

Certificación informe

Javier Gómez Díaz <javigomdi@yahoo.com>

Jue 29/04/2021 18:10

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - San Gil <j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (542 KB)

Correccion CTL.pdf; Finca El Recodo.pdf;

Buen día, Doctor Julian David.

Adjunto informe sobre corrección de matricula inmobiliaria del Proceso Ejecutivo Singular con radicado No. 2016 - 00168.

Cordialmente,

Arq. Javier Gomez Diaz

Perito Avaluador

Esp. Interventoría de la Construcción

San Gil, abril 29 de 2021

Doctor
JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA
Secretario - Juzgado Primero Promiscuo Municipal
San Gil

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.
RADICADO No. 2016 - 00168**

De manera atenta, por medio del presente escrito le estoy comunicando que en el informe por mi presentado sobre el predio rural EL RECODO, en las paginas 4 y 6 cometí el error y puse las matriculas inmobiliarias que no corresponde a este predio.

Por lo tanto certifico que la matricula inmobiliaria del predio EL RECODO es la 319- 22581 como aparece en la página No. 10 del mismo informe.

Para mayor conocimiento envío informe entregado resaltando lo anteriormente descrito.

Agradezco su deferente atención y quedo en espera de cualquier sugerencia.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Javier Gomez Diaz', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ
M.P. 68700-64855 S/DER.
R.A.A. - AVAL 13893558
Perito Avaluador
Auxiliar de la Justicia
315 8517322

AVALÚO COMERCIAL

**FINCA EL RECODO
VEREDA MEDIOS
VALLE DE SAN JOSE - SANTANDER**

OCTUBRE 3 DE 2020

CONTENIDO

1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

2. OBJETO DEL AVALÚO.

3. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO.
- 3.2 VEREDA.
- 3.3 MUNICIPIO.
- 3.4 DEPARTAMENTO.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA.
- 3.7 EXTENSIÓN SUPERFICIARIA.
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

- 4.1 DESARROLLO.
- 4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.
- 4.3 COMERCIALIZACIÓN.
- 4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.
- 4.5 SERVICIOS COMUNALES.
- 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.
- 4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.
- 4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.
- 4.9 NORMATIVIDAD.

5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

- 5.1 LINDEROS.
- 5.2 ÁREA.
- 5.3 TITULACIÓN.
- 5.4 UBICACIÓN.
- 5.5 FORMA DE LLEGAR.
- 5.6 CERCANÍA A CENTROS URBANOS.
- 5.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

- 6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.
- 6.2 RECURSO HÍDRICO.
- 6.3 VÍAS INTERNAS.
- 6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.
- 6.5 REDES DE SERVICIOS.

7. CONSTRUCCIONES.
8. CULTIVOS.
9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.
10. BASES PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.
11. METODOLOGÍA VALUATORIA.
 - 11.1 VALOR DEL TERRENO.
12. DETERMINACION DEL VALOR.
13. ANEXOS.
14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

AVALÚO COMERCIAL

1. SIGNIFICADO DEL AVALÚO.

Avaluar es determinar el valor comercial de un bien mediante el análisis de los factores que intervienen en su conformación en un momento determinado teniendo en cuenta las circunstancias que lo afecten.

2. OBJETO DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del predio rural denominado El Recodo, ubicado en la vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

3. INFORMACIÓN BASICA.

- 3.1 NOMBRE DEL PREDIO : Finca El Recodo.
- 3.2 VEREDA : Medios.
- 3.3 MUNICIPIO : Valle de San José.
- 3.4 DEPARTAMENTO : Santander.
- 3.5 CÓDIGO CATASTRAL : 688550000000000060145000000000.
- 3.6 MATRÍCULA INMOBILIARIA : 319-41234.
- 3.7 EXTENSION SUPERFICIARIA : 2 Hectáreas con 500 m².
- 3.8 FECHA DE VISITA AL PREDIO : 22 de septiembre de 2020.
- 3.9 FECHA DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO: 3 de octubre 2020.
- 3.10 SOLICITANTE DEL AVALÚO : El presente avalúo se hace a solicitud del Juzgado Primero Promiscúo Municipal de San Gil.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1 DESARROLLO.

Zona dedicada a la explotación agropecuaria con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de café, cítricos, yuca, maíz y en general de pan coger. La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo está construida en tierra afirmada y parcialmente en sectores con el sistema de placa huellas de concreto y piedra, ambas están en regular estado de conservación y colindan con el predio objeto de este avalúo. Cabe destacar que esta zona ha venido cambiando su uso agropecuario por usos de tipología comercial dedicados a las actividades de la recreación y el turismo combinado con vivienda de tipología residencial campestre y hotelera.

4.2 NIVEL SOCIO ECONÓMICO.

Zona caracterizada por la presencia de predios con potreros para ganadería tipo Bovina, cultivos de café, cítricos, yuca, maíz y en general de pan coger. El nivel socio económico del sector es bueno ya que no se presenta una pobreza marcada.

4.3 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una oferta y una demanda balanceada, por esto se puede decir, que la comercialización de los predios de este sector es equilibrada.

4.4 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS.

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 300 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

4.5 SERVICIOS COMUNALES.

Escuela veredal y por la cercanía con el casco urbano del municipio de Valle de San José, toma todos los servicios que este ofrece.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS.

La zona cuenta con servicio de electrificación rural y acueducto veredal.

4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.

La situación de orden público se considera normal.

4.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

La zona y sus alrededores presentan buena valorización por su cercanía al casco urbano del municipio del Valle de San José, a 7,4 kilómetros, existe la expectativa de la pavimentación parcial de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte., por la buena calidad de las tierras y además de las generadas a través del tiempo.

4.9 NORMATIVIDAD.

De conformidad con el Proyecto de Acuerdo del año 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Valle de San José, el sector y el predio objeto del avalúo se encuentran clasificados de la siguiente manera:

Corresponde a las áreas de suelo rural de producción agropecuaria sin restricciones ambientales.

Hoy en la realidad esta actividad se ha venido mezclando con la actividad residencial campestre y con la de hotelería rural.

5. GENERALIDADES DEL PREDIO.

5.1 LINDEROS.

POR EL ORIENTE: Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060180000000000, 688550000000000060162000000000.

POR EL OCCIDENTE: Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060136000000000.

POR EL NORTE: Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060141000000000.

Con la carretera que va a la vereda La Laja.

POR EL SUR: Con el predio identificado con la cedula catastral No. 688550000000000060161000000000, 688550000000000060162000000000 y 688550000000000060161000000000.

NOTA: Linderos tomados del Geoportal del IGAC para una mayor exactitud.

5.2 ÁREA.

El área del predio objeto de este avalúo es de 2 Hectáreas con 500 m², según el Geoportal de IGAC.

NOTA: Es importante destacar que el área del predio según documentos como el **Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22577 impreso el 24 de Septiembre de 2020** y Escritura Publica No. 2106 de octubre 28 de 2009 otorgada por la Notaria Primera de San Gil es de 2 hectáreas con 2500 m²; sin embargo se toma el área reportada en el IGAC a solicitud realizada mediante Acta No. 08 Oralidad, Dada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Oralidad Civil de San Gil el 4 de agosto de 2020.

5.3 TITULACIÓN.

ELIS PORRAS BUEAHORA, adquirió el predio por Compraventa en acto elevado a Escritura Publica No. 0720 de abril 19 de 2013 otorgada por la Notaria Segunda de San Gil, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22581 impreso el 24 de septiembre de 2020.

5.4 UBICACIÓN.

El predio rural denominado Finca El Recodo, está ubicado en la Vereda Medios, del Municipio del Valle de San José, Departamento de Santander.

5.5 FORMA DE LLEGAR.

La principal vía de acceso al predio objeto de este avalúo es la vía que del casco urbano del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte se recorre 5,4 aproximadamente, toma ramal a la derecha y continua por 1,7 kilómetros, voltea a la derecha hasta encontrar predio perteneciente a Jesús Medina, continua a pie por unos 300 metros por vía interna de predio vecino hasta el predio. La vía se encuentra en regular estado de conservación, esto teniendo en cuenta que es por

temporada de lluvias, por eso se decide llegar al predio objeto de este informe a pie, dado el mal estado de las vías vehiculares.

La vía de acceso hacia el predio objeto de este avalúo es la que conduce al municipio de Ocamonte, está construida en tierra afirmada y se encuentra en regular estado de conservación. Existe la expectativa de la terminación de un tramo de pavimentación de la vía que del municipio del Valle de San José conduce al municipio de Ocamonte.

5.6 CERCANIA A CENTROS URBANOS.

A el Valle de San José: 7,4 Kilómetros.

5.7 CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS.

Altura : 1.250 m.s.n.m.
Temperatura : 23°C.
Meses de invierno : Marzo, abril, Mayo, Octubre y Noviembre
Meses de Verano : Diciembre, enero, febrero, junio, Julio, agosto y septiembre.

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO.

6.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.

Relieve : Plano 70% e inclinado 30%
Pendiente : Inclinado entre el 10% al 20%.
Erosión : No presenta.
Inundabilidad : No presenta.
Pedregosidad : No presenta.
Drenaje : Por su topografía bueno.
Nivel Freático : Profundo.
Nivel de fertilidad : Bueno.

Categoría agrológica: III: Acepta cultivos transitorios y permanentes, relieve con inclinaciones no mayores a 25% de pendiente, profundidad superficial, sin piedras, drenaje natural y con un nivel de fertilidad bueno.

6.2 RECURSO HÍDRICO.

El predio objeto del presente avalúo cuenta con punto de acueducto veredal.

6.3 VÍAS INTERNAS.

El predio objeto del presente avalúo no cuenta con vía interna vehicular, solo la de acceso al predio.

6.4 FRENTE SOBRE VÍAS Y CERRAMIENTOS.

El predio objeto de este avalúo tiene frente sobre la vía veredal y sus cerramientos son en postes de madera con alambre de púas y su estado de conservación es bueno.

6.5 REDES DE SERVICIOS.

El predio objeto del avalúo cuenta con las disponibilidades de los servicios públicos de acueducto veredal y energía eléctrica rural.

7. CONSTRUCCIONES.

El predio NO posee construcciones

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Cimientos	: No aplica.
Estructura	: No aplica.
Mampostería	: No aplica.
Cubierta	: No aplica.
Fachada	: No aplica.
Entrepiso	: No aplica.
Pisos	: No aplica.
Redes Hidráulicas	: No aplica.
Instalaciones Sanitarias	: No aplica.
Edad de la construcción	: No aplica.
Estado de construcción	: No aplica.
Área construida vivienda	: No aplica.
Área construida depósitos	: No aplica.

8. CULTIVOS.

El predio presenta cultivo de café de diferentes edades con un área aproximada de 2,0 hectáreas.

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio, se han tenido en cuenta las siguientes particularidades para determinar su valor comercial:

- El predio es adecuado y corresponde a las necesidades de uso y destinación.
- Ubicación, topografía y extensión superficial del predio.
- Vías de acceso y de comunicación.
- Tipo, características y calidad de los materiales utilizados en la construcción.
- Estado de conservación del predio (buen estado de conservación).
- Tipología del predio (lote de terreno rural).

10. BASES PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO.

Las bases para determinar el valor del predio están soportadas en la visita efectuada al sector y al predio que permiten determinar un valor comercial teniendo en cuenta las determinantes encontradas en los documentos anexos al presente avalúo, el análisis del sector y el análisis del mismo predio.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA.

11.1 VALOR DEL TERRENO.

El método utilizado para este avalúo fuel el METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO, en donde el valor del mercado se basa en valores de ofertas conocidos, el valor se pone de manifiesto; es un resultado estadístico y no se considera ningún valor afectivo o subjetivo.

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

Aplicación del método:

UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	FUENTE
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000	10.000	0	3175051726
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000	15.000	0	3116726542
Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000	10.000	0	3116726542

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

NOTA: El factor de distancia se aplica ya que son predios más cercanos al caso urbano del municipio y el factor vía es porque se encuentran sobre la vía veredal principal a Medios; y con esto se hace la homogeneización de los predios para establecer el valor comercial del predio objeto del avalúo.

#	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA DE TERRENO, HECTAREA	ÁREA CULTIVO, HECTAREA	VALOR DEL CULTIVO	VR. DEL TERRENO SIN CCULTIVO	FACTOR DISTANCIA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR VIA	VALOR HECTAREA HOMOGENEIZADO
1	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con café	\$ 80.000.000,00	1,00	1,00	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
2	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña y café	\$ 80.000.000,00	1,50	1,50	\$ 12.000.000,00	\$ 68.000.000,00	0,80	0,85	0,80	\$ 36.992.000,00
3	Parcela sobre la vía veredal a Medios, con caña	\$ 60.000.000,00	1,00	1,00	\$ 9.000.000,00	\$ 51.000.000,00	0,90	0,85	0,85	\$ 33.162.750,00
PROMEDIO ARITMÉTICO										\$ 35.715.583,33
DESVIACIÓN ESTANDAR										\$ 2.210.818,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN										6,19%
MEDIANA										36.992.000
MODA										36.992.000
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA										-1,73

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 6,19%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable. El Coeficiente de Asimetría es Negativo (-1,73), esto indica que se debe tomar el valor menor o igual al Promedio Aritmético, es decir en este caso el mismo Promedio Aritmético (\$35.715.583).

Por criterios de margen de error en el tamaño de la muestra y en la veracidad de la información por parte de la investigación de mercado realizada para el Método de Comparación o de Mercado se toma el valor del terreno por debajo del dato arrojado en la muestra estadística un 2%, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO
\$35.715.583 x - 2% = \$35.001.271/Ha.

TOMESE UN VALOR DE: \$35.001.271/Hectárea de terreno de acuerdo al análisis de valores en el sector.

DETERMINACION DEL VALOR

DESCRIPCION	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Terreno	Has.	2,0500	\$ 35.001.271,00	\$ 71.752.606,00
Valor del café	Has.	2,0	\$ 7.000.000,00	\$ 14.000.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO				\$ 85.752.606,00

TOMESE UN VALOR COMERCIAL DE: OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS MCTE. (\$85.752.606) A LOS 03 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2020.

12. ANEXOS

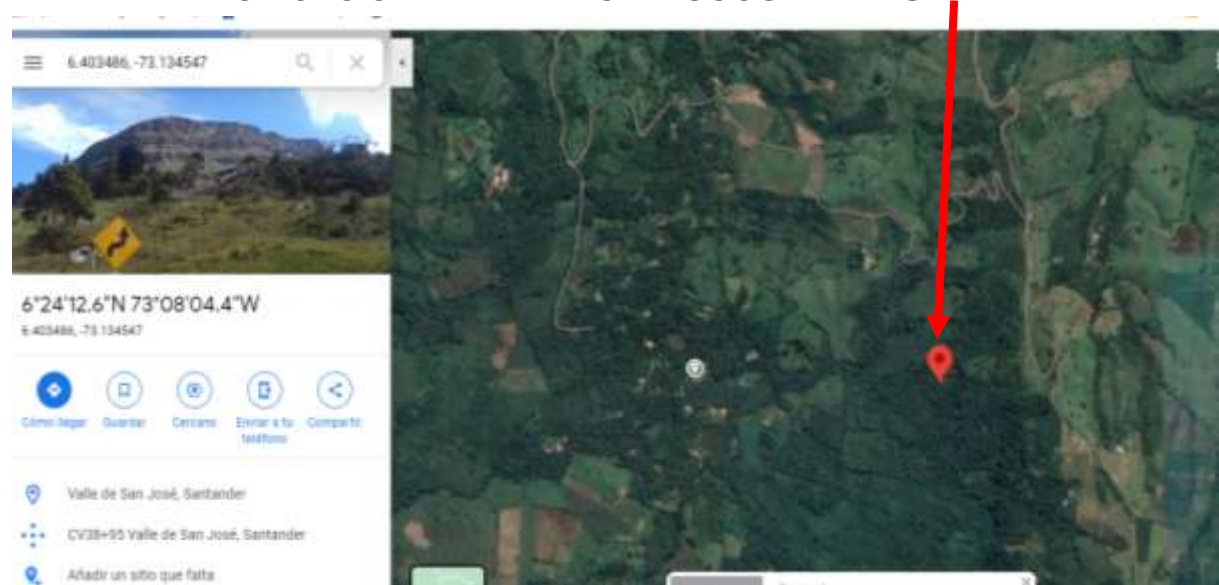
- Registro Fotográfico.
- Fotocopia de la Escritura Publica No. 0720 de abril 19 de 2013 otorgada por la Notaria Segunda de San Gil.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 319-22581 impreso el 24 de Septiembre de 2020.
- Fotocopia del Certificado del Registro Abierto de Avaluadores.



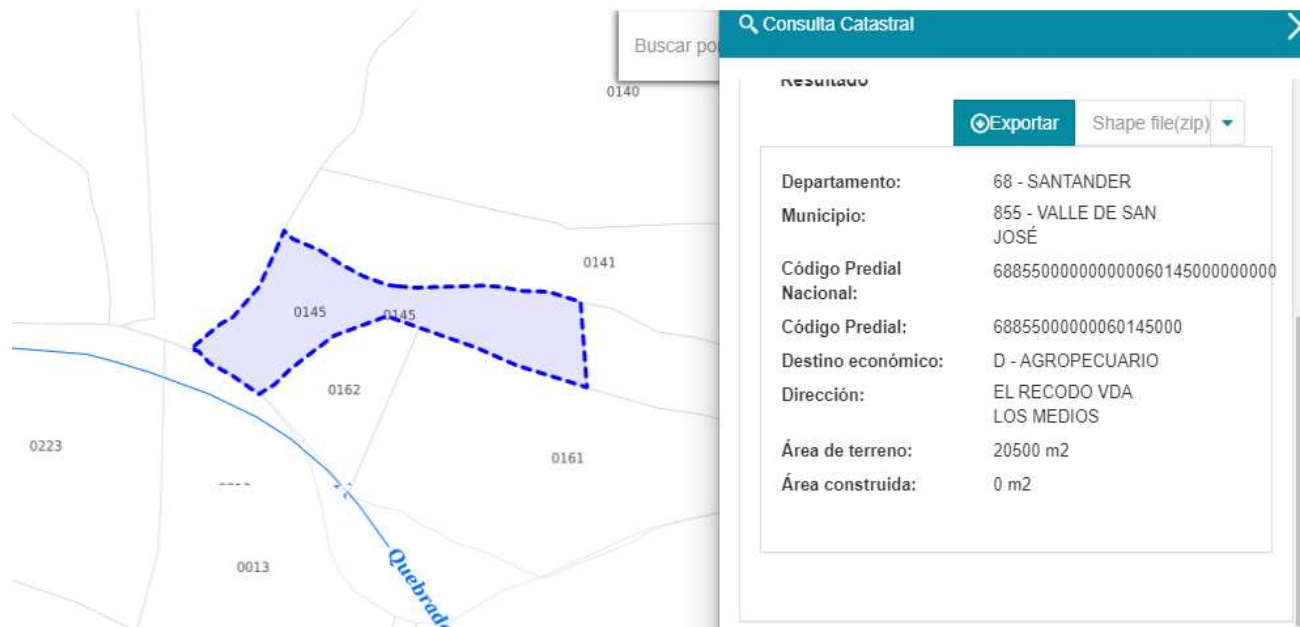
ARQ. JAVIER GOMEZ DIAZ
Perito Avaluador
Auxiliar de la Justicia
Esp. Interventoría de la Construcción
C.C. 13.893.558 B/ja.
M.P. 68700 - 64855 de S/der.
R.A.A. AVAL 13893558
315-8517322

10.REGISTRO FOTOGRÁFICO

UBICACIÓN DEL PREDIO EN GOOGLE MAPS



UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL IGAC



VIAS DE ACCESO AL PREDIO



VIA DE ACCESO



CAFE



VISTA GENERAL DEL PREDIO – CULTIVO DE CAFÉ

