto, cubierta en asbesto cemento. Altura: 5-8 pisos, apartamentos de 50 M2 en promedio, con tres alcobas, dos baños, cocina y labores. Acabados parciales en zonas húmedas.	BARRANQUILLA	\$1,413,934
		CARTAGENA	\$1,462,943
		SANTA MARTA	\$1,415,583
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,401,845
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,401,845

UNIFAMILIARES EN CONJUNTO:			
MEDIO 125	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 72 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, baño auxiliar, cocina y patio. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA	\$1,313,368
		CARTAGENA	\$1,371,084
		SANTA MARTA	\$1,318,177
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,298,100
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,298,100
BAJO 128	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 60 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, cocina y patio. Acabados parciales y closets.	BARRANQUILLA	\$1,263,933
		CARTAGENA	\$1,324,838
		SANTA MARTA	\$1,263,317
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,263,211
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,248,719
BAJO sin Acabados 127	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 60 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, cocina y patio. Zonas húmedas con piso y enchapes.	BARRANQUILLA	\$1,067,003
		CARTAGENA	\$1,119,275
		SANTA MARTA	\$1,064,580
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,048,588
		VALLEDUPAR-RICHACHA	\$1,050,823

Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

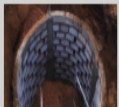
VALORES M2 DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS REVISTA IGAC.

2. CONSTRUCCIONES RURALES										
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
2.07	ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLA ASERRADA PISO EN TIERRA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC		m²	\$255.336	\$249.229	\$243.356	\$343.331	\$251.912	\$241.952	\$261.871
2.08	VIVIENDA, CON MUROS EN LADRILLO MACIZO, PISOS AFINADOS, CUBIERTA EN TEJA COLONIAL, 30% EN ZONAS DE CORREDORES Y TERRAZAS		m²	\$418.355	\$402.945	\$403.063	\$544.590	\$420.151	\$409.771	\$430.531
2.09	VIVIENDA CON MUROS EN BLOQUE MACIZO AFINADOS Y PINTADOS, PISOS PORCELANATO, VENTANAS EN VIDRIO CON MARCO METÁLICO, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA DE ACERO, CIELO RASO EN DRY WALL		m²	\$727.642	\$708.777	\$707.534	\$898.693	\$730.407	\$714.480	\$746.333
2.10	ENRRAMADA CON ESTRUCTURA DE CONCRETO, MUROS PERIMETRALES EN BLOQUE MACIZO A BAJA ALTURA AFINADOS Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA METÁLICA PISOS EN MORTERO AFINADO		m²	\$398.900	\$387.402	\$387.724	\$479.550	\$400.257	\$392.406	\$408.107
2.11	BODEGA, CON ESTRUCTURA APORTICADA EN CONCRETO, MUROS EN BLOQUE MACIZO AFINADOS Y PINTADOS, PISO EN MORTERO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA ARQUITECTÓNICA CON ESTRUCTURA METÁLICA, PUERTAS DE ACCESO METÁLICAS		m²	\$599.204	\$579.912	\$589.204	\$729.569	\$601.266	\$589.349	\$613.183

3. ANEXOS / 3.1 CERCAS, CERRAMIENTOS, CORRALES Y PORTONES										
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.1.1	CERCA MADERA + ALAMBRE PÚAS 4 HILOS		ml	\$ 17.452	\$ 18.358	\$ 17.031	\$ 19.192	\$ 17.730	\$ 16.831	\$ 18.629
3.1.2	CERCA POSTES CONCRETO + ALAMBRE PÚAS 4 HILOS		ml	\$ 18.985	\$ 21.127	\$ 18.827	\$ 20.577	\$ 19.747	\$ 18.916	\$ 20.577
3.1.3	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA		ml	\$ 242.912	\$ 240.785	\$ 238.474	\$ 298.134	\$ 239.229	\$ 236.948	\$ 243.763
3.1.4	CERRAMIENTO PIEDRA		ml	\$ 154.337	\$ 122.130	\$ 142.998	\$ 372.110	\$ 155.626	\$ 148.195	\$ 163.057
3.1.5	CERRAMIENTO BLOQUE, PAÑETADO Y ESTUCADO		m²	\$ 152.332	\$ 137.214	\$ 141.060	\$ 234.412	\$ 153.665	\$ 145.982	\$ 161.349
3.1.6	CORRAL MADERA + PISO EN TIERRA		ml	\$ 99.694	\$ 82.093	\$ 90.918	\$ 114.833	\$ 96.848	\$ 92.057	\$ 101.639

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGIÓN						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
3.3.1	PISCINA, PROFUNDIDAD 1,5m, MUROS EN CONCRETO IMPERMEABILIZADOS, ENCHAPADO CON CERÁMICA COMÚN 0,2X0,2, ZONA DURA PERIMETRAL DE 1m, LUMINARIAS SUMERGIDAS		m²	\$ 944.265	\$ 909.737	\$ 912.266	\$ 1.188.144	\$ 948.262	\$ 922.975	\$ 973.549
3.3.2	JUAGÜEY - POZO PISCICULTURA		m²	\$ 22.126	\$ 23.841	\$ 22.984	\$ 25.301	\$ 20.189	\$ 20.105	\$ 20.272
3.3.3	TANQUE CONCRETO REFORZADO H=2,5M		m³	\$ 944.436	\$ 847.499	\$ 858.904	\$ 1.655.686	\$ 953.136	\$ 902.997	\$ 1.003.275
3.3.4	TANQUE ELEVADO EN CONCRETO CAP=1000LT, INCLUYE REFUERZO		m³	\$ 1.042.639	\$ 934.447	\$ 953.150	\$ 1.767.899	\$ 1.052.892	\$ 993.802	\$ 1.111.982
3.3.5	SILO EN CONCRETO		m²	\$ 3.122.875	\$ 2.805.052	\$ 2.863.041	\$ 5.276.784	\$ 3.150.174	\$ 2.992.842	\$ 3.307.505
3.3.6	POZO SÉPTICO		m²	\$ 396.602	\$ 371.551	\$ 373.192	\$ 602.737	\$ 399.750	\$ 381.603	\$ 417.898