

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL**



**CIRCUITO JUDICIAL DE CHARALÁ
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**

Coromoro, Trece (13) de octubre del dos mil veintiuno (2021)

1. ASUNTO

Pasa al despacho, previo a proveer sobre la división material de un bien inmueble, a fin de poner en conocimiento un dictamen.

2. CONSIDERACIONES

El artículo 228 del CGP establece lo siguiente:

La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento.

Ahora bien, en escrito radicado el 04 de febrero de 2020, la abogada **EDILMA PILONIETA**, representante de la señora **ANGELA ROCIO CACERES MARIN**, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero solo en cuanto al avalúo del inmueble se refiere, y presentó otro avalúo para enervar el presentado con la demanda.

El mencionado avalúo se pone en conocimiento de los demás sujetos procesales, para los fines señalados en la norma.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

3. RESUELVE

ÚNICO: Poner en conocimiento de los demás sujetos procesales, el dictamen de parte allegado por la señora **ANGELA ROCÍO CACERES MARIN**, para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se publica en estado #40 del 14 de octubre de 2021

Proceso: Divisorio
Radicado: 682174089001-2019-00064-00
Demandante: YULIANA CACERES SIERRA.
Demandado: ANGELA ROCIO CACERES MARIN Y OTRAS

Firmado Por:

Elkin Horacio Gereda Antolinez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Coromoro - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f6b93b1679016d1490090f0b0df21ac4dc2851f917cde2cb7b566544ef2c11b7

Documento generado en 13/10/2021 01:40:13 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE RURAL DENOMINADO

"LOTE DE TERRENO"

VEREDA CENTRO

PERITO AVALUADOR: MARIA EUGENIA TRIANA CORZO

FEBRERO 3 DE 2020

MUNICIPIO DE CORMORO SANTANDER

Fecha de visita: 30 de Enero de 2020

1. INTRODUCCION

1.1. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio rural, denominado "LOTE DE TERRENO" 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.

1.2 DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

El valor comercial o del mercado, expresada en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.3 VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia por un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten cambios inesperados de índole técnica, económica o normativa jurídica, que afecten o modifiquen los criterios analizados.

2. LIMITACION DEL AVALUO:

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

El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por motivo de este avalúo.

El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

55

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.

Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador 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 formación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

El evaluador 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 METODOLOGIA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

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

2.2. DESTINACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

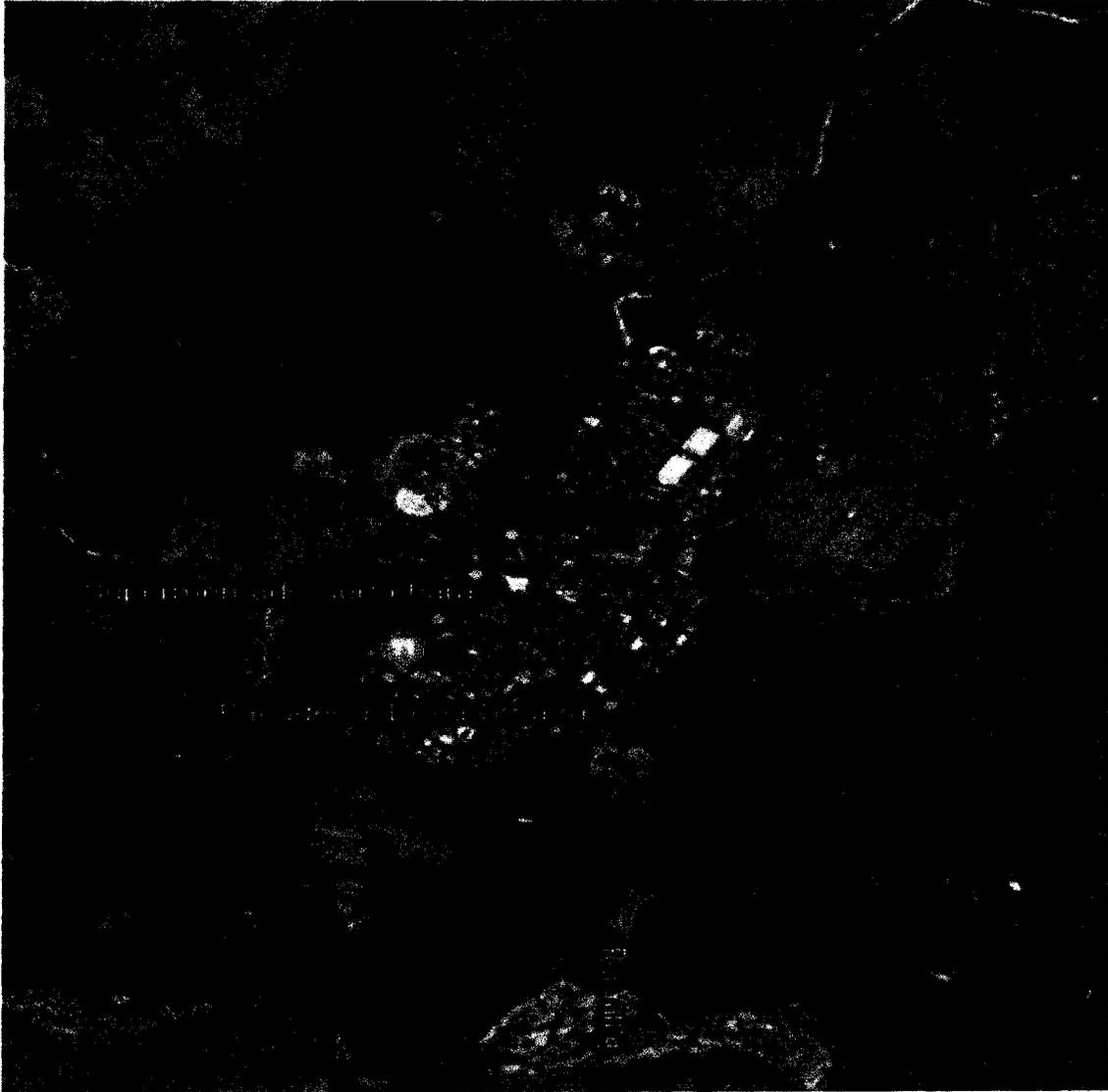
Actualmente el inmueble se encuentra siendo explotado en la mayor parte de su área, en el pastoreo de ganado en las modalidades de cría, levante y ceba.

3. SECTOR/VEREDA

La vereda , dentro de la cual se encuentra ubicado el inmueble " LOTE DE TERRENO" objeto del avalúo, se encuentra influenciada por la abundancia de lluvias lo que la hace apta para variedad de actividades agrícolas, como café, cítricos, cultivos de pan coger y potreros para pastoreo de ganado que son la base de la economía de la región.

Además, no se observan viviendas campesinas a sus alrededores, pues queda cerca del cementerio Local.

3.1 DESCRIPCION DEL SECTOR DE LOCALIZACION



Ubicación de Coromoro

Coordenadas	6°17'42"N 73°02'26"O / 6.295, -73.040555555556
Entidad	Municipio
• País	Colombia
• Departamento	Santander
• Provincia	Guanentá
Alcalde	Carlos Augusto Martínez Cáceres (2020-2023)
Eventos históricos	
• Fundación	6 de abril de 1729 ^[1] (por Fray Guillermo Díaz)
• Erección	22 de abril de 1932 ^[1]
Superficie	
• Total	24 km² ^[1]
Altitud	
• Media	1518 m s. n. m.
Población ()	
• Total	7 659 hab. ^[2]
• Urbana	1033 hab.
Gentilicio	Coromoreño, -a
Huso horario	UTC -5

3.2 ACCESO

Se accede al predio denominado "LOTE DE TERRENO" por la calle o vía que conduce al cementerio Local unos 200 metros distante del perímetro urbano del Municipio de Coromoro

3.3. SERVICIOS

El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal.

4.4. EL PREDIO:

4.1 Propietarios:

Señores: CACERES CACERES ERMES

MARIN DE CACERES FLOR ANGELA

4.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Centro del municipio de Coromoro Santander a doscientos (200) metros aproximadamente del perímetro urbano.

4.3 CARACTERISTICAS y ESPECIFICACIONES

Se trata de un predio rural denominado "LOTE DE TERRENO " donde su explotación está basada en la ganadería, con suelos franco-arenosos , en la mayor parte de su área se encuentra cubierto de pastos mejorados como Brachiaria en un muy buen estado de conservación y mantenimiento. para el consumo del ganado. Además está distribuido en tres potreros. Todo el predio se encuentra en muy buen estado de conservación y mantenimiento.

4.4. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Presenta en gran parte una topografía semiplano, con mínimo de inclinación, no superior a los 10 Grados.

4.5 INFRAESTRUCTURA

El Lote de terreno, objeto del avaluo se encuentra debidamente cercado por todos sus linderos y en sus divisiones, con postes en madera y alambre de púas de tres cuerdas, toda esta se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.6 ACCESO:

El inmueble objeto de este avaluó tiene vía de acceso carretable pavimentada y en una mínima parte destapada, por el lindero sur.

4.7 AGUAS:

El inmueble a avaluar se denomina "Lote de terreno", no posee agua propia. El suministro de agua corresponde al acueducto veredal de la vereda Centro conducido por manguera.

4.8 DRENAJE:

Estos suelos por su contextura correspondiente a suelos franco-arenosos y su topografía semiplano hacen que el drenaje sea aceptable, sin que se presente erosión ni afectación a sus cultivos.

4.9 PRECIPITACION MEDIA ANUAL.

Las precipitaciones en la zona son variables y se presentan entre 2000 y 3000 milímetros al año.

5. TITULACION

5.1 ESCRITURAS:

Escritura pública No.2843 del 17 de Diciembre del año 1998 de la Notaría segunda de San Gil

5.2 MATRICULAS INMOBILIARIAS:

Matrícula inmobiliaria No. 306-12495 de O.I.P de Charalá.

5.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Generales

ORIENTE: De un mojón de piedra que se colocó encima de un barranco adjunto a la carretera que va de coromoro hacia el portillo frente al cementerio público, sigue hacia el norte por cerca de alambre de postes y arboles naturales hasta encontrar otro mojón de piedra que se colocó en la pata de un árbol, lindando con predios del vendedor. **NORTE:** Del mojón último citado se sigue por dirección occidente en parte por el camino real hoy carretera que va de coromoro hacia el portillo hasta encontrar un mojón de cemento **OCCIDENTE:** Del último mojón ante mencionado, y en una longitud aproximada de 34,40 metros hasta encontrar un mojón de cemento sobre la carretera, antes camino real que conduce a coromoro.

60

SUR; Del anterior mojón de cemento en una longitud de o distancia aproximada de 51 metros, con lote segregado de propiedad de la electrificadora de Santander S.A. en parte hasta llegar a otro mojón de piedra, punto de partida del primer lindero, lindando con predios de CAMPO ELIAS NIÑO y Cementerio público.

6. AREA TOTAL GLOBO DE TERRENO

Según Escritura Pública No. 2843 de fecha 17 de Diciembre de 1998

Área total del Lote de Terreno: que se encuentra en común y proindiviso

Área descontada por ser de propiedad de la Electrificadora de Santander: 1.428,55

Área a Avaluar: 13.571.45 metros cuadrados

6.1 OTROS USOS O APROVECHAMIENTO DEL TERRENO

Por su ubicación estratégica podría tener otro tipo de uso del terreno, relacionado con la misma explotación económica actual, pero más tecnificada y de tipo agropecuario, pero no tiene proyección urbanística debido a que se encuentra afectada por cuatro líneas de alta tensión.

6.2 ESTADO FITOSANITARIO

La Finca denominada Lote de Terreno Se encuentra registrada ante el ICA, con el objeto de hacer posible el ingreso y egreso de semovientes. (Explotación económica actual)

7. PERSPECTIVAS DE VALORACION

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:

- Estado general del terreno
- Vías de acceso y comunicación
- Área del terreno

- No posee construcciones y sobre esta finca no puede proyectarse la construcción de vivienda por la afectación de las líneas de alta que pasan por sobre este predio.
- Impacto de valorización generado por el crecimiento del municipio
- Cercanía del perímetro urbano

NOTA: Se hace claridad sobre cuatro aspectos que presenta el inmueble objeto de este Avalúo y que fueron tenidos en cuenta:

- La Finca denominada "Lote de Terreno" se encuentra en el sector periférico occidental del municipio de coromoro muy cerca del casco urbano. distante unos 200 metros.
- No tiene proyección urbanística en razón a que se encuentra afectada por cuatro líneas de alta tensión que pasan por sobre el lote de terrero en forma diagonal de extremo a extremo.
- No posee agua natural, tiene servicio de agua conducida por manguera, de acueducto veredal.
- Este inmueble se encuentra diagonal al Cementerio local

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 alterará 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 del mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la case de terrenos en el sector, el avaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante

8. METODOLOGIA 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 1º. METODO DE COMPARCION O DE MERCADO. Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ART. DECIMO: METODO DE COMPRACIÓN 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. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

9. DETERMINACIÓN DEL PROMEDIO DE LA HECTAREA DE TIERRA CERCA AL CASCO URBANO DE COROMORO

VEREDA CENTRO DEL MUNICIPIO DE COROMORO-SANTANDER				
CONCEPTO	Direccion	VALOR HA.		Celular
Sr.HERMES PEREA	Resi.coromoro	\$25.000.000,00		3208164893
SrHERMES SAAVEDRA	Resi.Coromoro	\$20.000.000,00		3112874963
Sr.ROBIEL CACERES	Resi.coromoro	\$25.000.000,00		
Sr.LEONARDO PINZON	Resi.coromoro	\$25.000.000,00		
Sr. EDUARDO SISA	Resi.coromoro	\$25.000.000,00		
VALOR PROMEDIO HECTAREA DE TIERRA CERCA A COROMORO.....				\$24.000.000,00
VALOR PROMEDIO HECTAREA DE TIERRA CERCA A COROMORO VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS MDA CTE.				

AVALUO RURAL COMERCIAL INMUEBLE DENOMINADO "LOTE DE TERRENO" UBICADO EN LA VEREDA CENTRO DEL MUNICIPIO DE COROMORO- SANTANDER					
CONCEPTO	AREA	Dirección	VALOR HA.	V/R MTR2	VALOR DEL PREDIO
Finca LOTE DE TERRENO	13.571,45 mts 2	Vereda Centro	\$24.000.000	\$2.400	\$32.571.480
VALOR PREDIO RURAL "LOTE DE TERRENO" TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE.					
NOTA: EL AREA QUE SE TOMO COMO BASE PARA EL AVALUO SON 13.571,45, DESCONTANDO LOS 1.428,55 METROS CUADRADOS QUE FUERON VENDIDOS A LA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER Y QUE SE ENCUENTRAN EN COMÚN CON LOS SEÑORES PROPIETARIOS: CACERES CACERES ERMES y MARIN DE CACERES FLOR ANGELA.					

10. ANEXOS:

Registro fotográfico

De esta manera deajo rendido el informe de avalúo comercial que me fue encomendado

Cordialmente,


MARIA EUGENI TRIANA CORZO
 C.C.28099.366 de Charalá
 Perito Avaluador

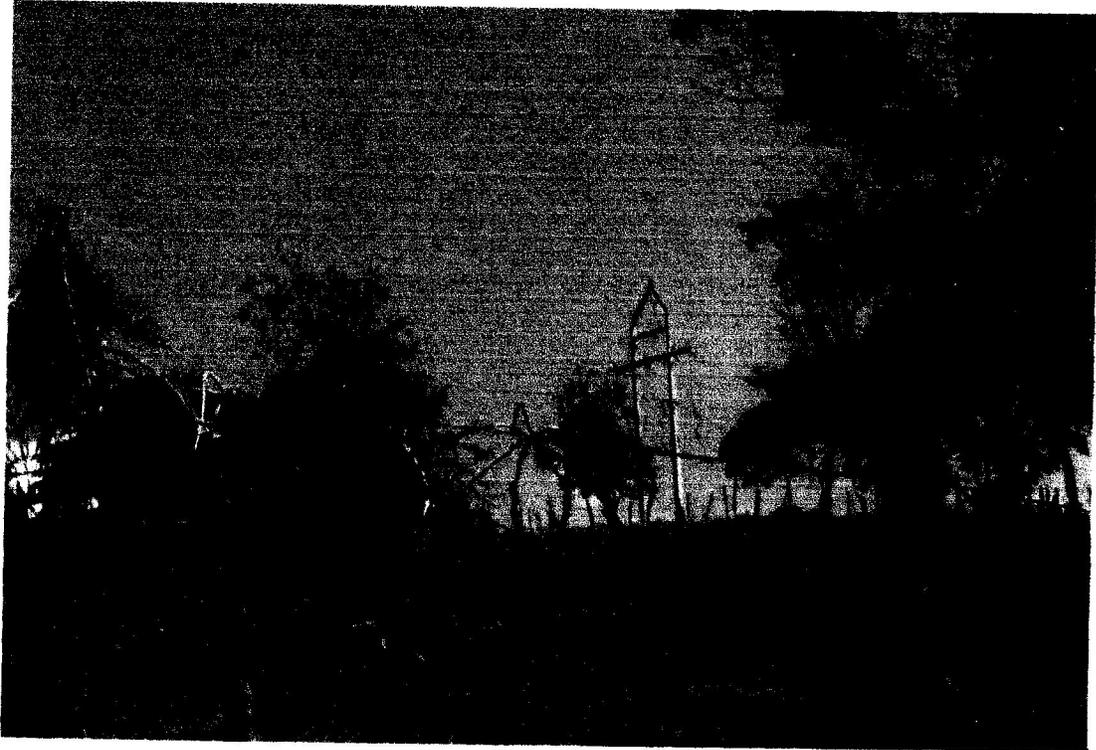
EN LA IMAGEN SE MUESTRA LA AFECTACION QUE TIENE EL PREDIO DENOMINADO "LOTE DE TERRENO"



IMAGEN QUE MUESTRA LA MISMA AFECTACION



EN ESTA IMAGEN PODEMOS OBSERVAR DE NUEVO LAS LINEAS DE ALTA TENSION Y SU RESPECTIVA AFECTACION LO CUAL INCIDE EN EL VALOR DEL TERRENO.



EL PREDIO LOTE DE TERRENO SOBRE EL LINDERO SUR CON VIA DE ACCESO CARRETERA DESTAPADA



LA PRESENTE IMAGEN NOS MUESTRA EL ESTADO ACTUAL DEL PREDIO" LOTE DE TERRENO"



EN LA IMAGEN SE MUESTRA SU TOPOGRAFÍA SEMIPLANA

