



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

AVALÚO COMERCIAL No. A448-3

Matricula Inmobiliaria: 319 - 54820
EL MIRADOR

AVALUADORES: LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ

INMUEBLE RURAL
ARATOCA/ SANTANDER



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



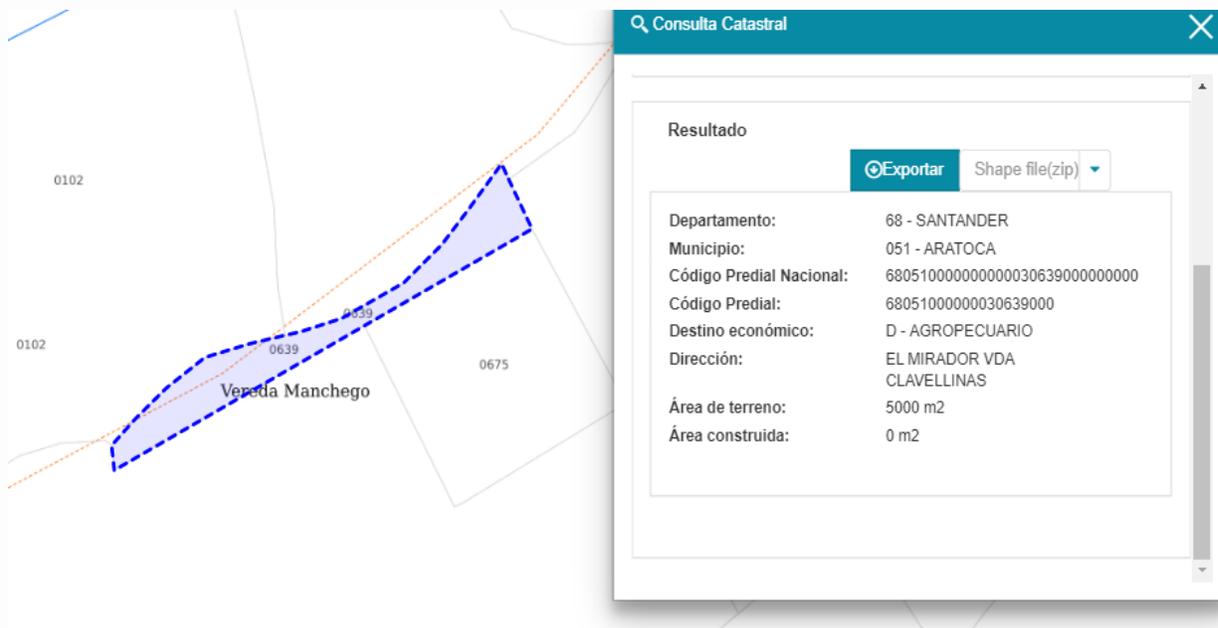
San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

TIPO DE INMUEBLE: RURAL - FINCA
PROPIETARIOS: PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ
CIUDAD / MUNICIPIO: ARATOCA
DIRECCIÓN: FINCA EL MIRADOR VEREDA CLAVELLINAS
FECHA DE INSPECCIÓN: DICIEMBRE 7 de 2020
FECHA DE EMISIÓN: DICIEMBRE 15 de 2020
LOCALIZACIÓN: Latitud: 6°41'17.09"N Longitud: -73°3'51.96"W



1. INTRODUCCIÓN.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio rural, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.

El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, 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 no puede ser utilizado inadecuadamente.



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



San Gil - Santander



Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

El valuador no ha exagerado ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

Requerimientos establecidos por INCODER mediante decreto 1139 de 1995.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra despejado sin ningún tipo de actividad agrícola o civil.

3. SECTOR / VEREDA:

La vereda donde se encuentra el inmueble se encuentra influenciada por la explotación agrícola basada en cultivos de café, frutales como cítricos y pequeñas zonas de potreros.

3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con servicios básicos de energía eléctrica y acueducto veredal

4. EL INMUEBLE

El predio en cuestión es un área de terreno inclinado con un cultivo de café que a pesar de estar en época de cosecha se observa una escasa producción, en el área de terreno se encuentran dos construcciones tipo vivienda una de ellas de propiedad de un tercero quien argumenta haber comprado el área de terreno donde se realizó la construcción, la otra construcción corresponde a la vivienda del predio objeto del presente informe y se encuentra en aparente estado de abandono.

4.1 PROPIETARIOS Y PARTICIPACIÓN:

PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ





LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

4.2. TOPOGRAFÍA:

El área del terreno tiene una forma irregular y una topografía uniformemente inclinada con una inclinación hacia el costado sur del inmueble.

4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado en la Vereda Clavellinas, zona rural del municipio de Aratoca del departamento de Santander.



4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Se trata de una Finca ubicada al occidente del casco urbano del Municipio de Aratoca, Vereda Clavellinas, en el sector se observan fincas pequeñas destinadas a cultivos variables, la finca en mención se encuentra encerrada por postes de madera y cerca de alambre.

4.5. ACCESO:

El acceso al sector es partiendo del casco urbano del municipio de Aratoca nos desplazamos por la vía nacional con destino a la ciudad de Bogotá hasta el kilómetro 7 + 300 metros en el punto conocido como el alto de Aratoca de ahí se un desvío a mano derecha de donde se continua por 4 kilómetros llegando a inmediaciones del inmueble objeto de inspección.



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

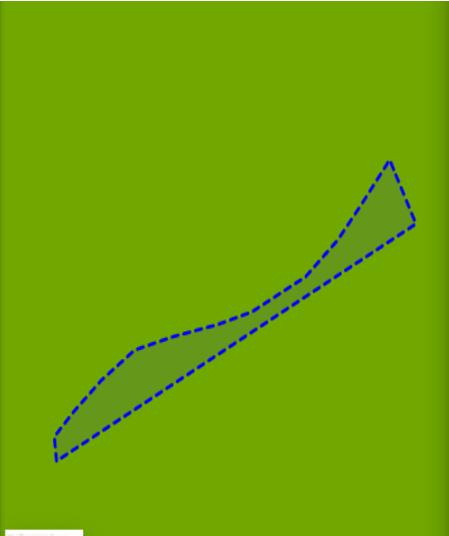
5.1. SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problema evidente por estabilidad de suelos.

Anadir capa

Mapas de Clasificación de las Tierras por su Vocación de Uso a escala 1:100.000

- Cultivos transitorios intensivos
- Cultivos transitorios semi inten
- Cultivos permanentes intensivc
- Cultivos permanentes semi int
- Pastoreo intensivo
- Pastoreo semi intensivo
- Pastoreo extensivo
- Agrosilvícola
- Agrosilvopastoril
- Silvopastoril
- Forestal de Producción
- Forestal protección - producció
- Forestal de protección
- Conservación y Recuperación
- Conservación de Recursos
- Cuerpos de Agua
- No Suelos



680510000000000030639000000000

El número predial es de 20 ó 30 dígitos (Ejemplos: 25754000000140071000, 257540000000000140067000000000).

Aceptar

Resultado

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	051 - ARATOCA
Código Predial Nacional:	680510000000000030639000000000
Código Predial:	68051000000030639000
Matrícula Inmobiliaria:	
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL MIRADOR VDA CLAVELLINAS
Área de terreno:	5000 m2
Área construida:	0 m2
Construcciones	

5.1. USO DEL SUELO:

De acuerdo a la ubicación del inmueble, se puede observar que se encuentra en una zona donde el suelo es apto para cultivos semi intensivos (Fuente Geo Portal IGAC).

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Sentencia de DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA del 24 de enero de 2012, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

Nº 319 - 54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Oriente: Con predios de José Ortiz en 13,20 m;

Sur: con cerca de alambre con predios de Saúl Rueda en 121,95 m, se continúa con predios de Javier Rodríguez en 96,63m y continúa con predios de Apolinar Niño en 143,21m.

Occidente: Con la vía pública que conduce al alto de Aratoca en 4,44m y 16,94 m.

Norte: con la vía Publica que conduce al alto de Aratoca en 349,26 m;

6.3. ÁREA TOTAL GLOBO DE TERRENO:

4.371 m2.



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

En el predio en cuestión encontramos dos construcciones en regular estado de conservación una de ellas se encuentra en estado de abandono construida en ladrillo tolete y teja de barro con pisos en cemento rustico desgastado, con una pequeña porción remodelada para el acondicionamiento de una bodega, construcción en ladrillo tipo H y teja en asbesto cemento.

La segunda construcción pertenece a un tercero, esta construcción se encuentra en buen estado, habitada por su propietario.

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL VIVIENDA:

La construcción destinada a vivienda habitada, cuenta con un área de acceso demarcada por arbustos de jardín y una amplia zona despejada en su entorno delimitada por el cultivo de café.

7.1.1 FACHADA:

Se toma como fachada el acceso principal a la vivienda, cuenta con un corredor cubierto que permite el acceso a la vivienda principal el piso en tierra permite el acceso a la vivienda a través de una puerta de metal.

7.1.2. ENTORNO:

El entorno a la vivienda se encuentra despejado, con tierra y algunas plantas de jardín.

7.1.3. PISOS:

El área principal de la vivienda se encuentra cubierto con cemento rustico.

7.1.4. PAREDES:

La construcción se encuentra fabricada con muros en bloque de ladrillo tipo H.

7.1.5. COCINA:

La vivienda cuenta con un área destinada a esta actividad, de tipo tradicional antigua.

7.1.6. BAÑO:

Cuenta con una unidad completa que presta este servicio sin elementos arquitectónicos sobresalientes.

7.1.7. TECHOS O CUBIERTAS:

El techo está cubierto en teja de zinc soportado en estructura de madera.

7.2. AREA CONSTRUIDA:

Vivienda Principal	75,27 m2
Vivienda Tercero	32,36 m2



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

7. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

MUNICIPIO	AREA	VALOR \$	FUENTE	FECHA
Aratoca	1 Ha	\$ 35.000.000	Rosa silva Cel. 3212494886	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 40.000.000	Eduardo a darne., 3178338430,	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 40.000.000	Domingo Godoy Cel. 315 884 7178	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 35.000.000	Paula Bayona Aparicio Cel. 322 784 0717	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 35.000.000	ROBINSON SANCHEZ PARRA (PERITO RAMA JUDICIAL CEL 3172833936	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 35.000.000	Paula Bayona Aparicio Cel. 322 784 0717	07-12-2020
Aratoca	1 Ha	\$ 40.000.000	Lusbi Carreño – Perito Avaluador Rama Judicial	07-12-2020

8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones:

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el Avaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.



Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com



3188465588



San Gil - Santander

9. NORMATIVA CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Perito

Numeral 1. LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ

Numeral 2. C.C. 1.100.950.536, para notificaciones en la Carrera 7 No.17-43 apto 501 edificio la castellana San Gil, Cel. 3188465588.

Numeral 3. Avaluador Profesional, copia de la documentación y experiencia adjunta al final del documento.

Numeral 4. Hasta el momento declaro no haber participado en ningún tipo de publicación.

Numeral 5. No he sido Designado como perito en el juzgado.

Numeral 6. No he participado con los interesados en otros procesos lo cual no condiciona mi actividad como Perito.

Numeral 7. En el momento no me encuentro incurso en ninguna causal contenida en el artículo que se menciona.

Numeral 8. El método aplicado para la ejecución del presente documento es el mismo empleado en casos anteriores mencionado en el numeral 2 del presente avalúo.

Numeral 9. Depende de la naturaleza del proceso se emplean diferentes métodos siguiendo la normatividad exigida por el IGAC.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuadora 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 transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTICULO 10°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior





10. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA	VLR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	4.371 m2	\$ 3.750.00	\$ 16.391.250.00
Casa Principal	75,27 m2	\$ 250.000.00	\$ 18.817.500.00
Casa Tercero	32,36 m2	\$ 500.000.00	\$ 16.180.000.00
Valor total avalúo			\$ 51.388.750.00

VALOR TOTAL: CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. (\$ 51.388.750.00)

LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ

C.C. 1.100.950.536

Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores

<https://www.raa.org.co/>

AVAL-1100950536

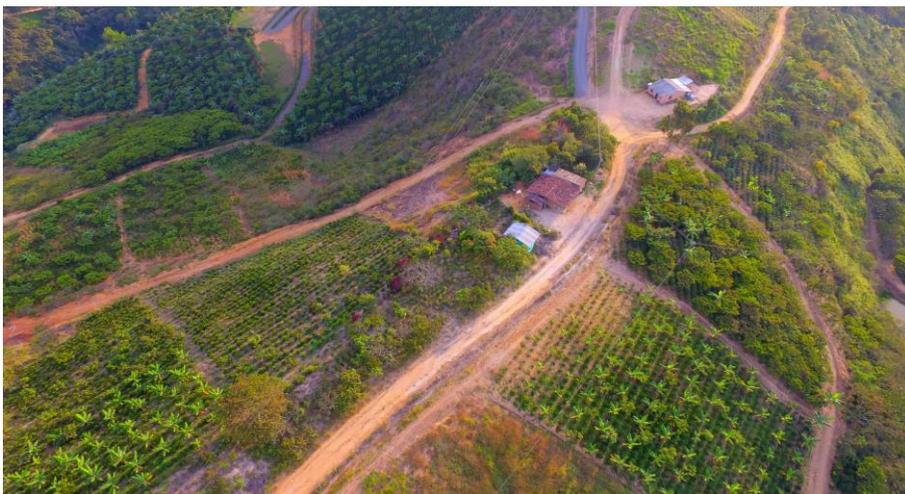
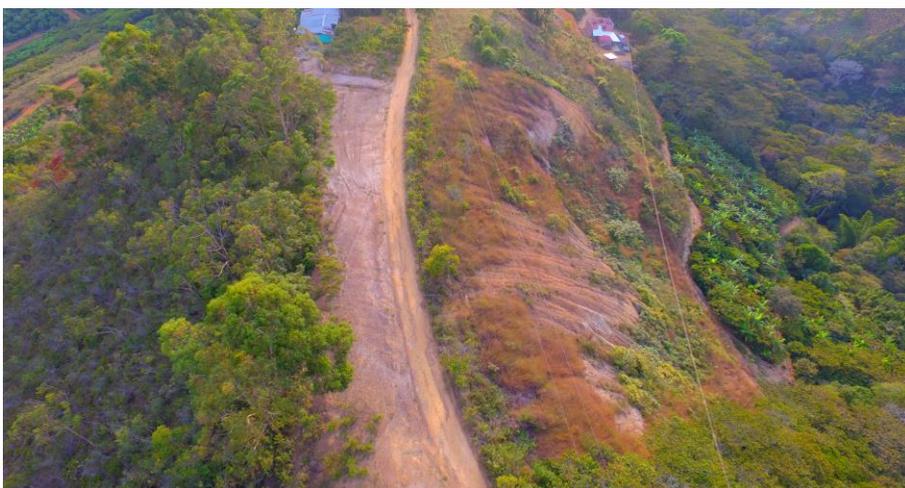




LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

ANEXO FOTOGRAFICO:

PERITO AVALUADOR



 Lud.Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com

 3188465588

 San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR



 Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com

 3188465588



San Gil - Santander



LUDWING ANDRÉS VELÁZQUEZ

PERITO AVALUADOR

 Lud. Andres@hotmail.com / Lud.andres@hotmail.com

 3188465588

 San Gil - Santander