

**DATOS GENERALES DEL AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DE JOSÉ REINALDO GOMEZ LAITON.**

<b>CLASE DE AVALUO</b>	<b>COMERCIAL</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>BANCO DE BOGOTA</b>
<b>DIRECCION DEL INMUEBLE</b>	<b>FINCA LA ESPERANZA VEREDA LA VICTORIA MUNICIPIO DE LEBRIJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER</b>
<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	<b>FINCA AGROPECUARIA</b>
<b>PROPIETARIO</b>	<b>JOSE REINALDO GOMEZ LAITON</b>
<b>AVALUADOR</b>	<b>OMAR LEON CAÑAS R.N.A. 3086</b>
<b>FECHA DE VISITA</b>	<b>16 DE ENERO DE 2021</b>
<b>FECHA DEL INFORME</b>	<b>8 DE FEBRERO DE 2021</b>

## **1. INTRODUCCION**

### **TIPO DE AVALUO**

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al avalúo comercial de un predio rural, denominado Finca La Esperanza de uso productivo en abandono, en el Municipio de Lebrija, Departamento de Santander.

#### **1.1. DEFINICION**

**AVALUO COMERCIAL** es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por éste, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

#### **1.2. LIMITACIONES DEL AVALUO**

Las siguientes especificaciones y condiciones limites se aplican al avalúo aquí presentado.

- ✓ Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.
- ✓ De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en éste informe son demostrables.
- ✓ El presente informe es propiedad intelectual del perito evaluador y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita del perito.
- ✓ Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el perito y para el (los) usuarios a quién (es) se dirige y que el perito no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- ✓ El uso de éste avalúo es propiedad privada y confidencial.
- ✓ La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- ✓ La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento.

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una finca agropecuaria con sus mejoras levantadas, ubicada en la vereda La Victoria del Municipio de Lebrija, Departamento de Santander. Al cual se accede por el punto denominado Restaurante Brisas, vía pavimentada hacia Barrancabermeja, luego por vía destapada y a 21.0 kilómetros de la cabecera municipal de Lebrija.

## **3. NOMENCLATURA**

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Predio rural La Esperanza, Vereda La Victoria, Municipio de Lebrija, Departamento de Santander.

## **4. PROPIETARIO**

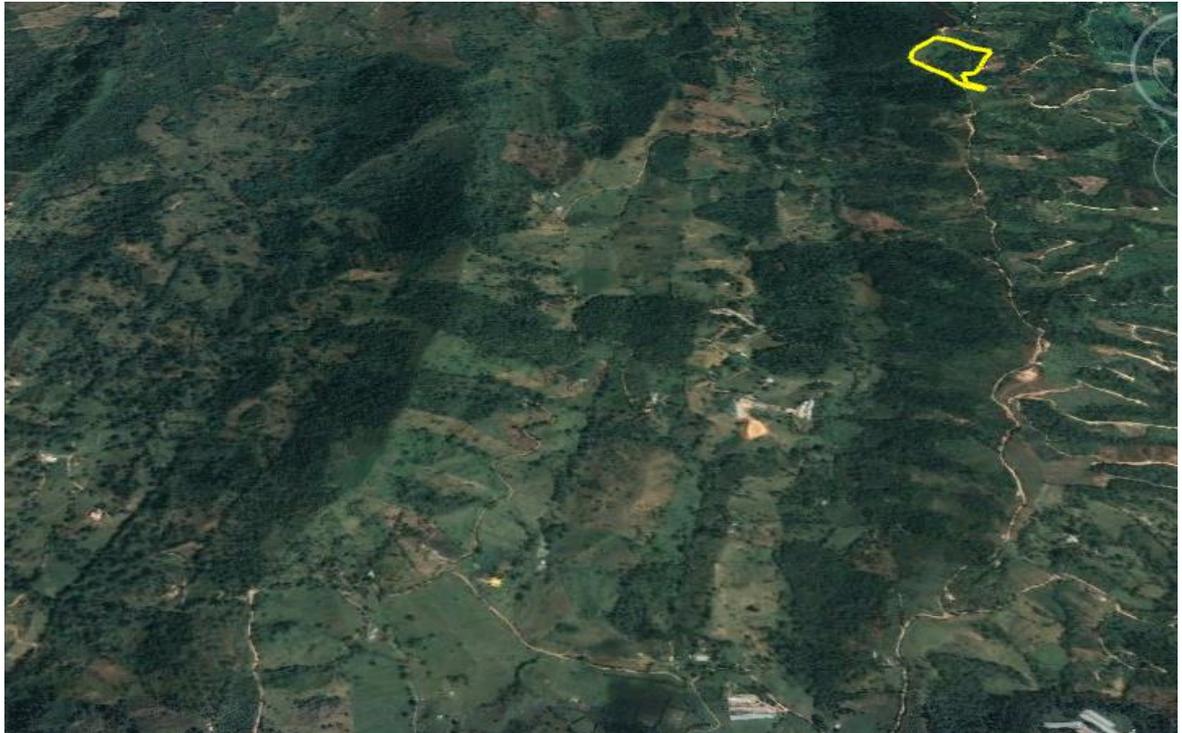
El propietario del inmueble es José Reinaldo Gómez Laiton por compraventa según consta en la Escritura No. 109 del 6 de Marzo de 2.015 protocolizada en la Notaría Única de Lebrija.

#### **5. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL**

Corresponde el inmueble a un lote rural productivo, junto con sus mejoras.

Su uso actual: Finca agropecuaria en abandono total.

#### **6. EL SECTOR**



##### **6.1 GENERALIDADES**

El entorno se encuentra conformado por fincas y lotes, destinados básicamente para la agricultura y ganadería.

##### **6.2. VECINDARIO**

Está conformado por fincas agropecuarias, sedes recreacionales de las cajas de compensación familiar y parcelaciones campestres en venta, vivienda campesina y agricultura.

##### **6.3. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.**

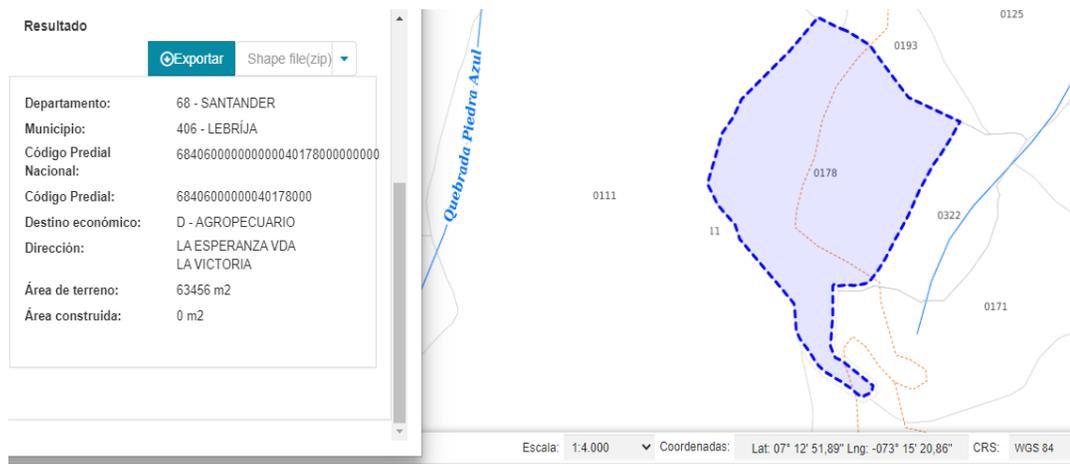
Saliendo del municipio de Lebrija, se toma la vía a Barranca y en el sector denominado Restaurante Brisas ubicado a quince kilómetros se toma el ramal destapado que conduce a la Vereda La Victoria siendo siempre a mano derecha se llega al predio objeto del avalúo, son 6.0 kilómetros desde la vía pavimentada a la finca que se recorren en vehículo en 30 minutos.

Por la vía principal el transporte público es prestado por buses y dado la cercanía al casco urbano, el servicio lo prestan taxis y camperos de transporte informal.

#### **6.4. CONDICIONES AGRONÓMICAS Y CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.**

Los suelos del sector en referencia se han analizado para determinar el valor del terreno teniendo en cuenta la fertilidad, el contenido de materia orgánica, la textura, la estructura, la relación agua-aire, la profundidad efectiva, las pendientes y el grado de humedad del suelo, encontrando una superficie franco arenosa con un alto grado de absorción.

### **7. EL PREDIO**



#### **7.1. LA FINCA CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

Corresponde a un predio con una topografía ondulada en un 90%, con suficiente agua para el desarrollo de los cultivos, se encuentra debidamente identificado e individualizado. En el lote de terreno se ubica una vivienda para habitación.

#### **7.2. TOPOGRAFÍA.**

El lote es de forma irregular. Presenta topografía ondulada con una pendiente del 20% aproximadamente, pero en su mayor parte no mecanizable.

### **7.3. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS.**

El clima de la zona es cálido presentando con temperaturas entre los 26 y 30°C.

### **7.4. CONDICIONES AGRONÓMICAS Y CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.**

Los suelos del predio al igual a los del sector se han analizado para determinar el valor del terreno teniendo en cuenta la fertilidad, el contenido de materia orgánica, la textura, la estructura, la relación agua-aire, la profundidad efectiva, las pendientes y el grado de humedad del suelo; encontrando una superficie franco arcillosa con un bajo grado de absorción.

### **7.5. CONDICIONES HIDROLÓGICAS**

El predio cuenta con vertimiento de aguas. Existe un nacimiento de agua que suministra el agua necesario para el consumo y el riego de los cultivos, también existen algunos caños que se forman en invierno.

### **7.6. CONDICIONES METEOROLÓGICAS**

Las condiciones climatológicas varían de acuerdo al régimen climático y lluvias de la región y de los fenómenos naturales que se presentan.

## **8. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto del presente avalúo al parecer es una zona que no presenta riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra.

En la visita de campo no se observó en el predio, ningún factor de inestabilidad de terreno aparente.

### **8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

Al momento de la visita no se observó la existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

### **8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES**

El predio objeto del avalúo no presenta ningún tipo de servidumbres, cesiones y afectaciones.

### **8.4. SEGURIDAD**

Al momento de la visita al sector no se observó ningún tipo de problemas de seguridad que alterara el orden público.

### **8.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECÓMICAS**

Al momento de la visita no se observó que se presentaran la acción de grupos o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.

#### **8.6. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

No se presentó ningún tipo de situación especial o extraordinaria que afectara el objeto o el método de valuación.

### **9. ASPECTO ECONÓMICO**

#### **9.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO**

En el predio se tienen sembrados lotes de cítricos y cacao que se encuentran en abandono pero estaban en producción.

#### **9.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA**

La explotación económica, que predomina en la zona, está dedicada a la agricultura, ganadería y piscicultura.

#### **9.3. CENTRO DE MERCADO Y CONSUMO**

El principal centro de mercadeo es Lebrija, Girón y Bucaramanga.

### **10. INFRAESTRUCTURA**

#### **10.1 CONFORMACIÓN VIVIENDA**

Se tiene una casa de regulares condiciones, en obra gris, de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, piso en cemento y techo en zinc, de aproximadamente 45 años de construida.

#### **10.3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION**

De acuerdo a la solicitud realizada por el Dr. Javier Cock, el informe valuatorio corresponde a la valuación de la finca agropecuaria, con sus mejoras.

#### **10.4. CULTIVOS**

En el predio se tienen establecidos cultivos de Cítricos y Cacao en producción pero que no se tendrán en cuenta para la valoración por el mal estado en que se encuentran.

#### **10.5. OBRAS Y MEJORAS A LA TIERRA**

No aplica.

#### **10.6. MAQUINARIA Y EQUIPOS**

No aplica.

#### **10.7. ACTIVIDADES PECUARIAS**

No se tiene.

#### **11. IDENTIDAD PREDIAL**

En las oficinas de Catastro y Registro de Instrumentos Públicos, el predio se encuentra identificado así:

Finca La Esperanza. Vereda La Victoria, municipio de Lebrija, Departamento de Santander.

Número Catastral: 68-406-00-00-0004-0178-000

Matrícula Inmobiliaria: 300-166442

#### **12. LINDEROS**

Como se encuentran descritos en la Escritura # 109 de Marzo 6 de 2015 otorgada por la Notaría Única de Lebrija.

#### **13. ÁREAS**

De acuerdo al certificado de tradición, a la Escritura aportada y el portal del IGAC para determinar las áreas de terreno, el cuadro de áreas es el siguiente:

<b>ITEM</b>	<b>AREA</b>
AREA LOTE	6.3456 Has.
AREA CASA	60 m2

#### **14. SERVICIOS**

##### **14.1 ACUEDUCTO**

Se presenta acueducto veredal en el sector, también se cuenta con un tanque de almacenamiento de agua.

##### **14.2 ALCANTARILLADO**

No existe.

##### **14.3 ENERGIA ELECTRICA**

Prestado por la Electrificadora de Santander.

#### **14.4 GAS NATURAL**

No se tiene.

#### **15. REGLAMENTACION.**

De acuerdo a lo contemplado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, el lote posee reglamentación de uso del suelo rural.

Uso recreativo pasivo.

Ecoturismo pasivo.

#### **16. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION.**

Para la elaboración del avalúo se consultó la información de las siguientes fuentes:

- ✓ Copia de avalúo anterior realizado por la Empresa ISA Inmobiliaria de la Ciudad de Bogotá.
- ✓ Secuencia Fotográfica.
- ✓ Se efectuó la visita al predio el día 16 de enero de 2021 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se revisan valores recientes de archivos propios de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, de la cual soy miembro afiliado, con el fin de verificar valores promedios de suelo y transacciones generadas alrededor del predio objeto del avalúo.

#### **17. CONSIDERACIONES**

Además de las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones de orden general:

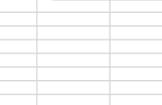
- ✓ Ubicación en un sector rural, según el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija.
- ✓ Usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, establecidos por el POT del municipio.
- ✓ Vías de acceso al predio.
- ✓ Las condiciones de seguridad que se ofrece en el sector a los propietarios.
- ✓ Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario del sector con base en la oferta y demanda, lo mismo que valoraciones recientemente efectuadas en predios similares.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico para la determinación del valor.
- ✓ No se incluyen en el presente avalúo ningún tipo de good will.
- ✓ No se consideran factores de orden jurídico que afecten el predio.
- ✓ La Vigencia del avalúo será de un año a partir de la fecha del mismo.

- ✓ El presente avalúo se efectuó de acuerdo con la más reciente metodología establecida por el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y la Resolución 0768 del 23 de Octubre de 1999 y 620 del 28 de Septiembre de 2008 del IGAC.

## 18. METODOLOGIA VALUATORIA

### 18.1 VALORACION POR INVESTIGACION DE MERCADO. LOTE DE TERRENO.

El suscrito valuador certifica que se encontraron ofertas y transacciones de predios comparables, que permiten determinar el valor de referencia del terreno al inmueble objeto del encargo valuatorio, por tal razón se realiza la investigación indirecta y corresponde al siguiente estudio de mercado de inmuebles.

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor Ha	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Finca en Lebrija Cerro La Aurora	\$ 500.000.000,00	\$ 50.000.000,00	3187887343 Fca Raíz Cod. 5708709	10,00 Ha	1,00	1,00	1,00	\$ 50.000.000,00
2	Finca en Venta Lebrija Los Angelinos	\$ 900.000.000,00	\$ 45.000.000,00	3019524847 Fca Raíz Cod. 4552354	20,00 Ha	1,00	1,40	0,90	\$ 56.700.000,00
3	Finca en sector Lebrija	\$ 1.200.000.000,00	\$ 129.870.129,87	3107960099 Fca Raíz Cod. 3875830	9,24 Ha	0,70	0,90	0,70	\$ 57.272.727,27
4					Ha	1,00	1,00	1,00	\$ -
5					Ha	1,00	1,00	1,00	\$ -
6					Ha	1,00	1,00	1,00	\$ -
									Promedio \$ 54.659.575,76
									Desv. Standar \$ 4.043.731,33
									Coef. De Variación 7,40%
VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>			\$ 54.659.000,00	ÁREA DEL PREDIO			6,3456 HA		
FOTO ITEM 1	FOTO ITEM 2	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4	FOTO ITEM 5	FOTO ITEM 6				
									

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7.40%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al  $r < 7.5\%$  y puedo afirmar que la muestra estadística es aceptable.

## 19. DETERMINACION DEL VALOR

Con base en las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

**OMAR LEON CAÑAS. Ingeniero Agrónomo T.P. 12521 U.P.T.C.**

**R.N.A. No.3086. R.A.A. AVAL-91237276**

**Afiliado a la Lonja Propiedad Raíz de Santander**



DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HA	VALOR/HA	VALOR TOTAL
Lote de terreno sin ronda de rio	5,9256	54658000	\$323.881.445
Lote de terreno con ronda de rio	0,42	5465800	\$2.295.636
Construcción de la casa	0,006	\$0	\$0
<b>VALOR TOTAL PREDIO</b>			<b>\$326.177.081</b>

**SON: TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y UN PESOS  
MONEDA LEGAL.**

**OMAR LEON CAÑAS**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES**

**MATRICULA R.N.A.3086. FEDELONJAS. CERTIFICADO R.A.A. AVAL-91237276.**

**Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.**

**REGISTRO FOTOGRAFICO.**

VISTA GENERAL DE LA FINCA	VISTA DE POTREROS ENMALEZADOS
	
VISTA CULTIVO DE CITRICOS EN MAL ESTADO	CULTIVO DE CACAO SIN MANEJO
	
PREDIO CON RASTROJOS ALTOS	PARTE DE LA TOPOGRAFIA DEL PREDIO
	

**OMAR LEON CAÑAS. Ingeniero Agrónomo T.P. 12521 U.P.T.C.**  
**R.N.A. No.3086. R.A.A. AVAL-91237276**  
**Afiliado a la Lonja Propiedad Raíz de Santander**

---



---

**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3015768336 6842120**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**