

APORTA AVALUO COMERCIAL 2017-00192 JHON JAIRO CARVAJAL RAMIREZ

yadira barrera <yadibarrera2010@yahoo.com>

Mié 3/02/2021 3:21 PM

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

CC: YOSSELIN VARGAS <josep_jdn@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTA AVALUO JHON JAIRO CARVAJAL RAMIREZ.pdf;

Señores,
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERA
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.

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: 2017-00192
DEMANDANTE: Banco Agrario de Colombia S.A.
DEMANDADO: Jhon Jairo Carvajal Ramírez

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 EL CONUCO, antes vereda tierra seca, hoy el progreso del municipio de Tame, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-14675, de propiedad del demandado. Predio que cual se encuentra legalmente embargado, secuestrado y avaluado en:

Avalúo:(\$434.420.000).
CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE 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 PREDIO
EL CONUCO
VEREDA TIERRA SECA
TAME**

**PROPIETARIO:
JHON JAIRO CARVAJAL RAMIREZ**

**CLIENTE:
JHON JAIRO CARVAJAL RAMIREZ**

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:

RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA		OFICINA: FORTUL	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: JHON	SEGUNDO NOMBRE: JAIR	PRIMER APELLIDO: CARVAJAL	SEGUNDO APELLIDO: RAMIREZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 96.124.100	TELEFONO: 3134205795
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: EL CONUJO		VEREDA: TIERRA SECA	MUNICIPIO: TAME	DEPARTAMENTO: ARAUCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: JHON	SEGUNDO NOMBRE: JAIR	PRIMER APELLIDO: CARVAJAL	SEGUNDO APELLIDO: RAMIREZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 96.124.100	TELEFONO: 3134205795
REGISTRO CATASTRAL NRO 8179400000002113000		MATRICULA INMOBILIARIA 410 - 14675	ESCRITURA DE ADQUISICION No 307	FECHA DE LA ESCRITURA 22/06/2004	NOTARIA No UNICA
				CIUDAD DE LA NOTARIA ARAUCA	
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
Zona Homogenea N° 4		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
		N 06° 44' 23"	W 071° 46' 13"	ACCESO	Entrada al predio
		N 06° 44' 41"	W 071° 46' 28"	LINDERO 1	Lindero Norte
		N 06° 44' 17"	W 071° 46' 24"	LINDERO 2	Lindero Oeste
		N 06° 44' 34"	W 071° 46' 23"	CONSTRUCCION U OTROS	Tanque
FECHA VISITA: 20/11/2020		FECHA INFORME: 23/11/2020			

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 tiene la influencia del municipio de Fortul 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 a la ganadería.

2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:

Corresponde a una zona con topografia con una inclinacion minima entre el 0 y 3 % de pendiente, tierras aptas para la agricultura y la ganadería.

2.4 SERVICIOS COMUNALES:

Escuela de la vereda El Progreso y Colegio en Fortul

2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Son relativas a la situación económica actual y de seguridad, por ser tierras que se han trabajado constantemente mejorando la calidad de los pastos naturales y convirtiendolas aptas para desarrollar cultivos y actividad ganadera. Por esta situacion el predio tiene una valorizacion positiva.

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	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 Fortul, desde el Parque Central tomando la vía hacia la vereda el Progreso avanzar una longitud de 6.33 kms pasando La Escuela El Progreso y desviar a mano derecha por camino destapado a 50 mts se encuentra la entrada del predio en mencion. La vía destapada en regular estado de conservación.

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	FORTUL	TERRESTRE	TERRESTRE	6,33		20

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 a la cria y ceba de ganado. Mecanizable un 99%. El predio se beneficia de los servicios de la finca vecina propiedad del mismo dueño.	Total

3.5 LINDEROS

NORTE: En distancia de 512.00 metros con Juan A. Soto. ESTE: En distancia de 854.00 metros con lote de Jose Ambrosio Tarazona. SUR: En distancia de 418.00 metros con Juan de Jesus Colmenares. OESTE: En distancia de 800.00 metros con Abelardo Florez Villamizar al punto de partida y encierra.

3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

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

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

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

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

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:	FUENTE:
---	---------

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	40,0000	Observado	

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES:			
Acueducto	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 mínima y con características similares en cuanto a manejo de las tierras dedicadas a la ganadería y a la agricultura.

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)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
PASTOS	HUMIDICOLA, BRACHIARIA	Bueno	6,00	39,0		\$500.000	\$19.500.000

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
TANQUE BEBEDERO	LADRILLO Y CONCRETO	8	Bueno	Metro Cuadrado	6	\$70.000	\$420.000

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
PUAS	1.500	POSTES EN MADERA Y ALAMBRE PUAS	Bueno	\$3.000	\$4.500.000

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS		
6.1 METODOLOGÍAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN 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 población de Tame por cuanto no se encuentran suficientes ofertas en el sector. Para las construcciones se hizo por el metodo de reposon y se le aplico la depreciacion.	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	II	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	Emiliano Baron	3115544470	10.000.000				
Encuesta	Rogero Gonzalez	3154641057	9.500.000				
Encuesta	Rosendo Garcia	3214953515	10.500.000				
Encuesta	Armando Vega	3107503098	11.000.000				
MEDIA ARITMETICA			10.250.000				
DESVIACION ESTANDAR				645.497			
COEFICIENTE DE VARIACION			6,30				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
II	\$10.250.000	40	\$410.000.000
		SUBTOTAL TERRENO	\$ 410.000.000

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

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Por su ubicación, area y por ser tierras con buenas características para desarrollar proyectos ganaderos, lo cual mejora su valorización así como su comercialización.

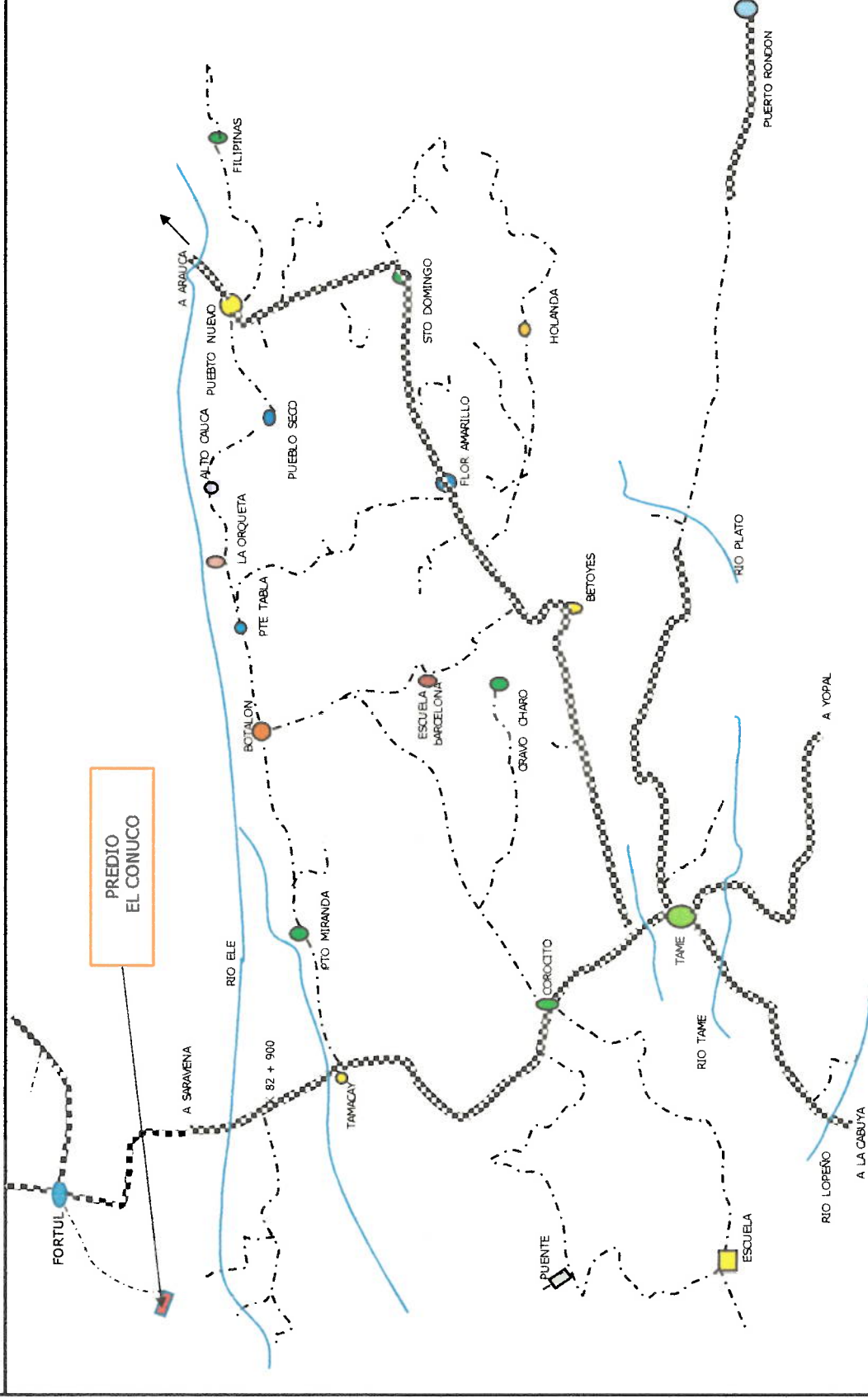
VALOR TERRENO	\$ 410.000.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 420.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 410.420.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 24.000.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 434.420.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE
-----------------	--

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

Certificado de tradicion y libertad del 23 de Noviembre 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. Doc: Oficio 2077 del 27-11-2017 Juzgado Unico Promiscuo del Circuito de Saravena de parte del Banco Agrario de Colombia A: CARVAJAL RAMIREZ JHON JAIRO.

UBICACIÓN DEL PREDIO



ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

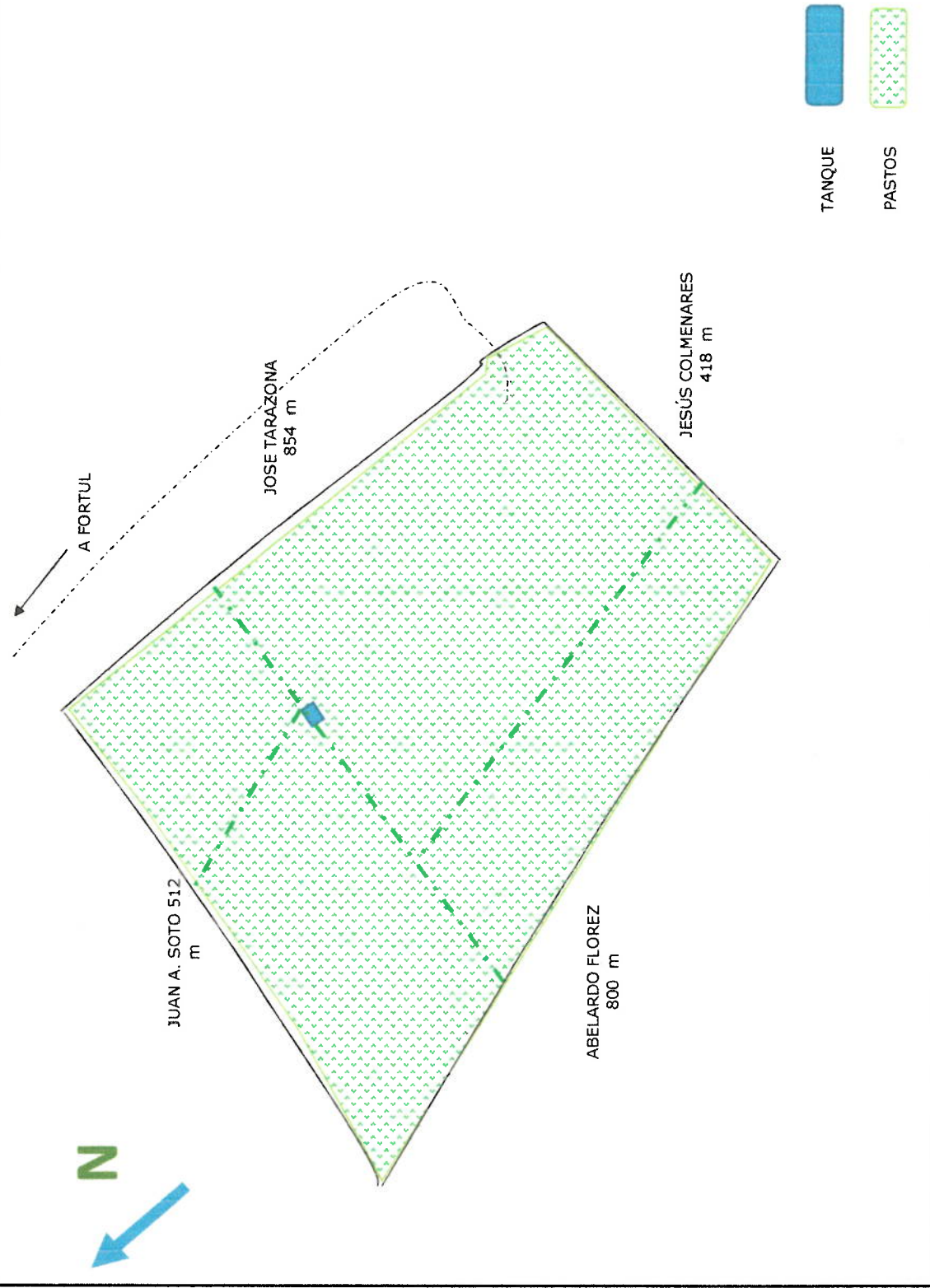


IMAGEN SATELITAL VIA A LA FINCA EL CONUCO



VISTA GENERAL PREDIO



CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES POR LA TABLA DE FIITO-CORVINI

ITEM	VIDA UTIL	EDAD	% VIDA	Estado de conserv.	Depreciación	V/R Reposicion	V/r Depreciado	Valor adoptado
TANQUE BEBEDERO	50	8	16	2	11,57	\$79.167	\$70.007	\$70.000



ENTRADA AL PREDIO



CAMINO DE ACCESO



PASTOS



PASTOS Y CERCAS



TANQUE BEBEDERO



GANADERIA EN EL PREDIO



PASTOS Y CERCAS



GANADERIA EN EL PREDIO



PASTOS

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

Declaro bajo gravedad de juramento que:

Ricardo Lopez Bueno, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17,318,768 expedida en Villavicencio, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL17.318.768 expedida por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Calle 16 N° 31e-12
Departamento: Arauca
Número de teléfono: 3138750420
Celular: 3138750420
Correo electrónico: ricardo5919@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Ingeniero Civil. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA,
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
		Demandante: Demandado:	

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:
 1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO ___x___
 2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO ___x___
 3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO ___x___
 4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO ___x___

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

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y DIPLOMAS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



Ricardo López Bueno

C.C. No 17.318.768 de Villavicencio

RAA AVAL-17318768 expedida por el