

Arauca, febrero de 2021

Doctor,

RAFAEL ENRIQUE FONTECHA BARRERA
JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERENA - ARAUCA

E. S. D.

REF: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
RADICADO: 2019-00363
DEMANDANTE: Banco Agrario de Colombia S.A.
DEMANDADO: María Consuelo Arciniegas Villamizar

YADIRA BARRERA VARGAS, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Arauca, abogada titulada, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, NIT800-037.800-8, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 444 del C.G.del P., acudo comedidamente a su despacho con el fin de aportar avalúo comercial del predio rural denominado MANZANARES, ubicado en la vereda MATA RALA del municipio de Tame, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-61646. Predio que cual se encuentra legalmente embargado, secuestrado y avaluado en:

Avaluó.....(\$1.381.770,000).
MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS

De manera respetuosa, solicito al señor Juez se sirva correr traslado del avalúo allegado, y una vez se emita aprobación del mismo, se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del predio.

Atentamente,



YADIRA BARRERA VARGAS
CC N° 52.769.709 de Bogotá
TP N° 138758 del C. S. de la J.
D.R.

AVALUO COMERCIAL

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

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA		OFICINA: TAME	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: LARRY	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: REY	SEGUNDO APELLIDO: ARCINIEGAS	NUMERO DE IDENTIFICACION: 13,874,862	TELEFONO: 3165082533
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: MANZANARES		VEREDA: MATA RALA	MUNICIPIO: TAME	DEPARTAMENTO: ARAUCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: MARIA	SEGUNDO NOMBRE: CONSUELO	PRIMER APELLIDO: ARCINIEGAS	SEGUNDO APELLIDO: VILLAMIZAR	NUMERO DE IDENTIFICACION: 63,285,155	TELEFONO: 3165082533
REGISTRO CATASTRAL NRO 8179400000007385000	MATRICULA INMOBILIARIA 410-61646	ESCRITURA DE ADQUISICION No 960	FECHA DE LA ESCRITURA 2/8/2018	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA TAME
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
Zona Homogenea N° 4		N 06° 22' 34"	W 071° 29' 7"	ACCESO	Entrada al predio
		N 06° 22' 52"	W 071° 29' 20"	LINDERO 1	Lindero Noroste
		N 06° 23' 6"	W 071° 28' 5"	LINDERO 2	Lindero Noreste
		N 06° 23' 12"	W 071° 34' 53"	CONSTRUCCION U OTROS	Casa
FECHA VISITA: 26/11/2020		FECHA INFORME: 1/12/2020		FECHA VALUACION: 1/12/2020	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGROPECUARIA	Es una zona rural que basa su produccion en el sector agricola y ganadero, tiene la influencia del municipio de Tame básicamente por ser la poblacion mas cercana.				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
Corresponde a una zona estrato medio campesino, donde sus habitantes se dedican a actividades de agricultura y ganaderia especialmente cultivo de yuca, platan y la cria, levante y ceba de ganado.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
Corresponde a una zona con topografia con una inclinacion minima entre el 0 y 3 % de pendiente, es una zona de estrato medio campesino, donde sus habitantes se dedican a actividades de agricultura y ganaderia.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Escuela en Rincon Hondo					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
Son relativas a la situación económica actual y de seguridad, por ser tierras de buena calidad, que se han trabajado constantemente mejorando la calidad de los pastos naturales y convirtiendolas aptas para desarrollar actividades agricolas y ganaderas. Adicionalmente se ha presentado mal manejo de aguas lluvias y del rio Plato lo que conlleva a una situacion donde la valorizacion del predio no es positiva hasta no poder controlar el manejo de aguas.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	señal de celular intermitente

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Dentro de la zona urbana del municipio de Tame tomando la via que va a Puerto Rondon de la Y recorrer 29 Kms y desvia a mano izquierda por la Finca El Plato y 1.8 Kms por camino destapado se encuentra el predio en mencion. La via pavimentada (27 Kms) en buen estado conservacion y el tramo destapado en mal estado.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Regular
---	----	------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
ARAUCA	TAME	TERRESTRE	TERRESTRE	30.8		40

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	En la actualidad el predio se encuentra destinado al cultivo de Arroz, a la lecheria, ceba y cria de ganado. Mecanizable un 90%.	Total

3.5 LINDEROS

NORESTE: Colinda con Caño Totumo en 820.74 mts puntos 35 al 4; en 1266.33 mts con Engilberto Gomez puntos 4 al 170. SURESTE: En 1.295.50 mts con Ramon Llanes puntos 170 al 165. SUR: En 1.734.74 mts con Eliceo Ruiz Molina puntos 165 al 158, en 810.70 mts con Rafael Ruiz puntos 158 al 155. NOROESTE: En 550 mts con Jose Luis Camacho, puntos 155 al 154, en 2097.42 mts con la parte del predio que a su favor se reservan los vendedores Elsy Yaneth, Edyd Gustavo y Rafael Antonio Gomez Franco puntos 154 al 35 de partida y encierra.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	señal de celular intermitente

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El camino hasta la casa
--------------------------------------	----	----------------------	-------------------------

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 AREA

Area total (Ha):	Fuente:
357.0000	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Unidad TS. Pastos, praderas y cultivos de Terraza	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
II	Plana	0 - 3	357.0000	Observado	

4.4 RECURSOS HIDRICOS

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

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Esta finca se encuentra en una zona con pendiente minima y con características similares en cuanto a manejo de las tierras dedicadas a la agricultura y a la ganadería.

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

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área m2	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Area has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
PASTOS	Brachiaria	Bueno	6	90		\$500,000	\$45,000,000
SABANAS Y RASTROJOS				95			
ARROZ		Bueno	0.25	90			
LIBRES PARA CULTIVAR				80			
PARA CONSTRUCCIONES				2			

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
CASA DE LADRILLO	LADRILLO Y TEJA DE ZINC	8	Bueno	Metro Cuadrado	190	\$130,000	\$24,700,000
ENRAMADAS	MADERA Y ZINC	8	Regular	Metro Cuadrado	80	\$20,000	\$1,600,000
CORRAL	MADERA	8	Bueno	Metro Lineal	90	\$30,000	\$2,700,000
TANQUE ELEVADO	CONCRETO Y PLASTICO	8	Bueno	Metro Cuadrado	1	\$680,000	\$680,000
PUNTILLO	PVC 2"	9	Bueno	Unitario	1	\$470,000	\$470,000
UNIDAD SANITARIA	LADRILLO Y CONCRETO	6	Bueno	Metro Cuadrado	12	\$210,000	\$2,520,000
SISTEMA DE RIEGO CANALES Y JARILLONES	EXCAVADOS EN TIERRA	7	Bueno	Metro Lineal	12,000	\$8,000	\$96,000,000

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
ELECTRICA	15,000	POSTES EN MADERA Y ALAMBRE LISO	Bueno	\$2,000	\$30,000,000

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACION O DE MERCADO
La investigación económica ha sido directa, como producto de la realización de avalúos en el sector, adicionalmente Se hizo sondeo en las fincas de la zona y en la poblacion de Tame por cuanto no se encuentran suficientes ofertas en el sector. Para las construcciones se hizo por el metodo de reposion y se le aplico la depreciacion.	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	II	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	Ramon Llanes	3202359338	3,100,000				
Encuesta	Wilfredo Sarmiento	3204426448	3,300,000				
Encuesta	Eliecer Parra	3133137843	3,600,000				
Encuesta	Engilberto Gomez	3132516245	3,200,000				
MEDIA ARITMETICA			3,300,000				
DESVIACION ESTANDAR			216,025				
COEFICIENTE DE VARIACION			6.55				

Nota: dejo constancia bajo gravedad de juramento, que la utilización de encuestas se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
II	\$3,300,000	357	\$1,178,100,000
SUBTOTAL TERRENO			\$ 1,178,100,000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

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

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Este predio ha sido afectado por el mal manejo de las aguas del Rio Plato y ha causado inundaciones afectando los cultivos, los pastos y la vía de acceso, lo cual incide en el valor y la comercializacion.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 1,178,100,000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 128,670,000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 1,306,770,000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 75,000,000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 1,381,770,000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE
------------------------	--



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: RICARDO LOPEZ BUENO
 NRO DE IDENTIFICACION: 17.318.768 de Villavicencio
 NRO RAA: 4025

OBSERVACIONES ESPECIALES

Certificado de tradicion y libertad del 1 de Diciembre de 2020. El predio esta hipotecado al Banco Agrario de Colombia S.A. El predio tiene una anotacion con especificacion: Medida cautelar 0429 Embargo Ejecutivo con Accion Real. Rad. 2019-00363 Doc: Oficio 00041 del 21-05-2018 Juzgado Unico Promiscuo del Circuito de Saravena de parte del Banco Agrario de Colombia A: ARCINIEGAS VILLAMIZAR MARIA CONSUELO.

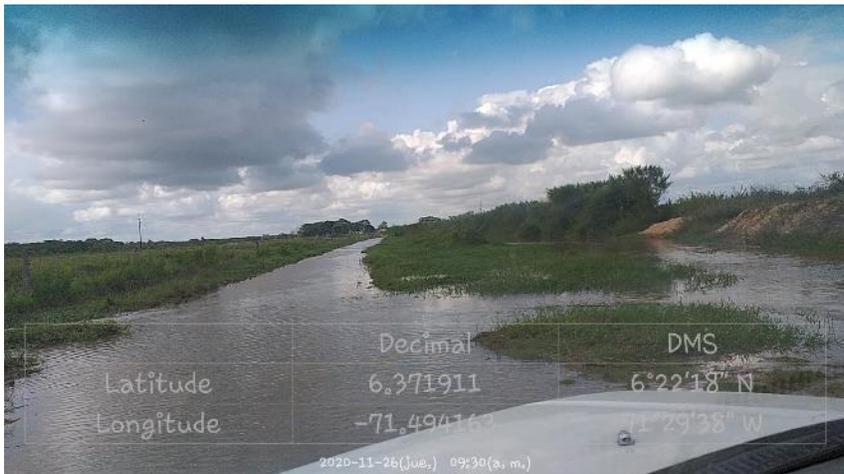
ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTRADA AL PREDIO



CAMINO DE ACCESO



CAMINO AL PREDIO

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



CANALES PARA DRENAJE



UNIDAD SANITARIA



ENRAMADA

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



IMPULSOR CERCA ELECTRICA



CULTIVO DE ARROZ



CULTIVO DE ARROZ

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



VAQUERA



CORRAL



CORRAL

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



CASA



CASA



PUNTILLO

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



CERCAS



TANQUE ELEVADO



GANADERIA EN EL PREDIO

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



CANALES DE DRENAJE



RASTROJOS



ARROZ RECIEN CORTADO

ANEXO 2
REGISTRO FOTOGRAFICO



CERCAS, PASTOS Y GANADERIA



PASTOS



GANADERIA EN EL PREDIO

IMAGEN SATELITAL FINCA MANZANARES



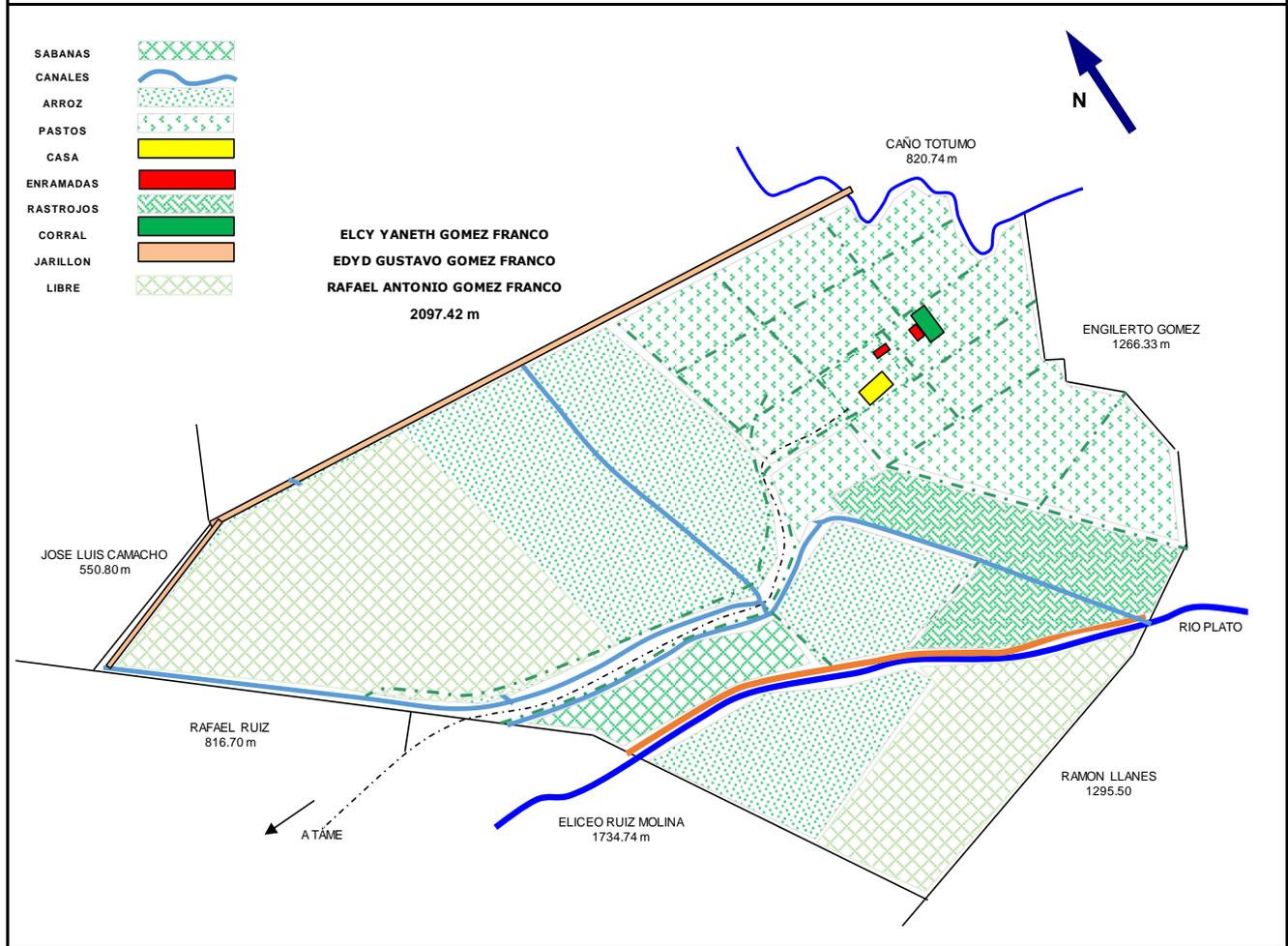
VISTA GENERAL



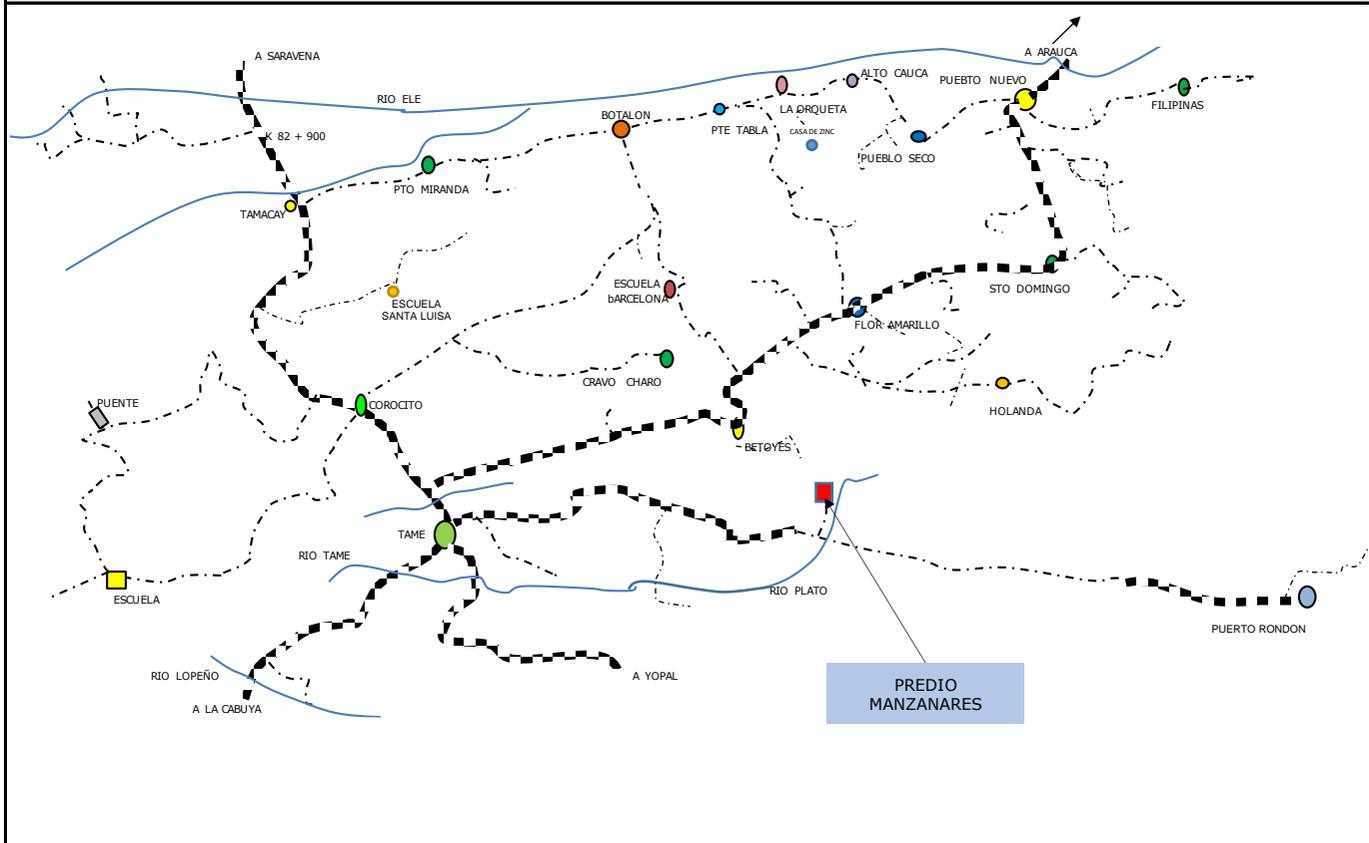
CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES POR LA TABLA DE FIITO-CORVINI

ITEM	VIDA UTIL	EDAD	% VIDA	Estado de conserv.	Depreciacion	V/R Reposicion	V/r Depreciado	Valor adoptado
CASA DE LADRILLO	70	8	11	2	8.47	\$140,000	\$128,142	\$130,000
ENRAMADAS	40	8	20	3	28.93	\$30,000	\$21,321	\$20,000
CORRAL	30	8	27	2.5	23.85	\$34,000	\$25,891	\$30,000
TANQUE ELEVADO	70	8	11	2	8.47	\$740,000	\$677,322	\$680,000
PUNTILLO	30	9	30	2	21.53	\$600,000	\$470,820	\$470,000
UNIDAD SANITARIA	70	6	9	2	7.3	\$230,000	\$213,210	\$210,000
SISTEMA DE RIEGO CANALES Y JARRILONES	40	7	18	2	12.87	\$8,667	\$7,551	\$8,000

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS



UBICACIÓN DEL PREDIO



APORTA AVALUO 2019-00363 MARIA CONSUELO ARCINIEGAS VILLAMIZAR

yadira barrera <yadibarrera2010@yahoo.com>

Mar 16/02/2021 8:23 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: YOSELIN VARGAS <josep_jdn@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTA AVALUO MARIA CONSUELO ARCINIEGAS.pdf;

Señores,
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERENA
E.S.D.

Cordial saludo,

Por medio del presente correo radico memorial dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

--

Yadira Barrera Vargas
C.C. No. 52.769.709 de Bogotá
TP No. 138.758 del C.S. de la J.
Abogada externa Banco Agrario de Colombia s.a.