

Jairo Serrano Ariza

Abogado

Carrera 5 No 5 – 06 Cel 3134169276

Landázuri .Santander

Doctor (a):

CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LANDAZURI SANTANDER

Despacho.

REFERENCIA : Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
DEMANDANTE : **PEDRO ELIECER CUBIDES PORRAS**
DEMANDADOS : **MYRIAM OVALLE DIAZ y JULIAN DAVID OVALLE DIAZ**
RADICADO : 683852042001-2022-00008

JAIRO SERRANO ARIZA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91'492.931 expedida en Bucaramanga, Abogado Titulado y en ejercicio, portador de la T.P. No. 154.190 del C.S de la Judicatura, con domicilio en la Carrera 5 No 5 – 06 del Municipio de Landázuri Santander, celular 3134169276, correo electrónico jairoserranoabogado@gmail.com, que coincide en el en el Registro Nacional de Abogados, actuando como apoderado del señor **PEDRO ELIECER CUBIDES PORRAS**, por medio del presente memorial y acatando el auto de fecha veintiuno (21) de septiembre de Dos Mil Veintitrés (2023), allego el informe corregido del avalúo de la posesión y mejoras vinculados al predio LAS DELICIAS inscrito con M.I No 324-33888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con el fin de ser aprobado dentro del trámite de ejecución.

ANEXO:

1. Informe corregido del avalúo de la posesión y mejoras

Cordialmente,

JAIRO SERRANO ARIZA

C.C. No. 91'492.931 expedida en Bucaramanga

T.P. No. 154.190 del C.S. de la Judicatura.

Todo lo puedo en Cristo que me fortalece

Fil. 4:13

AVALUO INMUEBLE RURAL

A continuación, se hará un detallado de un informe de avalúo de unas mejoras, el cual contine la siguiente información :

1. INFORMACION GENERAL.

1.1 Propietario: JULIAN DAVID OVALLE DIAZ.

1.2 Tipo de inmueble: Estamos haciendo referencia a un predio rural denominado "LAS DELICIAS"

1.3 Tipo de Avalúo: Avalúo netamente comercial.

1.4 Marco Normativo:

*Resolución IGAC 898 de 2014 (Por la cual se fijan las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales)

* Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997)

*Resolución IGAC 1044 DE 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales)

*Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales)

1.5 Departamento: Santander.

1.6 Municipio: Landázuri

1.7 Vereda o Corregimiento: Predio ubicado en la vereda Corinto.

1.8 Forma de llegar al predio: Partiendo del municipio de Landázuri vía al municipio de Vélez en el sitio conocido como El Porvenir, se toma la vía que conduce a la vereda Corinto hasta la finca del señor Pedro Cubides, tomando un camino de herradura a mano izquierda

de la vía y tras un recorrido de 300 metros, arribamos al predio objeto del presente avalúo.

1.9 Coordenada de Ubicación: La cual fue tomada en el sitio de la vivienda

Coordenada plana:

10 29 731 N - 11 81 380 E

Y la coordenada Geográfica:

06° 14 179" N - 03° 48 531"

1.10 Uso actual del inmueble: Predio dedicado a la actividad Agrícola mediante la implementación de cultivo de Cacao Clonado.

1.11 Información Catastral: Inmueble con la cédula catastral No 68385000000100028000.

1.12 Fecha de la visita al predio: Junio 2 de 2023.

1.13 Fecha del informe del Avalúo: junio 6 de 2023.

2. DOCUMENTOS

Para la elaboración del presente avalúo se ha tenido una serie de documentación que ha servido como soporte como son:

- a) Certificado de Libertad y tradición No 324 - 33888
- b) Copia de la escritura de Compra ventade mejoras No 1242 del 20 de diciembre de 2018 de la Notaría segunda de Vélez.
- c) Plancha del IGAC.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 Propietario: De acuerdo a los documentos suministrados (Folio de matrícula inmobiliaria 324 - 33888 y Copia de la escritura 1242 del 20 de diciembre de 2018 de la notaría segunda de Vélez, el propietario de las mejoras encontradas en el predio LAS DELICIAS es el señor JULIAN DAVID OVALLE DIAZ.

3.2 Matricula inmobiliaria: Predio con registrado en la oficina de instrumentos públicos de Vélez Sder con el # 324 - 33888.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1 Delimitación del sector: Inmueble Colinda por el oriente con la Vereda El Porvenir, por el occidente con la vereda Vizcaínos, por el Norte

con la vereda El Pichudo y por el Sur con el casco urbano del municipio de Landázuri.

4.2 Actividad Predominante: En general la región esta dedicada a la explotación Agrícola con la implementación del cultivo de Cacao y en una menor escala la actividad pecuaria utilizando pastos artificiales para el pastoreo de semovientes Bovinos de Cría y doble propósito.

4.3 Topografía: En general la región posee una topografía Quebrada con pendientes entre los 30° a 45° de inclinación.

4.4 Características Climáticas: Región donde predomina el clima cálido, con un régimen Bimodal con tiempo seco y precipitaciones intermitentes en diferentes épocas del año.

4.5 Condiciones Agrológicas: La región posee diferentes tipos de suelos con una fertilidad Alta (Suelos Franco Arcillozos) con un buen drenaje natural debido a su topografía quebrada.

4.6 Servicios Públicos: Toda la región cuenta con el servicio de energía eléctrica permanente.

4.7 Servicios Comunales: Se cuenta con la escuela de la Vereda Corinto.

4.8 Vías de Acceso y transporte: Se cuenta con una vía veredal en terreno destapado con regulares condiciones de mantenimiento y transitabilidad.

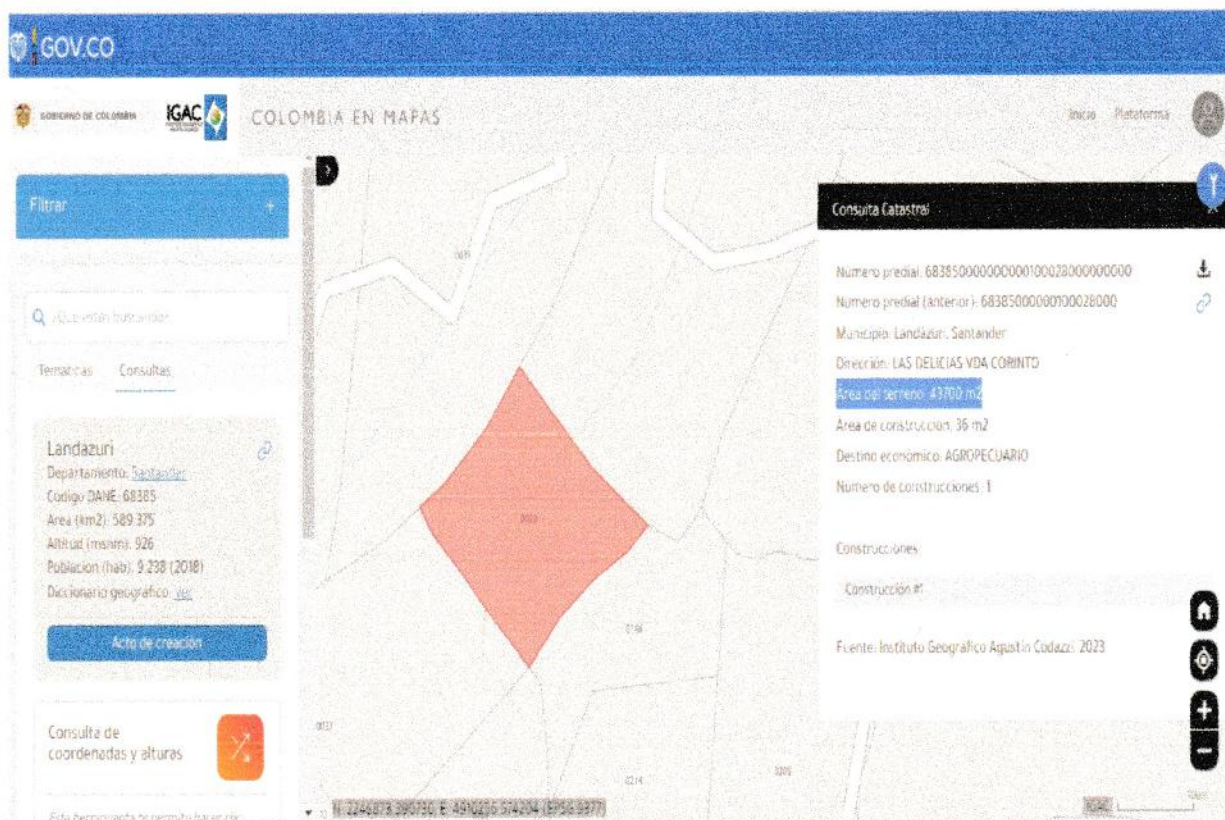
4.9 Orden Público: Con base en la información obtenida por los habitantes de la región y la constatada al momento de la visita a la región para efectuar el presente avalúo donde se pudo verificar que no existen alteraciones del orden público que afecten el normal desarrollo de las actividades agropecuarias y la libre movilización de los productores por toda la región y municipios circunvecinos.

5.0 Servidumbres: Encontramos dentro del predio una servidumbre de tránsito consistente en torres de redes eléctricas de mediana potencia o intensidad.

5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

5.1 Ubicación: Predio ubicado al Norte de la Cabecera del municipio de Landázuri, más exactamente en la Coordenada plana: 10 29 731 E y 11 81 380 N

5.2 Áreas del terreno: Las mejoras las encontramos en el predio LAS DELICIAS, según la plancha del IGAC cuenta con un área de Cuatro hectáreas con tres mil setecientos metros (4-3700m²)



5.3 Linderos: Se toman de la escritura 1242 de 20 de diciembre de 2018 de la notaría segunda de Vélez.

POR CABECERA: Con terrenos de Andrés Patiño, cerca de alambre al medio.

POR UN COSTADO: Con tierras de Campos Ariza, quebrada Agua Bella al medio.

POR EL PIE: Con tierras de Benjamín Cubides palos marcados al medio y encierra en forma triangular.

5.4 Vías de acceso al predio: Para el ingreso al predio se cuenta con una vía de penetración en terreno destapado en regulares condiciones de mantenimiento, para ingresar al predio más concretamente se debe hacer por camino de herradura en una longitud de 300 metros.

5.5 Áreas construidas:

CONSTRUCCIONES	USO	AREA m²	EDAD (Años)	ESTADO DE CONSERV. %	VIDA UTIL
Construccion # 1	Vivienda	24	20	41,03	50
Construccion # 2	Cocina	16	20	70,37	40
Construccion # 3	Marranera	9	5	36,07	15

Para calcular el valor de las construcciones de se utiliza el metodo de Reposición trayendo las construcciones a valor presene, luego aplicandole la depreciacion según la tabalde Fitto Y Corvini teniendo en cuenta su estado de conservación su vida remanente.

Casa de Habitación.

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

Base Tabla Fitto y Covini

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA	
VETUSTEZ	20	AÑOS
VIDA TÉCNICA	50	AÑOS
% DE EDAD		40%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones		VIDA REMANENTE 30
•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.		
•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.		
•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.		
•Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA		\$520.000
% METODO RESIDUAL	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	41,03	41,03%
VALOR M2 DEPRECIADO AL DIA DE HOY		\$306.644
CANTIDAD M2 CONSTRUCCION	24	\$7.359.456
		TOTAL CONST

Cocina.

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN COCINA

Base Tabla Fitto y Covini

TIPO CONSTRUCCIÓN	COCINA		
VETUSTEZ	20	AÑOS	
VIDA TÉCNICA	40	AÑOS	
% DE EDAD			50%
ESTADO DE CONSERVACIÓN			4
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones			VIDA REMANENTE 20
•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.			
•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.			
•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.			
•Clase 5: Sin valor.			
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA		\$450.000
% METODO RESIDUAL	0%		
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	70,37		70,37%
VALOR M2 DEPRECIADO AL DIA DE HOY			\$133.335
CANTIDAD M2 CONSTRUCCION	16		\$2.133.360
			TOTAL CONST

Marranera.

CÁLCULO DE M2 MARRANERA		
Base Tabla Fitto y Covini		
TIPO CONSTRUCCIÓN	Marranera	
VETUSTEZ	5	AÑOS
VIDA TÉCNICA	15	AÑOS
% DE EDAD		33%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
*Clase 1: Nuevo, sin reparaciones *Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. *Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. *Clase 4: Necesita reparaciones importantes. *Clase 5: Sin valor.		VIDA REMANENTE
		10
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$150.000
% METODO RESIDUAL	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	36,07	36,07%
VALOR M2 DEPRECIADO AL DIA DE HOY		\$95.895
CANTIDAD M2 CONSTRUCCION	9	\$863.055
		TOTAL CONST.

VALOR DE CONSTRUCCIONES				
DESTINACION	MATERIALES	AREA m ²	VALOR m ²	VALOR
Casa de Habitación	Teja de Zinc, Paredes en madera aserrada, entrepisos en madera aserrada y piso en concreto fundido.	24	306.644	7.359.456
Cocina	Techo de zinc, media paredes en ladrillo H10, pisos en concreto fundido y estufa de Leña fija instalada.	16	133.335	2.133.360
Porqueriza o Marranera	Teja de zinc, Paredes en madera aserrada y pisos en concreto fundido.	9	95.895	863.055
TOTAL CONSTRUCCIONES			10.365.871	

TOTAL CONSTRUCCIONES: DIEZ MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS MCTE.

5.6 Otras construcciones: A parte de las antes mencionadas no se evidenciaron más construcciones de importancia a tener en cuenta.

5.7 Uso actual del suelo: Predio dedicado a la actividad agrícola en toda su extensión.

CULTIVOS				
CULTIVO	DESCRIPCIÓN	AREAS	\$ POR	\$ POR
		HECTAREAS	HECTAREAS	CULTIVO
Cacao	Variedades Clonadas	4	6.000.000	24.000.000
TOTAL CULTIVOS				24.000.000

TOTAL CULTIVOS : VEINTI CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE.

6 INVESTIGACION ECONÓMICA Y PROCESAMIENTO ESTADISTISTICO.

Para el presente avalúo solo se tiene en cuenta las mejoras encontradas y no se tiene en cuenta el valor de los terrenos por no estar como titular de los mismos el señor Julian David Ovalle Diaz.

7. RESUMEN DE AVALUO

CUADRO RESUMEN DE LOS VALORES	
DESCRIPCION	Vr TOTAL \$
CULTIVOS (Cacao)	24.000.000,00
CONSTRUCCIONES	10.355.871,00
GRAN TOTAL AVALUO	34.355.871,00

VALOR TOTAL PREDIOS LAS DELICIAS:

TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS MCTE.

Para determinar el valor comercial, mediante la investigación directa en el mercado, frente a la oferta y la demanda a hoy ajustando los factores y variables que inciden en el ejercicio valuatorio, como la localización, Tipo de suelos, Topografía, orden público en la zona, Sector, Entorno, Tipología, Características, Físicas, Estilo, Clase de mejoras, Estado de conservación, Antigüedad o Vetustez, Perspectivas de Valorización corto y mediano plazo y demás aspectos reglamentarios y éticos.

7.1 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.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gerardo Castaño', written over a horizontal line.

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
CC No 91,130158 de Cimitarra