

INCIDENTE DE REGULACIÓN DE HONORARIOS ANEXO PREDIO CAB-7-2-003 SIGIFREDO GARCES RAD.2022-316

Rafael Ballestas García <rafaelballestas@hbgasesorias.com>

Jue 25/01/2024 5:07 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Comprasmandalay <comprasmandalay@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (13 MB)

CONTESTACION DE DEMANDA SIGILFREDO GARCES_compressed.pdf;

Doctora

CONSTANCIA ALICIA PIÑEROS VARGAS

JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN

RADICADO: 11001310301120202200316-00

DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

DEMANDADO: SIGIFREDO GARCES AGUDELO

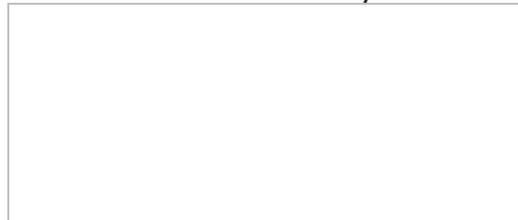
ASUNTO: Incidente de Regulación de Honorarios.

RAFAEL ANGEL BALLESTAS GARCIA, mayor de edad, domiciliado en Montería, Aguachica, y Bucaramanga, identificado con cedula de ciudadanía N°10.771.971 de Montería, con T.P. N° 147.531 del C.S de la J., en calidad de representante legal de **HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S.** muy respetuosamente envió contestación de demanda del 5 de febrero de 2020 anexo a incidente de regulación de honorarios que ya reposa en el expediente.

Confirmar recibido del presente correo

--

RAFAEL BALLESTAS GARCÍA
Representante Legal
HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S.





Nit. 9006683537

05 FEB 2020

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE LORICA
E.S.D.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
RADICADO: 2019-00268-00
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
DEMANDADO: SIGIFREDO GARCES AGUDELO

RAFAEL ANGEL BALLESTAS GARCIA, mayor de edad, domiciliado en Montería, Aguachica, y Bucaramanga, identificado con cedula de ciudadanía N°10.771.971 de Montería, con T.P. N° 147.531 del C.S de la J., en calidad de representante legal de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S. firma apoderada de SIGIFREDO GARCES AGUDELO, mayor de edad, identificado con C.C. N°3.315.349 de Medellín, con domicilio en el municipio de San Antero-Córdoba, propietario del inmueble, ubicado en el corregimiento El Porvenir, jurisdicción del municipio de San Antero, distinguido con la Cedula Catastral N°236720002000000110034000000000, matrícula Inmobiliaria N°146-9568 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Loricá, obrando como apoderado del propietario arriba relacionado, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo a contestar dentro del término de ley establecido, la demanda formulada ante usted por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, con el fin de Expropiar el predio de propiedad de mi poderdante, por motivos de utilidad pública e interés social, cabe anotar que a mi poderdante le fue entregado el aviso sin las debidas copias completas de todo el libelo demandatorio, por lo que procedí a retirar las copias del traslado de la demanda el día 31 de enero de los presentes a su despacho, conforme al término establecido en el artículo 91 del C.G.P. Loricá - Córdoba

FRENTE A LOS HECHOS RECIBIDO

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es parcialmente cierto. El texto completo del Artículo 58 es el siguiente "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador,

Loricá, 05 de Feb de 2020
siendo las 8:30 se recibe el presente escrito
constante de 30- folios, presentado por
Alto Acuerdo



Nit. 9006683537

podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio". El artículo 58 IBIDEM, es una norma garantista no solo de los intereses del estado sino que salvaguarda los intereses de los particulares en cuanto al derecho a la propiedad privada y tal garantía se resume en el resarcimiento del daño mediante el pago de una indemnización justa, en este caso siendo un proyecto de utilidad pública e interés social y que el predio de mi poderdante es requerido para la ejecución del mismo se le transgredieron sus derechos en el proceso administrativo de gestión predial, por haber incurrido en errores de fondo y forma, que alteraron el valor real del inmueble, el cual mencionaré y allegare las pruebas en la presente contestación de demanda, resultando que el valor ofertado por la franja de terreno requerida no es acorde con la realidad comercial del inmueble.

QUINTO: Si es cierto.

SEXTO: Es parcialmente cierto. Si bien es cierto, al descontarse el área requerida del área total del predio resulta un área sobrante de 29 hectáreas 1.836,87 m², los linderos y medidas específicas deben corroborarse para ello se hace necesario que su despacho realice nombramiento de un perito con el fin que realice el levantamiento topográfico específico para la determinación de los mismos.

SEPTIMO: Es parcialmente cierto. Tal y como lo manifiesta la parte demandante, la oferta formal de compra notificada a mi poderdante, tiene un sin número de inconsistencias de forma y fondo, tales como faltantes en especies y cultivos, ya que las cantidades de árboles en los inventarios aportados no corresponde a los que se encuentran en el área requerida para el proyecto, por este motivo una vez mi poderdante le fue notificada la oferta formal de compra, mediante oficio del 19 de febrero de 2018 manifestó su inconformidad, documento que fue complementado mediante la comunicación del primero de abril y 10 de julio de 2019 mediante las cuales se manifestaron las inconsistencias en el informe de avalúo RM-N-030_CAB-7-2-003 de fecha 18 de julio de 2018, solicitudes de las que no se obtuvo respuesta alguna sino que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI- procedió de manera arbitraria a proferir resolución de expropiación mediante acto administrativo N°793 del 31 de mayo de 2019, notificada 21 de agosto de 2019, pese a los errores de fondo que alteraban el valor real comercial del metro cuadrado de terreno del inmueble, generando perjuicios económicos a mi poderdante.

Conforme a los métodos valuatorios establecidos en la Resolución N°620 de 2.008 del IGAC y Decreto 1420 de 1.998, la Lonja ASOLONJAS utilizó el método comparativo de mercado, para determinar el valor del metro cuadrado del terreno del inmueble. El cual la norma lo define de la siguiente manera: **"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de **bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.** Tales ofertas o



Nit. 9006683537

transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Se observa en el avalúo del 18 de julio de 2018, que sirvió de base para la oferta formal de compra presenta un análisis de mercado de terrenos con unas áreas muy superiores a la del predio en estudio, la normatividad vigente establece que si se realiza el método de mercado las muestras deben ser comprables en sus características una vez analizadas las cuatro muestras tomadas se evidencia que no se cumple lo descrito en el punto 10.2. del avalúo en el cual dice " La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características", lo cual no se cumple frente a la característica de área y ubicación.

Existen tres muestras que fueron tomadas como base para la determinación del valor del terreno, con las siguientes áreas:

Nº	AREA HA	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
1	98	LORICA – SAN ANTERO	Esta oferta no es comparable, por el área.
2	53	SAN PELAYO – LORICA (Antes de Lorica)	Esta oferta no es comparable, por el área y ubicación.
3	238	SAN PELAYO – LORICA (Antes de Lorica)	Esta oferta no es comparable, por el área, por su ubicación, características del terreno.

El resultado del valor comercial para el metro cuadrado de lote de terreno no es aplicable al predio valorado, teniendo en cuenta lo detallado en el cuadro anterior en relación con el muestreo de mercado las ofertas no son comparables, la número dos y tres, en cuanto a las características del terreno en donde se encuentran los predios de las ofertas no son semejantes, pues su ubicación corresponde a una zona de alta inundación, en relación al inmueble objeto de esta demanda no presenta esta característica.

El lote de terreno objeto de adquisición tiene un área total de 29 hectáreas 2.100 m², frente a las muestras presentes en el avalúo corresponden a un área de 98, 57 (conforme a la verificación realizada son 57 ha no 53) y 238 hectáreas, en venta, las cuales no son comparables con un predio cuya área total es 29 hectáreas 2.100 m² de las cuales el área que se pretende adquirir es de 263,33 m², en otras palabras, el área objeto de venta son 263,33 m²



Nit. 9006683537

El inmueble de propiedad de mi poderdante cuenta con una ubicación estratégica, sobre la carretera troncal genera diferentes bondades y beneficios comerciales al predio que potencializan su valor comercial, pues se encuentra ubicado a solo 4.7 kms del perímetro urbano del municipio de San Antero y a 300 metros por la parte Noreste del perímetro urbano del corregimiento El Porvenir y a 3.2 km del municipio de Coveñas.

Como se evidencia en los numerales 4.7 y 4.8 el predio por encontrarse cerca de los perímetros urbanos del municipio de San Antero y Coveñas, cuenta con los servicios comunales cercanos como salud, educativos, policía, religiosos, administrativos y transporte público formal nacional e intermunicipal como servicio público informal.

Conforme a lo anterior las muestras tomadas no reúnen los requisitos de homogeneidad que la norma exige, es decir, predios semejantes, comparables, características que no reúnen las ofertas de mercado señaladas en el avalúo, pues si bien es cierto se trata de bienes rurales, es imprescindible que dicha similitud coincida en el área y ubicación factores fundamentales que incide en la determinación del valor del metro cuadrado de un inmueble, lo que evidencia un error grave en el procedimiento de valoración en el avalúo comercial N°RM-N-030_CAB-7-2-003, que no permite reflejar el verdadero y justo valor comercial del área requerida que debe ser subsanado dentro de este proceso judicial, para que se le restituyan los derechos a mi poderdante que fueron violados dentro de la actuación administrativa realizada por la parte demandante, teniendo en cuenta las particularidades del inmueble.

Esto nos lleva a demostrar un grave error en el procedimiento de valoración que no permite reflejar el verdadero y justo valor comercial del área requerida.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es parcialmente cierto. A mi poderdante le fue notificada la oferta formal de compra, mediante oficio del 19 de febrero de 2018 manifestó su inconformidad, documento que fue complementado mediante la comunicación del primero de abril y 10 de julio de 2019 mediante las cuales se manifestaron las inconsistencias en el informe de avalúo RM-N-030_CAB-7-2-003 de fecha 18 de julio de 2018, solicitudes de las que no se obtuvo respuesta alguna sino que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI- procedió de manera arbitraria a proferir resolución de expropiación mediante acto administrativo N°793 del 31 de mayo de 2019, notificada 21 de agosto de 2019, pese a los errores de fondo que alteraban el valor real comercial del metro cuadrado de terreno del inmueble, generando perjuicios económicos a mi poderdante, violando de esta manera la normatividad vigente sobre la materia y el Contrato de Concesión APP 016 de 2015. Por otro lado en cuanto a la hipoteca inscrita en la anotación 5 del folio de Matricula Inmobiliaria 146-9568 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lórica, dicha deuda fue cancelada en su totalidad razón por la cual solicito se oficie a dicha entidad bancaria para que certifique el pago de dicha obligación.



Nit. 9006683537

DECIMO: Es parcialmente cierto. Es de resaltar que la imposibilidad de enajenar el predio objeto de expropiación por vía voluntaria, se debe exclusivamente a la parte demandante. Teniendo en cuenta el sin número de yerros cometidos en el proceso administrativo y no subsanarlos en su totalidad. Mi poderdante y la sociedad que represento en calidad de apoderado del demandado, siempre manifestamos por escrito, por vía telefónica y verbalmente a los funcionarios de la Concesión RUTA AL MAR S.A.S., la voluntad de enajenar la franja de terreno requerida de manera voluntaria, prueba de ello es el oficio de requerimiento del 20 de noviembre de 2019 que realizó la firma HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas a la concesión RUTA AL MAR S.A.S. que a la fecha no se ha obtenido respuesta.

DECIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto. La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de los funcionarios de RUTA AL MAR S.A.S. procedió a dirigirse a la finca donde vive mi poderdante, que es una persona enferma de la tercera edad de 83 años y de manera engañosa procedieron a realizar la notificación personal de la Resolución de Expropiación del 31 de mayo de 2019, sin explicarle lo que firmaba y sin entregar la documentación pertinente que le permitiera ejercer su derecho a la defensa.

Ajenos a esta situación en que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, ya tenía resuelto la expropiación del área de terreno de propiedad de mi poderdante vulnerando de ante mano sus derechos, la empresa que represento envió las comunicaciones del 2 de abril de 2019, por medio de la cual se dio alcance a la contestación de la oferta de compra, en la cual se realizaron observaciones al avalúo a la que el Concesionario respondió con el oficio 48-147T-20190429001743, en el que se indica que se remite a la Lonja encargada de efectuar el avalúo, con fecha del 10 de julio de 2019 se entrega la carta catastral de las ofertas de predios aledaños georeferenciadas, a lo que el Concesionario responde con el oficio 48-147S-20190723000158 recibido el 27 de julio de 2019, que procede a remitir a la Lonja para el correspondiente estudio, el 20 de noviembre de 2019 mediante oficio realizamos un requerimiento al Concesionario para la notificación del alcance a la oferta de compra y se nos indicara el estado de la gestión predial, comunicación que a la fecha no se ha obtenido respuesta alguna, todo este obrar engañoso y de mala fe de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, debe ser resarcido dentro de esta actuación judicial, motivo por el cual dentro de este proceso se deben salvaguardar los derechos vulnerados al demandado, para otorgarle la indemnización justa y legal a que tiene derecho el señor SIGIFREDO GARCES, pues le ha acareado gastos adicionales, como el pago del avalúo que se anexa en este memorial, que no hubiera tenido si se le hubiera ofrecido el precio real y justo de la franja de terreno requerida.

FRENTE A LAS PRETENCIONES ESPECIALES

No me opongo al desarrollo de la infraestructura vial de la región y del país, pero si a las pretensiones especial de la parte demandante, en los siguientes términos:



Nit. 9006683537

PRIMERA: La inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, debe recaer no en la totalidad del inmueble, si no en la franja requerida y utilizada por el demandante para la construcción de la vía, teniendo en cuenta que esta franja de terreno fue la declarada de utilidad pública, el área de terreno restante esta **revestida del derecho a la propiedad privada consagrado en la constitución política y normas concordantes**. Por lo anterior solicito señor juez que se realice por este despacho la aclaración mediante un oficio dirigido a la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cereté, en donde se le aclare y especifique al registrador, que la inscripción de la demanda debe realizarse solo del área declarada de utilidad pública objeto de demanda. Teniendo en cuenta que la medida cautelar en la totalidad del predio, traería perjuicios a mi poderdante, en cuanto a la limitación de negocios de tipo civil, que está limitado a realizarlos.

SEGUNDA: No me opongo, sin embargo se deben verificar los valores que le corresponde a mi poderdante, por concepto del valor del terreno.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la parte demandante hasta tanto no se cumplan los presupuestos contemplados la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1420 de 2014, el C.G. del P., y normas concordantes:

PRIMERA: Me opongo a esta pretensión, hasta tanto se decrete y pague el precio justo por el valor de la franja de terreno requerida junto con las indemnizaciones por los perjuicios causados a mi poderdante y se verifique por perito auxiliar de la justicia, con el fin de que con estación de topografía submetrica verifique el área de terreno realmente afectada en el predio.

SEGUNDO: Me opongo a esta pretensión teniendo en cuenta que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA no anexa plano con coordenadas en el que se establezca linderos y las medidas específicas de los linderos del área sobrante, por lo cual su despacho debe nombrar perito con el fin de establecer linderos y medidas del área sobrante con su respectivas coordenadas.

TERCERO: Me opongo a esta pretensión, hasta tanto se decrete y pague el precio justo por el valor de la franja de terreno requerida junto con las indemnizaciones por los perjuicios causados a mi poderdante.

CUARTO: Me opongo a esta pretensión y solicito sea condenada la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUARA, al pago de costas, agencias en derecho, e indemnizaciones a que haya lugar.

QUINTO: Me opongo a esta pretensión, en el sentido que se debe decretar el levantamiento del gravamen de hipoteca que afecta al inmueble, teniendo en cuenta que el demandado no tiene deudas con el Banco Agrario de Colombia.



Nit. 9006683537

PETICIONES DE LA PARTE DEMANDADA

PRIMERA: Solicito señor Juez, que antes de realizar la entrega del inmueble se nombre un perito auxiliar de la justicia, con el fin de que con estación de topografía submétrica verifique el área de terreno realmente afectada en el predio donde el delegado por la parte demandante construyó la vía.

SEGUNDA: Solicito señor Juez, que antes de realizar la entrega del inmueble se nombre un perito auxiliar de la justicia, con el fin de que con estación de topografía submétrica determine el área sobrante especificando linderos y medidas de cada lindero con sus respectivas coordenadas anexando plano físico y digital en archivo shape file.

TERCERA: Solicito se sirva requerir al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, con sede en el municipio de San Antero con el fin que manifieste si el demandado adeuda el crédito que sirvió de respaldo de la hipoteca registrada en la anotación 5 del Certificado de Tradición N°146-9568.

CUARTA: Así mismo solicito a su despacho acoger el valor del avalúo anexo a esta contestación como el precio por el valor comercial del inmueble por encontrarse ajustado a derecho en cumplimiento de las normas técnicas que requiere y sea condenada la parte demandante al pago de esta suma de dinero a favor de mi poderdante.

QUINTA: Solicito a su despacho condenar al demandante al pago de la suma de **DOS MILLONES DE PESOS** a título de indemnización por el valor del avalúo que canceló mi poderdante, el cual se anexa a este memorial.

SEXTA: Solicito se nombre perito auxiliar de la justicia con el fin que calcule la retención en la fuente que debe cancelar mi poderdante por los dineros que reciba a título de indemnización por haber sido sometido al proceso de expropiación, teniendo en cuenta que ha sido sometido a este proceso judicial, cuando debieron sanearse las falencias del avalúo en el proceso administrativo de enajenación voluntaria, negándosele la posibilidad de quedar exento del pago de Retención en la Fuente de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, que reza: "El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria"

SEPTIMA: Solicito sea condenada la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA al pago de DIEZ MILLONES DE PESOS, por los daños morales generados a mi poderdante, por la mala fe, por sus actuaciones temerarias, por el abuso de su posición dominante, como lo demuestra el archivo documental que se aporta en esta contestación.

OCTAVA: Su señoría solicito, se ordene a la parte demandante consignar el saldo o excedente de la indemnización total a que se condene, dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, de acuerdo a lo consagrado en el numeral 8 del artículo 399 del C.G. del P.

NOVENA: Como consecuencia de la verificación del área afectada al predio, solicito señor Juez se nombren dos peritos, uno auxiliar de la justicia y el otro perito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, para que realice el avalúo correspondiente de acuerdo a la normatividad legal vigente y tase las indemnizaciones a que haya lugar a favor de mi poderdante.

DECIMA: Solicito respetuosamente a su despacho condenar en costas y en agencias en derecho a la parte demandante.



Nit. 9006683537

8. Contrato de prestación de servicios celebrado entre mi poderdante SIGIFREDO GARCÉS AGUDELO y el perito evaluador Néstor Quintana.

9. Certificado de uso de suelo del 29 de enero de 2020.

INSPECCIÓN JUDICIAL - PERICIAL

Sírvase señor Juez decretar inspección judicial y ocular en el predio objeto de demanda, consistente en demarcar con estacas la franja de terreno requerida objeto de expropiación, nombrando perito con estación topográfica submétrica de alta precisión, debidamente calibrada, para verificar el área de terreno requerida y área sobrante.

ANEXOS

1. Poder para actuar.
2. Los relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Carrera 12 No. 39-41 Local 1, Montería-Córdoba, Cel. 3043936905. Se reciben comunicaciones en el siguiente correo electrónico: asesoriasjuridicastechnicas@hotmail.com

Atentamente,


RAFAEL BALLESTAS GARCÍA

C.C. N°10.771.971 de Montería

T.P.N°147.531 del C.S. de la J.



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones

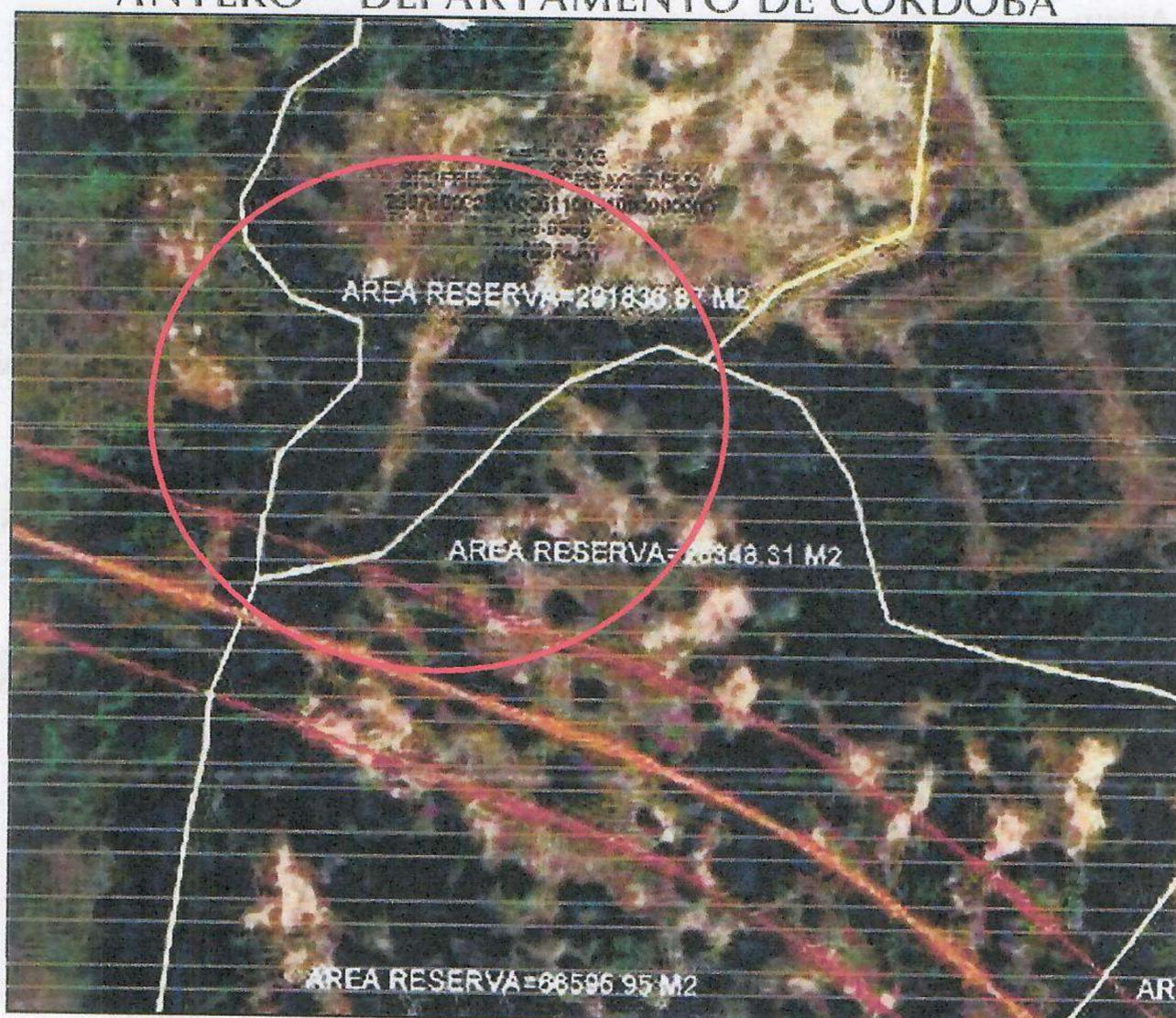


Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



AVALUO COMERCIAL
NSQ2535-300120
PREDIO MANDALAY
CORREGIMIENTO EL PORVENIR, MUNICIPIO DE SAN
ANTERO - DEPARTAMENTO DE CORDOBA



SOLICITADO POR: SIGIFREDO GARCES AGUDELO

ING. CIVIL NÉSTOR ENRIQUE SÁNCHEZ QUINTANA
AVALUADOR PROFESIONAL

ENERO DE 2020

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones



Afiliado

**LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE**

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



AVALÚO COMERCIAL NSQ2535-300120

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Valor a pagar por una franja de terreno perteneciente a un predio rural de mayor extensión denominado “Mandalay”, ubicado en el Corregimiento El Benavente del Municipio de San Antero, Departamento de Córdoba

SOLICITANTE

SIGIFREDO GARCES AGUDELO

**Avaluador:
Ing. Civil Néstor Enrique Sánchez Quintana**

SAN ANTERO - CORDOBA

ENERO DE 2020

**Carrera 21 No: 32A – 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com**



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones



Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.



6.3 DESARROLLO	12
6.4 NIVEL SOCIO - ECONÓMICO	12
6.5 COMERCIALIZACIÓN.....	12
6.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.....	12
6.7 SERVICIOS COMUNALES.....	13
6.8 SERVICIOS PÚBLICOS	13
6.9 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	14
6.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	14
7 REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	14
8 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	15
8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.....	15
8.1.1 UBICACIÓN:.....	15
8.1.2 FORMA DE LLEGAR AL PREDIO:	15
8.1.3 ÁREA.....	16
8.1.4 LINDEROS Y DIMENSIONES.....	16
8.1.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	17
8.1.6 FORMA GEOMÉTRICA	17
8.1.7 UNIDAD FISIOGRAFICA	17
8.1.8 CONDICION AGROLOGICA	17
8.1.9 ÁREAS CONSTRUIDAS:	17
8.1.10 MEJORAS, CULTIVOS Y ESPECIES	17
8.1.11 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	18
8.1.12 VÍAS INTERNAS.....	18
8.1.13 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS.....	18
8.1.14 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN.....	18
8.1.15 REDES DE SERVICIOS.....	18
8.1.16 IRRIGACIÓN.....	18
9 MÉTODO DE AVALÚO.....	18
10 COMPENDIO DE CONSIDERACIONES Y DETERMINANTES.....	19
11 METODOLOGIA E INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	19
11.1 AVALUO DE COBERTURA EN PASTOS MEJORADOS.....	22
11.2. AVALUO DE ARBOLES	22
12. AVALÚO COMERCIAL.....	23
13. ANEXOS	25

Carrera 21 No: 32A – 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones



Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



vía que conduce a Cispatá y Playa Blanca, que se encuentra pavimentada en su totalidad y en buen estado.

6 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El predio "Mandalay" se localiza en el área rural del municipio de San Antero, el cual está delimitado de la siguiente manera:

Linderos	Descripción
Norte:	Con carretera que de San Antero conduce al municipio de Coveñas.
Oriente:	Con el municipio de Coveñas.
Sur:	Con zona rural del municipio.
Occidente:	Con carretera que de San Antero conduce al municipio de Coveñas.



Delimitación del Sector.

6.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Las principales actividades económicas son la ganadería de manera minifundista, de modo que una parte de los habitantes obtiene sus ingresos del jornaleo agrícola, otra fracción se encuentra dedicada a actividades de pesca artesanal, un menor porcentaje lo

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones



Afiliado

LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



mantiene las especificaciones actuales y futuras de vía de carácter Nacional dictadas por INVIAS para el caso de vías de carácter portuario.

Vía Vehicular Rural Municipal (V 2). Corresponde esta denominación al sistema vial que hace parte de la trama vial que conecta a los diferentes Corregimientos, Veredas, Sectores y Comunidades que conforman al municipio de acuerdo con la división política del Municipio, realizada por el plan para su mejor reglamentación de manejo. Se trata de caminos en material afirmado, cuyas especificaciones estarán dadas por la Secretaría de Obras Públicas Municipales de San Antero. En este punto se clasifican las vías de acceso a las cabeceras corregimentales y a las veredas que conforman la zona rural de San Antero.

Vía Vehicular Rural Local (V 3). Corresponde esta denominación al sistema vial que hace parte de la trama vial que conecta a los diferentes sectores internos de la Zona Recreacional con la red vial Municipal, de forma que se garantice un movimiento ordenado y planificado de la población flotante y nativa de dichas áreas. Se trata de caminos en material afirmado, cuyas especificaciones estarán dadas por la Secretaría de Obras Públicas Municipales de San Antero. En este punto se clasifican las vías de acceso desde el Corregimiento El Porvenir, la vereda de la Parrilla y el Corregimiento Bijaito a las zonas de las Playas del Porvenir, Grau, Punta Bolívar, Calao y Punta Bello. Estas vías estarán complementadas de amoblamiento y señalización adecuados, así como con la presencia regular de zonas verdes y parques como complemento de su uso eminentemente turístico.

Distancia total desde la capital del departamento de Córdoba - Montería: 83,1 Kms.



Distancia desde la capital del Departamento.

6.7 SERVICIOS COMUNALES

El Corregimiento posee el siguiente equipamiento: Colegio de Bachillerato, Escuela de Primaria, Plaza Pública, Polideportivo, Iglesia, Cementerio, Puesto de Salud, adicionalmente a esto, tiene un mercado comercio en la zona que colinda con la vía regional Lorica – Coveñas, donde predomina la presencia de restaurantes, estaciones de servicio, supermercados, tiendas y estaderos.

Carrera 21 No: 32A – 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones



Afiliado

**LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE**

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



Zona Forestal Protector - Productor. (Z.F.P.P). Tierras en lomeríos fuertemente onduladas, suelos de fertilidad media a baja, moderadamente bien drenados a bien drenados, erosión ligera a severa sectorizada.

Esta zona comprende en San Antero la mayor parte de su territorio, ubicado entre los límites con Coveñas, Purísima y Lórica y el eje vial de la carretera regional Lórica - Coveñas, la cual presenta problemas severos de erosión en algunos puntos y una deforestación generalizada, como resultado de intentos de aprovechamientos en actividades ganaderas que no son las más aptas por sus características de suelos vulnerables. Comprende un total de 7.590,868 Has, las cuales equivalen un 36,42% del total del territorio municipal.

Uso principal: Forestal protector - productor; plantaciones de árboles nativos, introducidos y exóticos, para distintos usos madera, leña y sub productos del bosque, protección de los suelos y otros recursos naturales renovables.

Uso Compatible: Asociado Silvo pastoril; Asociado Agroforestal, ecoturismo e infraestructura asociada...

Uso Condicionado: Turismo convencional, Recreación.

Uso Prohibido: Todos los demás

El Predio "Mandalay" se ubica en el área rural y no hace parte de las zonas Proyectadas como de expansión, razón por la cual para efectos del presente estudio se toma como referencia la norma decretada por los planos Oficiales del PBOT.

8 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

8.1.1 UBICACIÓN:

El predio objeto de avalúo se localiza en el área rural del municipio de San Antero y contiene las siguientes coordenadas geográficas:

Norte: 9°23'54.65" y Oeste 75°43'0.37"

8.1.2 FORMA DE LLEGAR AL PREDIO:

Partiendo del Municipio de San Antero en dirección hacia el municipio de Coveñas en un recorrido aproximado de 5,1 km, giramos sobre la manga que se encuentra sobre la margen derecha en recorrido aproximado de 600 metros encontramos el predio "CAB-7-2-003".

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones



Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.



LINDEROS DEL AREA REQUERIDA (CAB-7-2-003)

LINDEROS	DESCRIPCIÓN	LONGITUD
Norte:	Con Sigifredo Garcés Agudelo P6 - P1	31,99 ml
Sur:	En Punta con Sigifredo Garcés Agudelo P3	0,00 ml
Oriente:	Con Sigifredo Garcés Agudelo P1 - P3	32,26 ml
Occidente:	Con Inversiones ABRIL G.E HIJOS S.C.A P2 - P6	16,98 ml

Fuente: Ficha técnica predial CAB-7-2-003.

8.1.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El predio observa una topografía en relieve ligeramente plano.

8.1.6 FORMA GEOMÉTRICA

El predio presenta una forma geométrica irregular.

8.1.7 UNIDAD FISIOGRAFICA

El área requerida cuenta con la siguiente unidad Fisiográfica:

Norma: Forestal protector – productor.

Uso Actual: Agropecuario

Topografía: 0-7% Plana

8.1.8 CONDICION AGROLOGICA

CLASE II

8.1.9 ÁREAS CONSTRUIDAS:

Dentro del área requerida no existe ningún tipo de construcción que sea objeto para esta valoración.

8.1.10 MEJORAS, CULTIVOS Y ESPECIES

En la visita de inspección al predio se encontraron las siguientes especies de árboles maderables y frutales:

ARBOL	DIAMETRO	CANTIDAD	UND
Palma de Vino	0,21 m - 0,40 m	8	UND
Palma de Vino	0,61 m - 0,80 m	2	UND
Mamon	0,41 m - 0,60 m	1	UND
Vara de humo	0,21 m - 0,40 m	1	UND
Higo	0,81 m - 1,00 m	1	UND
Matarraton	0,21 m - 0,40 m	3	UND
Pasto Angleton		165,3	UND

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal --Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones



Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

10 COMPENDIO DE CONSIDERACIONES Y DETERMINANTES

La Franja objeto de avalúo se ubica en el área rural del Municipio de San Antero, departamento de Córdoba. El predio actualmente se destina a la actividad forestal.

El Predio en mayor extensión se denomina "Mandalay", cuenta con vía de acceso vehicular nacional de primer orden (Tolú – Lórica); la reglamentación de uso del suelo vigente cataloga al predio dentro de la zona Rural del Municipio de San Antero, con suelos de clase agrologica II, según planos de capacidad de uso de las tierras observados en el PBOT del municipio de San Antero.

En la fecha de la visita e inspección al predio no se presentaron obstáculos de ninguna naturaleza.

11 METODOLOGIA E INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Comparación o de Mercado:

Este método analiza el comportamiento de los predios del mercado de oferta y demanda de inmuebles de características normativas, Topográficas, de servicios públicos, localización y de explotación económicas similar o comparable con el inmueble en estudio a valorarse.

Se observaron predios en venta de lotes en sectores comparables en el sector a avaluar, en la urbanización Campomar, identificado con el numero catastral, en donde se tiene un rango de valores aproximado de \$30.000 a \$40.000 por m² de terreno. La diferencia radica principalmente, en que los mayores valores los tienen los predios con mejor ubicación dentro del sector.

Una vez analizado el mercado inmobiliario del sector se hizo una homogenización de los valores por m² aplicándoles los siguientes factores: Oferta, área, Ubicación y servicios públicos comparando las características del predio tipo de la zona con los datos

Carrera 21 No: 32A – 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones



Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Activos Operacionales, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.



$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu - Cu}{1 + g} \right\}$$

En donde:

- % AU: Porcentaje área útil.
- Vtu: Valor del terreno urbanizado.
- G: Ganancia por la acción de urbanizar.
- Cu: Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para plantear dicho ejercicio, del área bruta total descontamos las cesiones exigidas por norma, llegando a obtener un área útil de ocupación equivalente al 60% del total del área del lote.

El valor por metro cuadrado del terreno tipo a comercializar, corresponde al valor por m2 de \$ 37.000, el cual representa el comportamiento de los valores pedidos por m2 de lotes ya urbanizados disponibles en la zona luego de hacer la homogenización.

Para el valor del urbanismo se tienen en cuenta los costos de las obras necesarias para homologar el predio objeto de avalúo al producto inmobiliario planteado. La ganancia se estima según lo usualmente esperado por el promotor para este tipo de proyectos.

EJERCICIO PARA LOTEADO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$	
AU = % Area Util (Art 175 POT)	0,6
Vtu: Valor terreno urbanizado	\$ 37.000
Cu = Costos de urbanismo	\$ 12.000
g = Ganancia	20%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 30.833,33
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 18.833,33
V.T.B	\$ 11.300,00
V.T.B ADOPTADO	\$ 11.300,00

El resultado obtenido se comparó con compra realizadas en el sector, en el predio 000200140047000 por Oleoducto Bicentenario de Colombia SAS, a negocios Costeños SAS, en el cual por medio de la escritura 917 de Octubre 6 de 2011, compraron por \$1.779.554.560 lo equivalente a 14 Ha 4.962.88., lo que equivale aproximadamente a \$12.000/m2.

Además se analizó la compra realizada en el sector, en el predio 000200140023000 por Oleoducto Bicentenario de Colombia SAS, a negocios Costeños SAS, en el cual por medio de la escritura 644 de agosto 1 de 2011, compraron por \$150.408.000 lo equivalente a 1 Ha 2.534., lo que equivale aproximadamente a \$12.000/m2.

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre

Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil - Esp. Administración Financiera - Esp. en Valoraciones



Afiliado
LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ DE SUCRE

**Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales,
Maquinaria y Equipos, Activos
Operacionales, Intangibles, Servidumbres,
Daño Emergente y Lucro Cesante.**



De acuerdo con el estudio se considera el valor aproximado para la franja de terreno que pertenece al predio rural de mayor extensión denominado "Mandalay" y está identificado con el código "CAB-7-2-003" según ficha predial suministrada, ubicado en El Corregimiento El Porvenir, municipio de San Antero - Departamento de Córdoba, la suma de **SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/C (\$6.539.855.00)**.

Atentamente

NESTOR SANCHEZ QUINTANA
CC: 92.555.287
Master en Valoración Multicriterio
Especialista en Valoraciones
Especialista en Administración Financiera
R.N.A. 2001 de Fedelonjas
RAA AVAL-92555287

EDGAR ORTIZ RAMIREZ
CC: 1.057.584.803
Ingeniero de Minas
Especialista en Gestión Territorial y
Avalúos
RAA. AVAL-1057584803

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE Se declara que el evaluador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación y que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

NOTA 3: Manifestamos que no nos encontramos incurso en las causales de exclusión de la lista que trata el artículo 50 del CGP.

Carrera 21 No: 32A - 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com



NESTOR ENRIQUE SANCHEZ QUINTANA

Ingeniero Civil – Esp. Administración Financiera – Esp. en Valoraciones



Afiliado

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SUCRE

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipos, Activos Operacionales, Intangibles, Servidumbres, Daño Emergente y Lucro Cesante.



REGISTRO FOTOGRAFICO Predio Mandalay, Corregimiento El Porvenir San Antero – Córdoba



Carrera 21 No: 32A – 55 Barrio San Miguel, Corozal - Sucre
Tel: 2855481- Cel: 3012332626 Email: nestorsanchez35@msn.com

**PROTOCOLO PARA AVALUOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

CAPITULOS

1. INFORMACION GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACION JURIDICA
4. DESCRIPCION DEL SECTOR
5. REGLAMENTACION URBANISTICA
6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO
7. METODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)
9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
10. CALCULOS VALOR TERRENO
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION
12. CALCULOS VALOR ANEXOS
13. CALCULOS VALOR ESPECIES Y CULTIVOS
14. CONSIDERACIONES
15. RESULTADO DE AVALUO
16. ANEXOS

- 8.1. *Relación de ofertas obtenidas*
- 8.2. *Depuración del mercado*
- 9. **INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)**
 - 9.1. *Procesamiento estadístico (investigación directa)*
- 10. **CALCULOS VALOR TERRENO**
 - 10.1. *Procesamientos estadísticos (método de comparación)*
 - 10.2. *Análisis de los datos obtenidos descriptivamente*
 - 10.3. *Ejercicios residuales.*
- 11. **CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**
 - 11.1. *Costos de reposición.*
 - 11.2. *Depreciación (fitto y corvinni)*
- 12. **CALCULOS VALOR ANEXOS**
 - 12.1. *Costos de reposición*
 - 12.2. *Depreciación (fitto y corvinni)*
- 13. **CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
 - 13.1. *Soportes de valores de cultivos y especies*
- 14. **CONSIDERACIONES GENERALES**
- 15. **RESULTADO DE AVALUO**
- 16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**

j. Otros.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. *Propietario: De acuerdo a los documentos suministrados colocar nombre del propietario y fuente.*
- 3.2. *Título de adquisición: De acuerdo a los documentos suministrados (escritura pública, acta de adjudicación, sentencia judicial, etc.)*
- 3.3. *Matricula inmobiliaria: identificador predial dado por la oficina de registro, se debe anotar a cual oficina de registro corresponde.*
- 3.4. *Observaciones jurídicas: inconsistencias, restricciones, gravámenes, afectaciones, etc. Descritas en el certificado de tradición y libertad.*

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. *Delimitación del sector: por veredas, ríos, vías, caños, etc.*
- 4.2. *Actividad predominante: agropecuaria, industrial, forestal, etc.*
- 4.3. *Topografía: plana, empinada, inclinada, etc.*
- 4.4. *Características climáticas: temperatura, precipitación, altura sobre nivel del mar.*
- 4.5. *Condiciones agrologicas: capacidad agrologica (clase agrologica o valor potencial), del predio a área donde se localiza. Colocar la fuente.*
- 4.6. *Servicios públicos: del sector, redes con las que se cuenta.*
- 4.7. *Servicios comunales: dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc.*
- 4.8. *Vías de acceso y transporte: Se debe mencionar las principales vías de acceso al sector, el servicio de transporte y la frecuencia del mismo, además si es municipal, intermunicipal o interdepartamental.*

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Decreto ó Acuerdo por el cual se reglamentan los aspectos normativos del municipio (Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial), incluida la fecha de aprobación.

Especificar detalladamente, y en referencia al predio lo siguiente:

Área de actividad:

Usos:

*Principales
Complementarios
Condicionados
Prohibidos.*

Edificabilidad, índices o densidad por hectárea.

Ejemplo:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1			
2			
3			

Nota: lo anterior cuando se tenga que definir dos o más valores.

- 6.7. *Áreas construidas: con base en las fichas prediales, por unidades constructivas y de acuerdo como se vayan a avaluar, al tipo de construcción y al uso que presentan, se pueden obtener una, dos o varias unidades constructivas.*

Ejemplo:

	Uso	Área (m ²)	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción 1	Bodega	Xxx	Xx	Xx	Xx
Construcción 2	Vivienda unifamiliar	Xxx	Xx	Xx	Xx
Construcción 3	Deposito	Xxx	Xx	Xx	Xx
.....			
.....			
.....			
Construcción N	Vivienda sin acabados	Xxxx	Xx	Xx	Xx

Nota: El estado aquí se puede describir como excelente, bueno, regular y malo.

Fuente: de la edad o vetustez

- 6.8. **Características constructivas**

Describir cada una de las unidades constructivas, de acuerdo al uso, a los materiales constructivos (internos y externos), elementos constructivos en su estructura y acabados, composición interna, vida útil de acuerdo a sus condiciones.

El evaluador debe complementar lo descrito en la ficha predial en cuanto a:

Estructura, tipología

Acabados internos, en pisos, paredes, cielo raso, etc.

Cubierta, tipología

		Xxx	Xx
		
		
		
Etc.		Xxxx	Xx

NOTA: CADA ELEMENTO DEBE PRESENTAR SU CORRESPONDIENTE FOTOGRAFIA.

7. METODOS VALUATORIOS

Se debe señalar el método o los métodos valuatorios utilizados conforme a los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. 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.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Se efectúa la aplicación del procesamiento estadístico de los resultados obtenidos en la depuración del mercado, y así poder decidir el valor a proponer al predio.

Ejemplo:

OFERTA	DIRECCION	VR. TERRENO, HA
1		\$ 16.000.000
2		\$ 15.000.000
3		\$ 13.500.000
4		\$ 15.000.000
PROMEDIO		\$ 14.875.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.030.776
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,9%
LIMITE SUPERIOR		\$ 15.905.776
LIMITE INFERIOR		\$ 13.844.224

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

Se realiza un riguroso análisis de los datos obtenidos en el mercado inmobiliario, se seleccionan los datos más comparativos con el predio objeto de avalúo, se realiza la descripción de las condiciones que más sobresalen en cuanto a su comparación, localización, condiciones topográficas, capacidad agrologica, usos, y todas las condiciones que se observen.

Así determinar el valor a asignar al terreno objeto de avalúo.

10.3. Ejercicios residuales.

Se deben incluir en el informe y de acuerdo al proyecto planteado las respectivas fuentes de costos directos e indirectos, financieros, ventas, urbanismos, etc.

Esto para sectores rurales de condominio o donde se permitan de acuerdo a sus usos algún tipo de desarrollo tipo urbano.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. Costos de reposición.

Se debe sustentar los costos de reposición que se van a utilizar en los cálculos de valor de las construcciones.

Anexar fuentes, si son revistas especializadas anexar y describir porque o con qué tipo de estas construcciones.

Anexar presupuestos si se obtuvieron de allí.

13. **CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

13.1. **Soporte de los valores de cultivos y especies**

Se debe relacionar los soportes de dichos valores soportados con los datos obtenidos de UMATAS, MINISTERIO DE AGRICULTURA, y de las diferentes entidades o federaciones que manejan el tema agropecuario. No es solo mencionar.

Nota: se debe anexar los soportes o fuentes de donde se obtienen los valores.

14. **CONSIDERACIONES GENERALES**

Son consideraciones fundamentales en la determinación del valor, las fuentes que se obtuvieron, los inconvenientes, los aspectos normativos del predio que influyeron en el valor, y todas la que hacen referencia a la determinación de los valores.

Realizar observaciones sobre la normatividad del predio.

Realizar observaciones sobre las ofertas obtenidas.

Realizar observaciones sobre los comentarios de los encuestados.

Realizar observaciones sobre los usos por norma y los usos actuales de del predio a avaluar.

Realizar observaciones sobre el orden público.

Realizar observaciones sobre los principales factores de valorización en la zona.

Realizar observaciones sobre los principales factores observados por el evaluador que inciden en el valor.

Etc...

NO ES ENUMERAR LOS ITEMS.

15. **RESULTADO DE AVALUO**

Certificado de avalúo, firmado como mínimo por el evaluador y el director de avalúos y/o representante legal

Valor del avalúo total en letras y número.

Este ítem debe presentarse en el orden aquí establecido, y debidamente firmado.

Se debe anexar el acta de comité de avaluos, firmado minimo por el avaluador, director de avaluos, representante legal y un profesional participante del comité de avaluos.