Re: INFORME DE AVALUO SUCESION 2018-00111

Kevin Villegas <kevin010576@gmail.com>

Mié 23/03/2022 8:34 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - San Sebastian De Buenavista <jprmssebastian@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días.

Me permito informar que el archivo adjunto en el email anterior no corresponde al informe final, por tal motivo reenvío nuevo adjunto el cual corresponde al Informe Final de Avaluó del Predio La Envidia. Solicito descartar el archivo anterior.

Gracias

El mié, 23 mar 2022 a las 8:21, Kevin Villegas (<kevin010576@gmail.com>) escribió:

> San Sebastián de Buenavista, Magdalena, marzo 23 de 2022.
>
> Señores:
> **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN DE BUENAVISTA – MAGDALENA**
> La Ciudad.
>
> Buenos días
>
> A través del presente me permito remitir el informe de avalúo al inmueble denominado “La Envidia” con matrícula inmobiliaria No 224-19171, con un área total de 308.088 metros cuadrados (30.8088 Ha).
>
> Atentamente
> **KEVIN ALBERTO VILLEGAS DE LA HOZ**
> Avaluador
>
> --
> Kevin Alberto Villegas de la Hoz
> Ingeniero Civil

--
Kevin Alberto Villegas de la Hoz
Ingeniero Civil

DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
MUNICIPIO DE GUAMAL

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
FINCA LA ENVIDIA

FECHA: MARZO DE 2022

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE RURAL
PREDIO FINCA LA ENVIDIA
GUAMAL - MAGDALENA

TABLA DE CONTENIDO

		PAG.
1	INFORMACIÓN GENERAL	3
2	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	4
3	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	4
4	DOCUMENTOS ADJUNTOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN	4
5	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
6	INFORMACIÓN EL SECTOR	5
7	DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE O PREDIO	6
8	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION	7
9	DESCRIPCION DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	7
10	DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	8
11	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	8
12	CALCULO DEL AVALÚO	9
13	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	11
14	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.	11
15	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	12
16	FIRMA DEL RESPONSABLE	12
17	ANEXOS	13

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO RURAL	
1. INFORMACIÓN GENERAL	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	JUZGADO UNICO PROMISCUO DE SAN SEBASTIÁN DE BUENAVISTA MAGDALENA
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural, cercano a la Vereda de Ricaurte, por la vía que conduce del corregimiento de Venero al sector denominado el Higo.
TIPO DE AVALÚO	Comercial
MARCO NORMATIVO: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de los siguientes Marcos Normativos: ✓ Ley 388 de 1997. ✓ Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998. ✓ Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "I.G.A.C." No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.	
PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Magdalena
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Guamal
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE	Finca La Envidia
NOMBRE DE LA VEREDA	Ricaurte
USO ACTUAL DEL INMUEBLE Ganadero	
INFORMACIÓN CATASTRAL El predio goza de legalidad con Matrícula 224-19171.	
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	09 y 16 de marzo de 2022.
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	23 de marzo de 2022.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble con sus construcciones, viviendas, mejoras y/o especies (cultivos), si las tuviere; ubicado en la vereda Ricaurte zona rural del municipio de Guamal, Magdalena.	
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	JUZGADO UNICO PROMISCUO DE SAN SEBASTIÁN DE BUENAVISTA MAGDALENA
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
➢ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición). ➢ El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta.	
4. DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN	
Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria.	
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	**MÁRQUEZ GARCÍA RAFAEL.**
TITULO DE ADQUISICIÓN	COMPRAVENTA del Causante ORTIZ MIGUEL mediante escritura pública No. 56 de fecha 29 de mayo de 1950 otorgada en la notaría Única de Guamal.

6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

LOCALIZACION

Servicios públicos	Los servicios de acueducto y red de energía eléctrica se encuentran aproximadamente a 200 y 120 metros, respectivamente.

Estrato socioeconómico

El sector donde se ubica el predio corresponde por sus condiciones socioeconómicas a los estratos Bajo (II) para la zona rural.

Topografía	Presenta una topografía plana

Vías de acceso

Al sector se accede por la vía que, del corregimiento de Venero, del municipio de San Sebastián, conduce a la vereda de Ricaurte, del municipio de Guamal, se desvía hacia el sector conocido como El Higo por vía en afirmado.

7. DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE O PREDIO

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS:

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO:

Por el Norte: camino vecinal Juan Congo en medio predio de Santiago Ortiz.

Por el SUR: con predios de Concepción V. viuda de Tinoco y Predio de Daniel Tinoco.

Por el ORIENTE: con Baldíos Nacionales.

Por el OCCIDENTE: con predio de Julio Florián.

7.1 CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio que se pretende avaluar presenta las siguientes características:

Terreno con pastos y dedicado a la cría de ganado vacuno.

AREA: 308.008 M2

7.1.1 Vocación del suelo: Suelo Rural

Uso principal: zona de producción. SILVICULTURA.

7.2 CONSTRUCCIONES	
El predio al momento de la visita no cuenta con ningún tipo de vivienda, solo con un pozo profundo entubado en 6 pulgadas, al cual se conecta una bomba de gasolina y se usa para dar agua a unos bovinos.	
Servicios públicos	El predio no cuenta con servicios públicos, sin embargo, podemos anotar que el servicio de energía eléctrica se localiza a unos 150 metros del predio y el agua potable a aproximadamente 200 metros.
Limitación de dominio	Embargo de la sucesión.
Unidades fisiográficas	Presenta la unidad que corresponde al uso dado para la zona rural
Riego	No presenta
Cultivos y especies vegetales	En la actualidad el predio no presenta ningún tipo de cultivo que pueda ser representativo para el estudio valuatorio.

8. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Instrucciones del encargo valuatorio

En el presente estudio valuatorio pretende establecer el valor comercial por M2, del predio, objeto de avalúo, ubicado en la zona rural del Municipio de Guamal - Magdalena, con el objeto de establecer, su valor más ajustado.

9. DESCRIPCION DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El inmueble no presenta problemas de estabilidad, y no se evidencian problemas notables de erosión en el sector.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El Inmueble no presenta Problemas Ambientales ni Salubres.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta en la actualidad.

SEGURIDAD

En la actualidad el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos del sector.

PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

Actualmente no se presenta la acción de grupos o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble**.**

10 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

DESCRIPCIÓN	No presenta

11 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, se tomó como base lo siguiente:

Para el terreno:
Considerando que se trata de un terreno ubicado en suelo rural del municipio de Guamal, se adelantó investigación de mercado, sin resultado para este tipo de predios en el sector. Por tal motivo se acude a la investigación directa, a través de encuestas con peritos expertos en el tema valuatorio. Esta afirmación se efectúa bajo la gravedad del juramento, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008.

Resolución 620 de 2.008

ARTÍCULO 9o. *CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS.* Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas 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.

El perito avaluador 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.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Avalúo de terrenos: Para el presente caso se utilizó la investigación directa, a través de encuestas, en razón de que no se encontraron predios comparables en el sector, al momento de la visita. Se tomó como valor adoptado la media aritmética de los valores de la encuesta por ser el valor más acertado a los datos disponibles.

MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

AVALUO DEL TERRENO: ANÁLISIS ESTADÍSTICO

CUADRO DE VALORES ESTADÍSTICOS		
ENCUESTADO	**NUMERO DE CONTACTO**	**VALOR DEL M2**
Eder Castro Rojas	3164543804	$ 690,00
Adelso Payan Patiño	3135089750	$ 730,00
Orlando Patiño Garcés	3107434388	$ 720,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		**20,82**
LÍMITE SUPERIOR		**$ 730,00**
MEDIA ARITMÉTICA		**$ 713,00**
LÍMITE INFERIOR		**$ 690,00**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		**2,92**
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		**34,25**
VALORES ADOPTADOS		**$ 713,00**

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Presenta una demanda y una oferta media en el sector, por figurar como predio rural, y teniendo en cuenta el tipo de suelo que puede ser utilizado para el cultivo por su alta fertilidad y su cercanía a la ciénaga de La Rinconada que le permite desarrollos en proyectos piscícolas de importancia, de conformidad con los usos potenciales del terreno.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Se puede concluir que las expectativas de valorización son estables y dependen en buena medida de los desarrollos que se efectúen en la región, relacionados con vías y con la implementación de sistemas de riego.

12 CALCULO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO $/ M2	VALOR TOTAL $
TERRENO	**308.008 m2**	**$ 713,00**	**$ 219.609.704,00**

SON: DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS ($219.609.704,00)

13 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14 CONSIDERACIONES GENERALES

El resultado final del valor comercial de este inmueble corresponde a la consideración de aspectos relevantes que inciden directamente con la explotación comercial del mismo, teniendo en cuenta el estado de conservación y uso de suelo como tal.

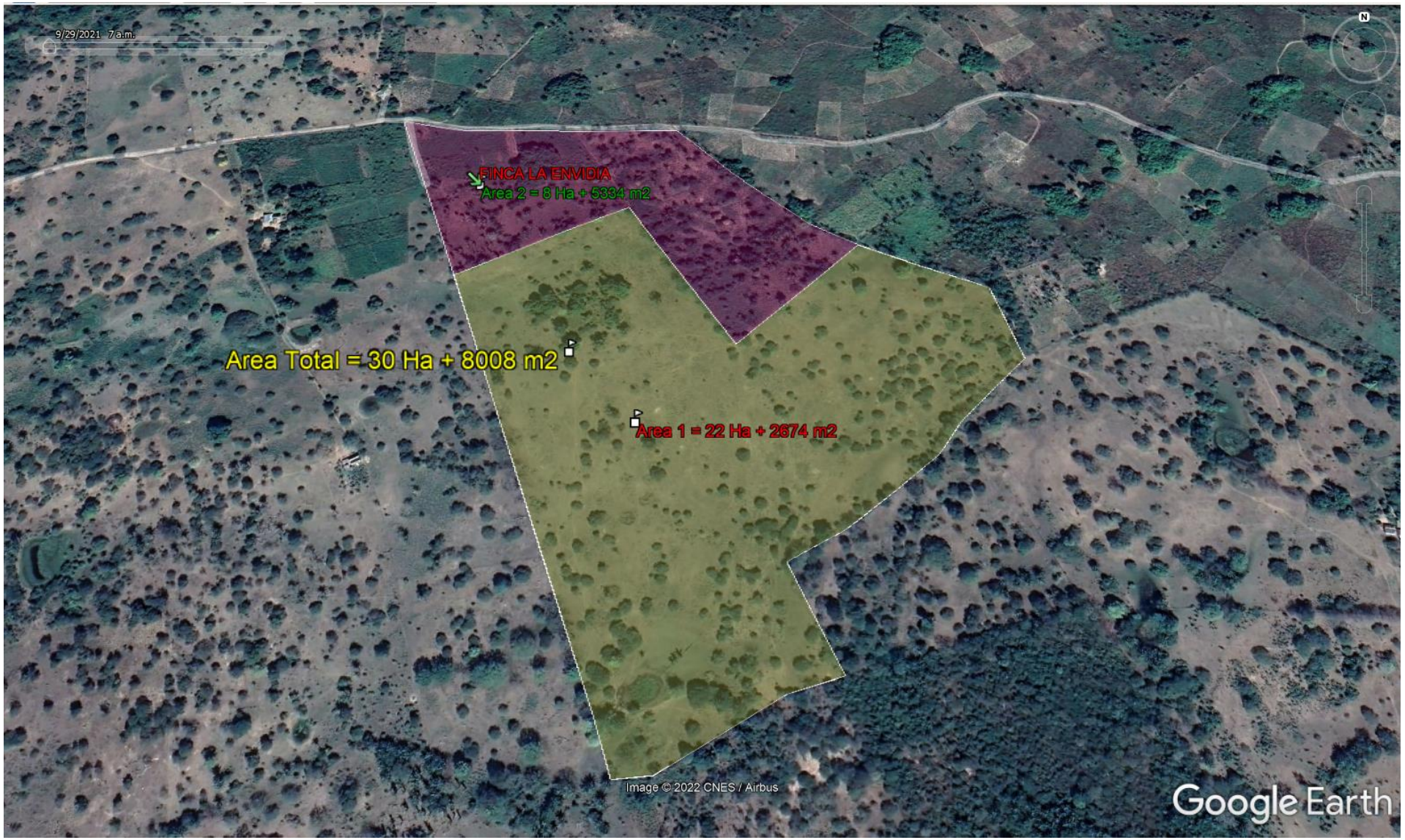
15 DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

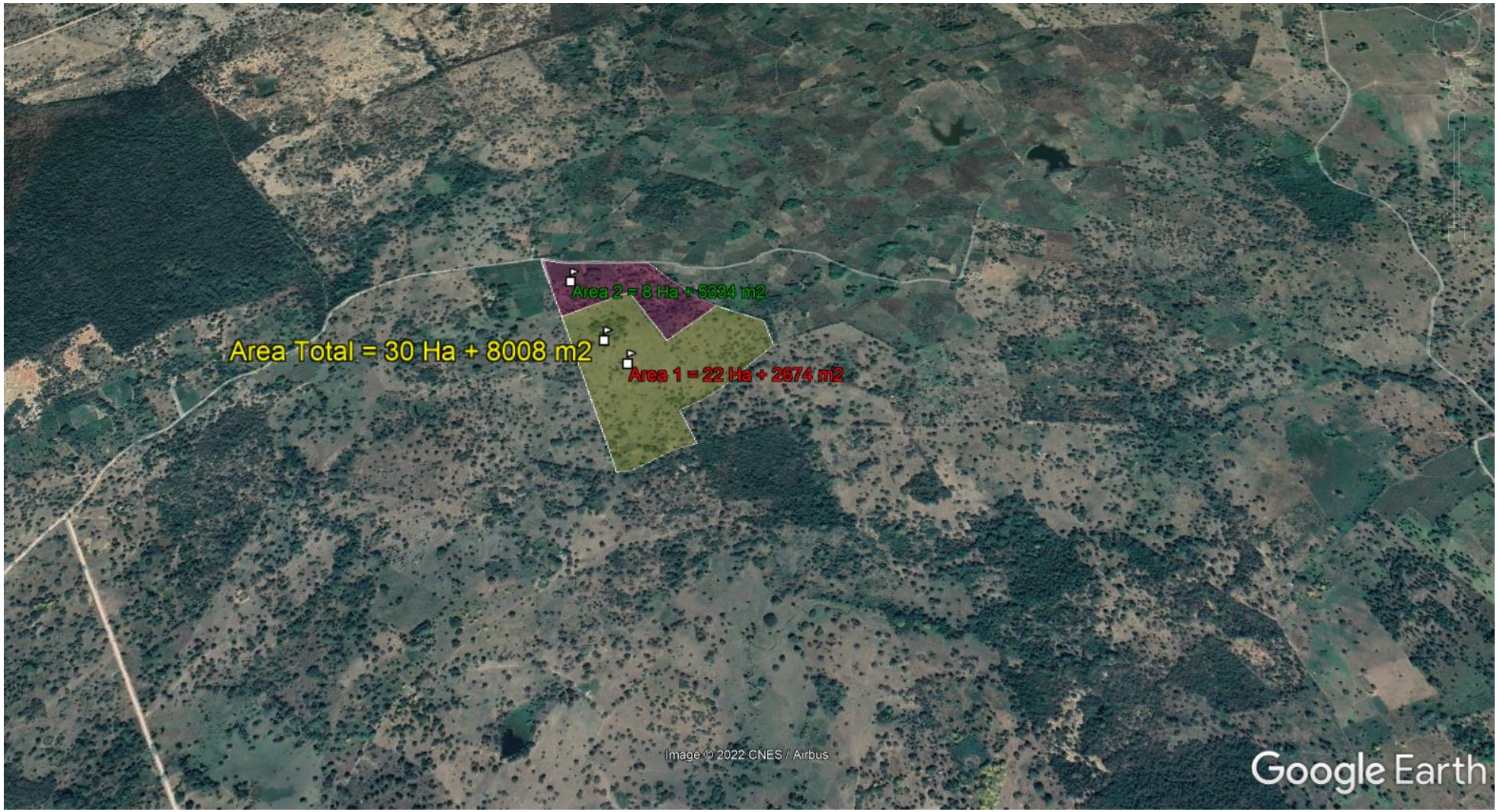
El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio.
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación.

17 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
18 FIRMA DEL RESPONSABLE
 KEVIN ALBERTO VILLEGAS DE LA HOZ **C.C. 12.602.170 de San Sebastián.** **M.P. 08202-143679 ATL.**
19 ANEXOS
Para complementar el presente informe Valuatorio: ANEXO No. 1: fotografías ANEXO No. 2: imágenes satelitales tomadas de Google Eart.

ANEXOS


9/29/2021 7 a.m.
FINCA LA ENVIDIA
Area 2 = 8 Ha + 5334 m2
Area Total = 30 Ha + 8008 m2
Area 1 = 22 Ha + 2674 m2
Image © 2022 CNES / Airbus
Google Earth


Area 2 = 8 Ha + 5834 m2
Area Total = 30 Ha + 8008 m2
Area 1 = 22 Ha + 2674 m2
Image © 2022 CNES / Airbus
Google Earth

9/29/2021 7 a.m.
San Gregorio
FINCA LA ENVIDIA
La Concordia
Araujo
El Hipo
Sabananueva
Plaza La Pacha, Magdalena
María Antonia
Venero
Parac
Caseta central Ricaurte
Cienaga Rinconada
Si Pudiere
Cementerio
Hatoviejo
Cienaga La Rinco
Image © 2022 CNES / Airbus
Google Earth

9/29/2021 7 a.m.
PLANTA DE TRATAMIENTO
Santa Elena
La Gloria
Rabon
Parlamento
La Felicidad
Tronconal
La Linda
San Rafael
Cienaga Palmar
Berlin
El Paraiso
Algarrobal
Tamacal
El Martirio
Los Alamos
El Espejo
Buen Negocio
San Zenon
Chambacu
San Gregorio
Cienaga Juan Criollo
FINCA LA ENVIDIA
San Pedro
Las Mercedes
Villa Judith
El Guasimo
Los Andes
Las Flores
Araujo
Perete
Iglesia la Inmaculada Concepción
Cienaga Carrillo
Cienaga Mandingo
María Antonia
San Sebastián de Buenavista
El Pital
Cienaga Rinconada
Si Pudiere
San Fernando
La Estrella
La Esperanza
Campo De Fútbol De La Comunidad
Urquijo
Cienaga Gualizo
Ciénaga Tesca
Cienaga de Tesca
Cienaga Tosca
Guaimaral
Cienaga La Pedregosa
Guamal
Cienaga Peralejo
Margarita
Cienaga Pedregosa
Image © 2022 CNES / Airbus
© 2022 Google
Image © 2022 Maxar Technologies
Guamo
Guamal
Pajaral
Google Earth