

**allega avalúo de inmueble Rad 2017-00014**

william fernando urrea ortiz &lt;w\_fuo@hotmail.com&gt;

Lun 10/08/2020 3:55 PM

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - San Gil <j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co>; w\_fuo@hotmail.com <w\_fuo@hotmail.com> 2 archivos adjuntos (5 MB)

Memorial allega avalúo de inmueble para remate Juzgado 1 promiscuo de San gil Demandada Gloria Amparo ramirez baez.pdf; Avaluo\_02 Inmueble Juzgado 1 promiscuo San Gil demandada Gloria Amparo ramírez Báez.pdf;

Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE SAN GIL**Atte, **Dr. FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS****JUEZ PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE SAN GIL**

Palacio de Justicia Ofic. 204 Tel: 7243577 fax: 7245900

Correo: [j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co)

San Gil – Santander

E. S. D.

**Ref: Proceso Ejecutivo****Demandante: HECTOR VARGAS RODRÍGUEZ****Demandados: GLORIA AMPARO RAMIREZ BAEZ****RAD: 2017-00014-00*****Avalúo precio real de inmueble a rematar.***

WILLIAM FERNANDO URREA ORTIZ, conocido en autos, estando dentro del debido lapso concedido, y de conformidad a lo expresado en numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, me permito expresar mis observaciones frente a avalúo presentado por el demandante, frente al cual presento objeción por no ser idóneo y no encontrarse ajustado al valor real del predio.

Adjunto en pdf memorial que sustenta mi posición, junto con avalúo practicado al predio a efectos de ser tenido por el despacho como valor real del inmueble a rematar.

**WILLIAM FERNANDO URREA ORTIZ**

C. C. No. 91.497.979 de Bucaramanga

T. P. No. 129137 del C. S. de la J.

# GÓMEZ JOYA INGENIERÍA

AVALÚO  
Ley 1673 del 19 de Julio de 2013  
Categoría Inmuebles Rurales  
Decreto 556 de 2014, Artículo 5

Propietario: \_\_\_\_\_.  
Predio: LA FORTUNA LOTE 2.  
Matricula Inmobiliaria 319-50474.  
Número Predial Nacional (NPN)  
68-679-00-00-0012-0151-000.  
Vereda: Campo Hermoso.  
Municipio San Gil.  
Departamento: Santander.  
País: Colombia.

Auxiliar de la Justicia:  
**CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN**

Cedula de Ciudadanía 13870208 Bucaramanga  
Licencia Profesional 01-13368 CPNT  
Auxiliar de la Justicia 002-2016  
WhatsApp 3012102026  
Mail: CarlosGomez@GomezJoya.com  
Notificaciones: Carrera 10 # 9-39 Oficina  
306, Edificio Piamonti, San Gil.

Valuador:  
**JUAN SEBASTIÁN BÁEZ GOMEZ**

Cedula de Ciudadanía 1098631934  
AVAL-1098631934



Solicite este Documento  
en Formato Digital en  
[www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com)



---

Experticia elaborada con fundamento en la Ley 1564  
del 12 de Julio de 2012 Código General del  
Proceso, Libro Primero, Sujetos del Proceso,  
Sección Primera, Órganos Judiciales y sus  
Auxiliares, Título V, Auxiliares de la Justicia,  
Artículos 47 al 52.

San Gil, Santander, Colombia  
lunes, 10 de agosto de 2020



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 2 de 28

## **Tabla de Contenidos**

1. Fundamento Jurídico
2. Requerimientos
  - 2.1. Procedimientos y Metodología Utilizada
  - 2.2. Identificación y Ubicación
  - 2.3. Cabida
  - 2.4. Linderos
  - 2.5. Información Ambiental y Geológica
  - 2.6. Explotación Económica y Mejoras
  - 2.7. Avalúo Comercial
3. Conclusiones

## 1. FUNDAMENTO JURÍDICO

La presente experticia se fundamenta en la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

### Licencia Profesional:



Consulte la veracidad y vigencia de esta Licencia Profesional en la pagina web <https://www.cpnt.gov.co> / Consultar Registro Unico de Topografos.

RECUERDE QUE: la Ley 70 de 1979, la Sentencia C-606 de 1992 de la Corte Constitucional, y la Resolución 009 de 1998, reglamentan la profesion del Topografo y sancionan el Ejercicio Ilegal de la Profesion.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito. No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 4 de 28

las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Manifestación: Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Ítems Artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

1. Identificación: Carlos Andrés Gómez Chacón identificado con Cedula de Ciudadanía 13.870.208 de Bucaramanga.
2. Localización: Carrera 10 # 9 - 39 Oficina 306 Edificio Piamonti, San Gil, Santander, WhatsApp 3012102026, correo electrónico carlosgomez@gomezjoya.com
3. Profesión: Topógrafo con Licencia Profesional 01-13368 CPNT y Certificado de Vigencia anexo.
4. Publicaciones: No Aplica.
5. Lista de Casos: Ante la enorme cantidad de casos, se publica la lista en [www.GomezJoya.com](http://www.GomezJoya.com) / Juzgados, por Habeas Data, solo se publica Juzgado, Tipo de Proceso, y Numero de Radicado.
6. Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
8. Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.
9. Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad. En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

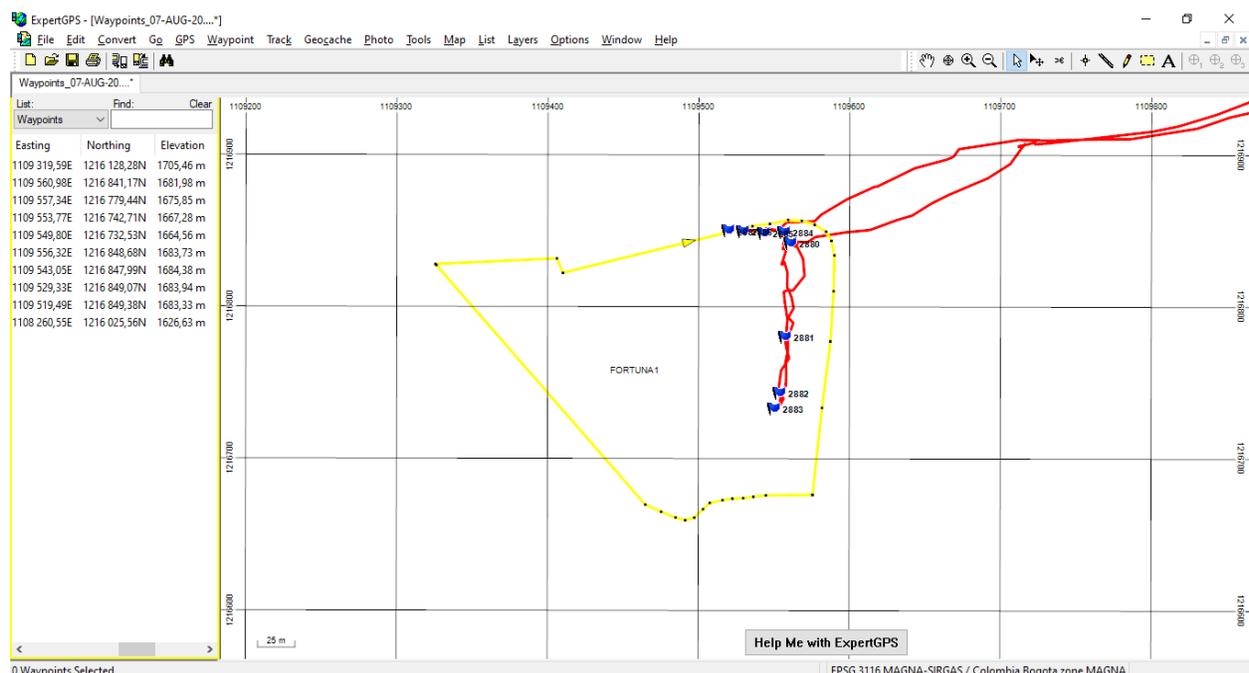
## 2. REQUERIMIENTOS

### 2.1. PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA

El día 07 de Agosto de 2020, se identificó inmueble objeto de estudio por su cabida y linderos conforme a lo indicado en Terreno, en Certificado de Tradición, en Escritura, y en Carta Catastral IGAC.

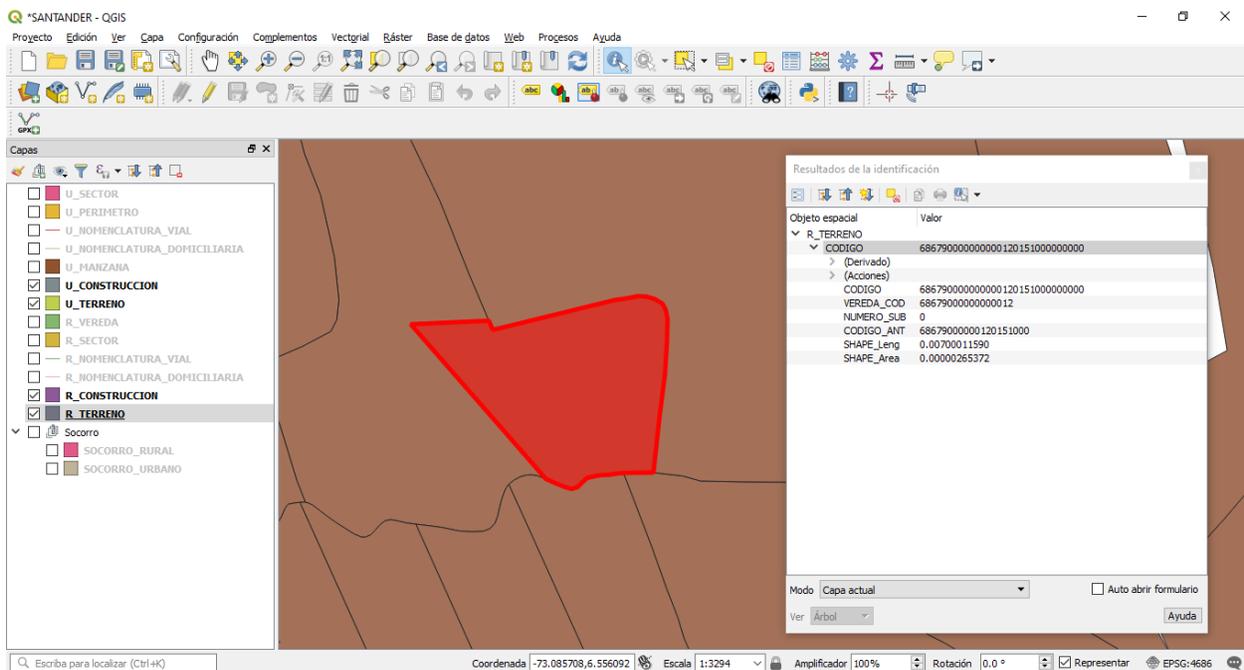


La Resolución 643 de 2018 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, adopto Especificaciones Técnicas para Levantamientos Topográficos, se informa al despacho que el presente levantamiento se efectuó conforme a dicha resolución, siguiendo los lineamientos: 9.1. Equipos GNSS. 9.2. Métodos Ópticos. y/o 9.3. Cinta Métrica. Con Estándares ISO 19131:2007 Geographic Information - Data Product Specifications.



La Resolución 068 de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC adopto como Datum Oficial de Colombia el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 3116 para la zona central del país, se informa al despacho que el contenido geográfico del presente informe se da en dicho sistema de coordenadas.

Con la mezcla de información de las mediciones tomadas en Campo y sus correspondientes Coordenadas Magna Sirgas, verificamos que la información dada en Terreno en efecto corresponde a la información contenida en la Carta Catastral IGAC.

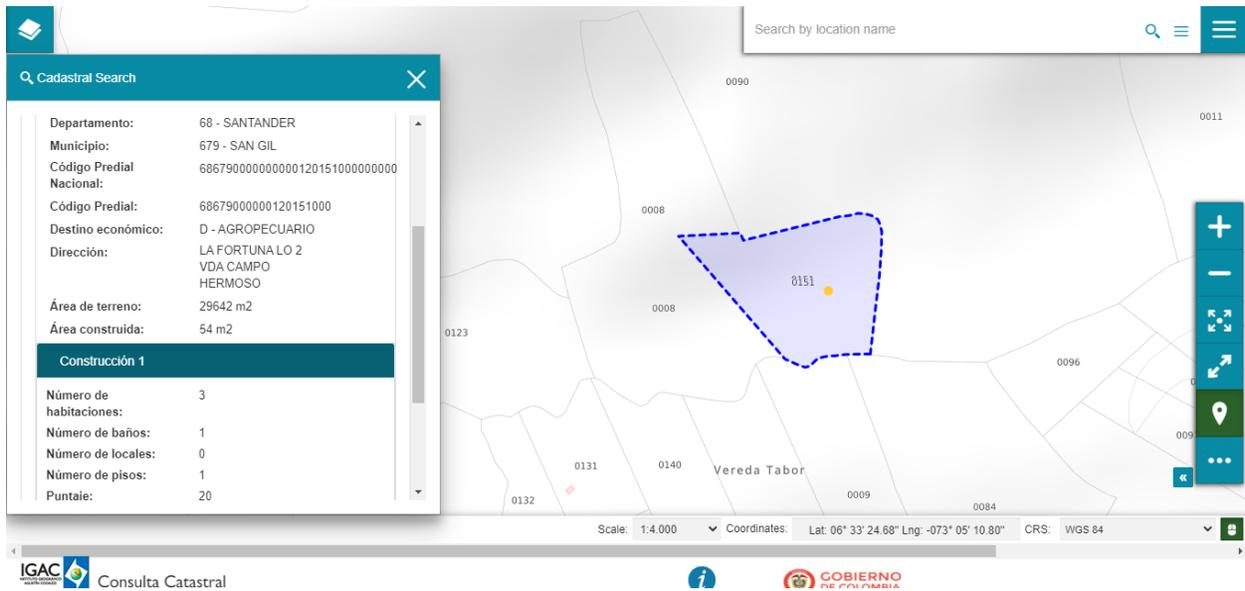


Con el estudio de títulos efectuado a Certificados de Tradición y Escrituras, y verificando que esta información corresponde a lo contenido en el sistema de información geográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, tenemos la certeza de haber identificado el predio plenamente.

Habiendo efectuado la caracterización física y jurídica del inmueble, procedemos a definir su ubicación, cabida, y linderos, efectuamos consulta del predio en la Corporación Autónoma de Santander CAS para verificar afectaciones ambientales, consultamos en la cartografía del Servicio Geológico Colombiano las amenazas sísmicas, minerales, y fallas Geológicas sobre la que se encuentra el predio, verificamos que la actual explotación económica y que sus mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial, y en lo recomendado en los mapas de Usos de Suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, y finalmente verificamos con los datos de la Red Vial Nacional del Instituto Nacional de Vías INVIAS que al inmueble naciente se le garantiza accesibilidad a vía pública.

## 2.2. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN

El inmueble **LA FORTUNA LOTE 2**, se identifica con Número Predial Nacional (NPN) **68-679-00-00-0012-0151-000**, Matricula Inmobiliaria **319-50474** y Escritura **1428 del 31 de Julio de 2014 Notaria 2 San Gil**.



Se ubica en la vereda **Campo Hermoso**, Municipio de **San Gil**, Departamento de **Santander**, a 3,8 Kilómetros al Este del Casco Urbano de San Gil, Santander, cuenta con coordenadas geográficas Latitud Norte Longitud Oeste **6°33'21.9"N 73°05'12.9"W**, y registra una altitud promedio de 1680 msnm.





GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 8 de 28

### 2.3. CABIDA

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que la cabida Veraz y Exacta es la que reposa en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición 319-50474, esta asciende a "2 Hectáreas + 9642,32 Metros Cuadrados".

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION DE**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**  
**Nro Matricula: 319-50474**

Impreso el 17 de Febrero de 2017 a las 04:17:53 p.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

REGISTRAL: 319 SAN GIL DEPTO:SANTANDER MUNICIPIO:SAN GIL VEREDA:SAN GIL  
ESCRITURA: 13-10-2010 RADICACION: 2010-4934 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2010  
ATASTRAL: 6867900000000012015100000000 COD. CATASTRAL ANT.: 68679000000120151000  
EL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
ION: CABIDA Y LINDEROS  
s en ESCRITURA Nro 1972 de fecha 05-10-2010 en NOTARIA PRIMERA de SAN GIL LOTE O PREDIO NUMERO DOS (02)  
le 2 HAS 9.642,32 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).  
IENTACION:

El asiento registral de este instrumento público es la Escritura 1428 del 31 de Julio de 2014 Notaria 2 San Gil, en la que se evidencia asignación de cabida semejante a la del certificado de tradición.



#### 2.4. LINDEROS

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en el título causante 1428 del 31 de Julio de 2014 Notaria 2 San Gil.

Ante la ausencia del título traditicio, se obtienen los linderos de acta de diligencia de secuestro de bien inmueble.

En seguida, el secuestre procede a la identificación del inmueble a secuestrar así: FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 319-50474 de la oficina de instrumentos públicos de San Gil y cedula catastral 68679000000001201510000 como consta en el certificado de libertad y tradición, el cual es lote de terreno mejorado con casa de habitación del perímetro rural de la ciudad de San Gil, Santander con una extensión aproximada de dos (2) hectáreas con nueve mil seiscientos cuarenta y dos (9.642) metros cuadrados y con una construcción de cincuenta y cuatro (54) mts2, los linderos son los que se encuentran en la escritura pública mil cuatrocientos veintiocho (1428) del 31 de julio de 2014 de la Notaria segunda del círculo de San Gil, encontrándose delimitado por los siguientes LINDEROS: NORTE: en parte con propiedad de REINALDO GARCÍA, cerca de alambre y parte con el lote número uno (1) de MARÍA AURORA PINTO DE AYALA, cerca de alambre al medio. ORIENTE: con propiedad de REINALDO GARCÍA cerca

de alambre al medio; SUR: con la quebrada Aguamarilla al medio, con propiedad de sucesión Wandurraga y por el OCCIDENTE, con el lote número uno (1) cerca de alambre al medio; los cuales son confirmados por este despacho y son los que le pertenecen al inmueble objeto de la diligencia.  
EL INMUEBLE CONSTA DE: Una casa de habitación en la finca 1428 de la Notaria 2

#### Transcripción:

NORTE: En parte con propiedad de Reinaldo García, cerca de alambre y parte con el lote número uno de María Aurora Pinto de Ayala, cerca de alambre al medio. ORIENTE (ESTE): Con propiedad de Reinaldo García cerca de alambre al medio. SUR: Con la quebrada Aguamarilla al medio, con propiedad de sucesión Wandurraga. OCCIDENTE (OESTE): Con el lote número uno (1) cerca de alambre al medio.

Efectuando la interpretación de linderos y relacionándolos con lo encontrado en campo, encontramos semejanzas entre puntos cardinales, así:

Cercas de alambre en puntos cardinales Norte, Oriente, y Occidente, y Cauce Aguamarilla al Sur.



Para verificar la identidad de los cauces colindantes, se efectúa consulta el Sistema de Información Geográfica SIG de la Corporación Autónoma de Santander CAS, encontrando que en efecto el cauce al Sur es el denominado por la Cas como Quebrada Aguamarilla y se encuentra codificado con el número 2402021061.

**Intersecta Con:**

capa_hidrologia_corrientes	COD_ZONA	ZONA	COD_SUPERC	SUPERCUENC	COD_SUBCUEN	SUBCUENCA	COD_CUENCA	CUENCA	COD_CORRIE	CORRIENTE	ORDEN	LONGITUD
capa_hidrologia_corrientes.3393	2	Magdalena-Cauca	24	R. Sogamoso	2402000	R. Fonce	2402021	Curiti	2402021061	Q. Aguamarilla	4.0	4627.234237174879

Drenaje_sencillo						
fid	oid	gid	nombre_geografico	nombre_secundario	tipo	longitud
Drenaje_sencillo.fid--7060c7b0_173d6c8b393_-4921	371874	81720	Q. Aguamarilla			4627.234237174879

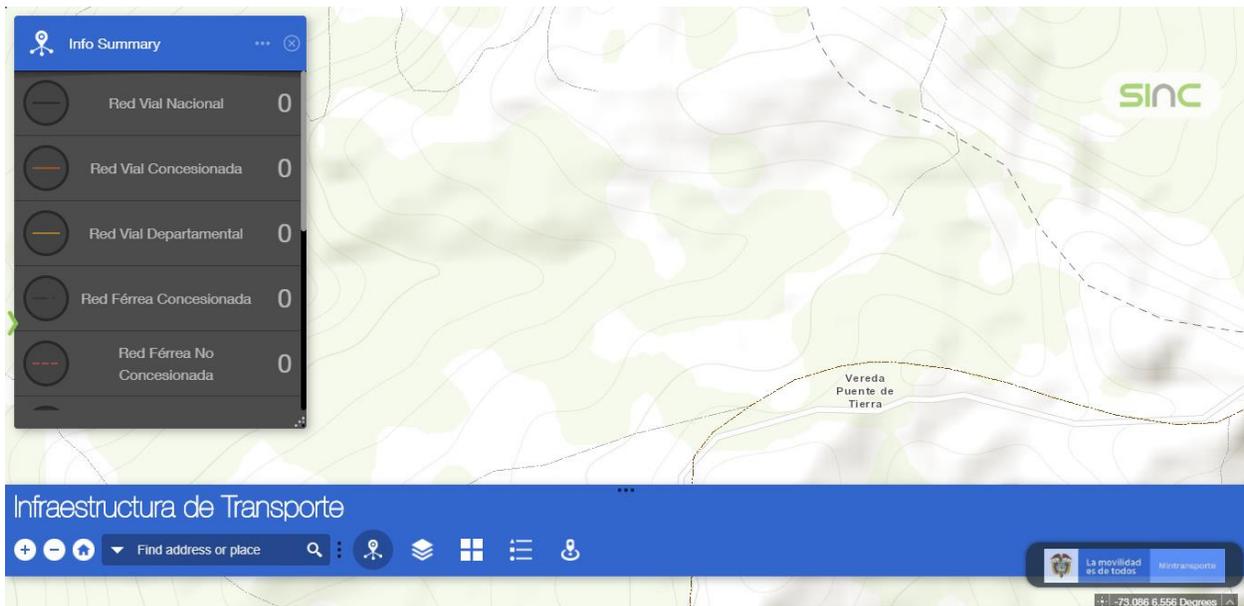
Veredas					
fid	COD_BARRIO	NOM_BARRIO	COD_MUNICI	NOM_MUNICI	NOM_PROVIN AREA
Veredas.848	848	Tabor	68679	San Gil	Guantenta 3094271.1019366400000000

Municipios						
fid	COD_MUNICI	NOM_MUNICI	COD_PROVIN	NOM_PROVIN	COD_REGION	NOM_REGION AREA
Municipios.46	68679	San Gil	3.0000000000000000	Guantenta	3.0000000000000000	Guantentina 147626308.2952930000000000

Proyeccion: EPSG 3116 Coordenadas: 1111858 34313 1217858 77990

Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras SINC, del Ministerio de Transporte, hallando que el inmueble se encuentra desprovisto de acceso a vía pública, dándose su acceso a través del predio LA SABANA DEL TABOR 68679000000120090000 sin que en el folio de matrícula se encuentre grabado con servidumbre de tránsito activa, afectando negativamente su valor.

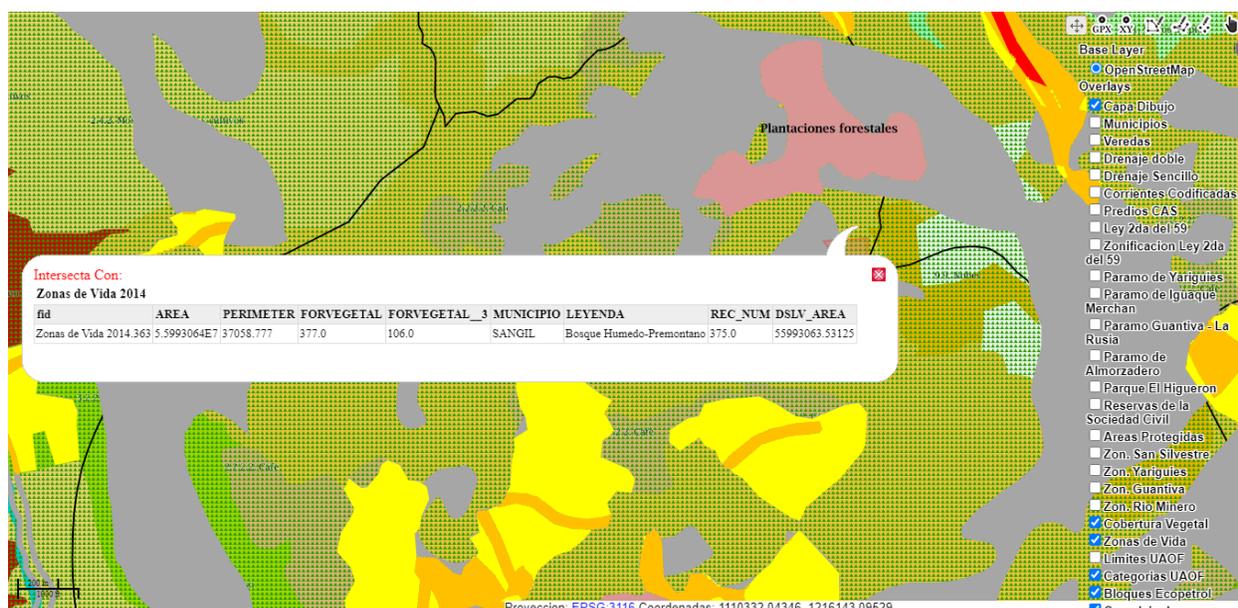


Se evidencia en terreno, en títulos de tradición, y en consultas Cas y Ministerio de Transporte, que los linderos son arcifinios, y están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno, y no existe variación en los mismos.

## 2.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y GEOLÓGICA

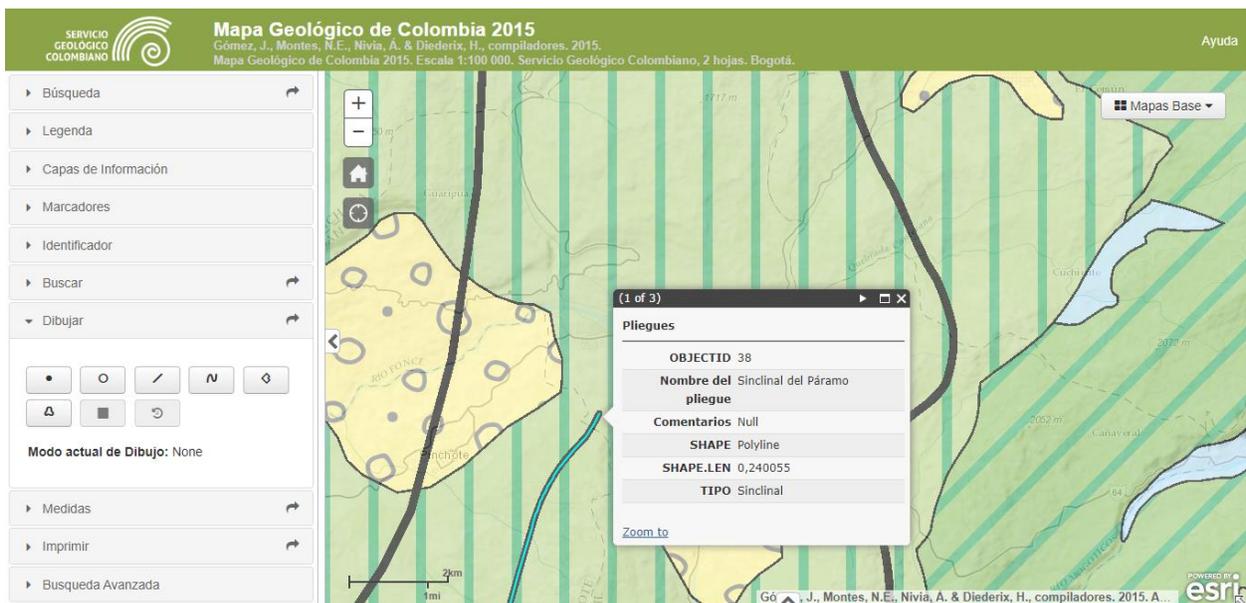
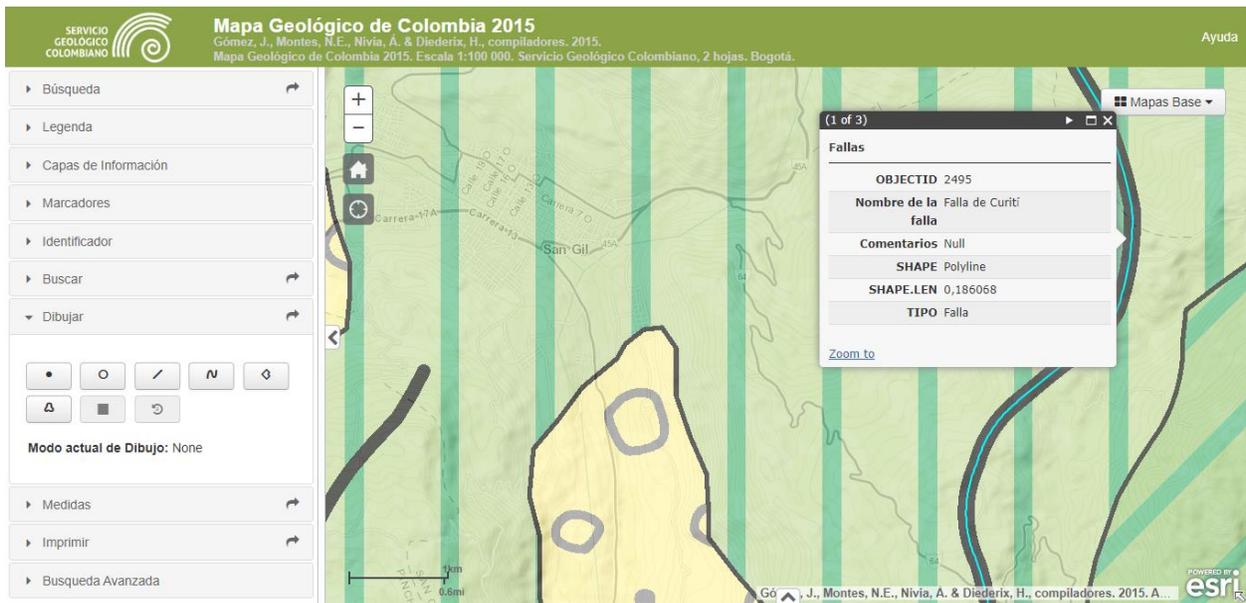
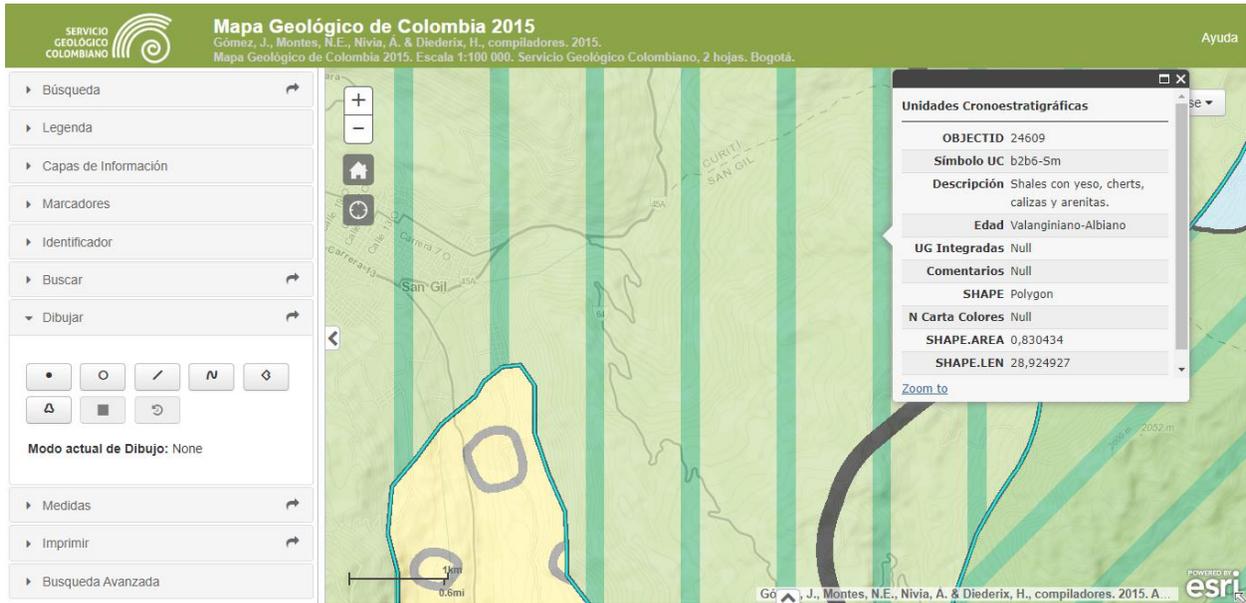
La información medioambiental, de recursos naturales, geológica, y sísmica, son un factor relevante en el valor de un inmueble, y eventualmente afectan su destino y explotación cuando este se encuentra en bienes de la Nación, áreas protegidas, o de utilidad pública.

La Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, creada con la Ley 99 de 1993, administra los recursos naturales renovables en su jurisdicción, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es factible consultar los cauces codificados, y si el inmueble en estudio se encuentra en predios de la Cas, Paramos, Zonas de Reserva, o Áreas Protegidas.



Producto de la consulta efectuada al inmueble, encontramos que el inmueble se encuentra sobre zona de vida Bosque Húmedo Premontano, y área de uso múltiple con potencia forestal.

El Servicio Geológico Colombiano SGC, creado con Decreto 4131 de 2011, administra los recursos del subsuelo, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es posible consultar Geomorfología, Recursos Minerales, y Geoamenazas (Volcánicas, Sísmicas, y Movimientos en Masa).



Como resultado de la consulta, tenemos las siguientes características:



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 14 de 28

Fallas Geológicas: De Curití a 1,5 metros al Este  
Pliegues Cercanos: Sinclinal del Páramo a 4,5  
metros al Oeste  
Unidad Cronoestratigráfica: Valanginiano-Albiano, Shales  
con yeso, cherts, calizas y arenitas.  
Amenaza Sísmica NSR10: Intermedia  
Amenaza por Movimientos en Masa: Intensidad Observada Daño  
Moderado, Intensidad Esperada Muy Fuerte

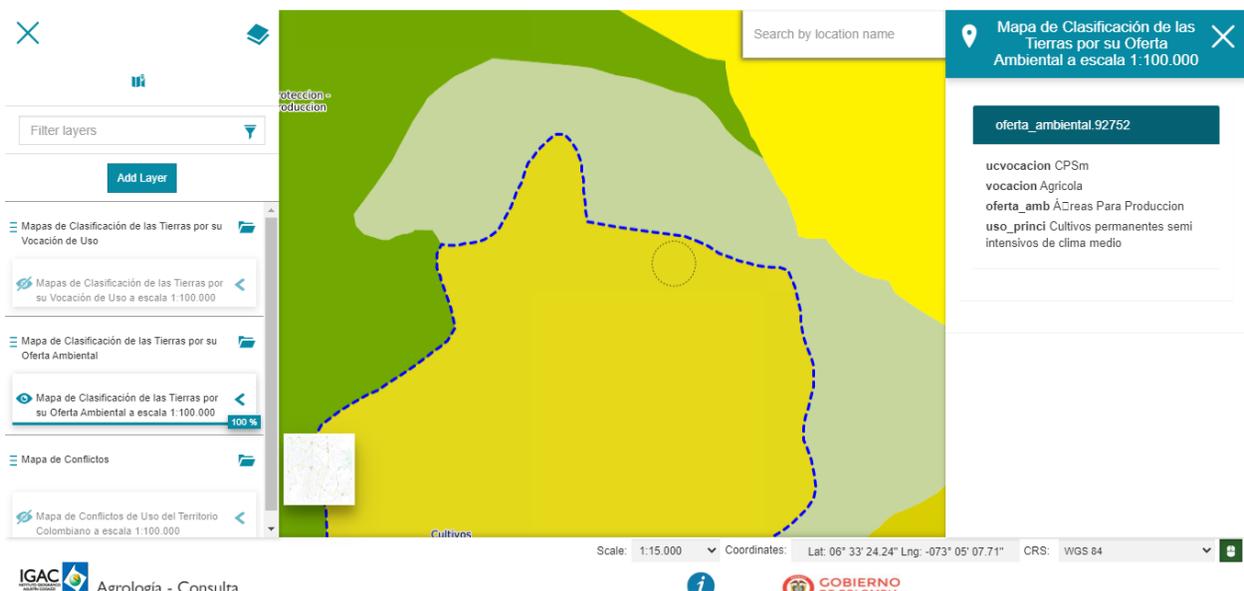
## 2.6. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y MEJORAS

Al inmueble actualmente se le da un uso para habitaciones campesinas y explotaciones agrícolas anexas, uso permitido dentro del Esquema de Ordenamiento del Municipio de San Gil, Santander, por su carácter rural, y en la Ley 160 de 1994 (Reforma Agraria).



La Subdirección de Agrología del IGAC, cuenta con un Geovisor virtual en el que pone a disposición Estudios de Suelos con Vocación de Uso y Oferta Ambiental, considerando esta información muy relevante para el adecuado destino y explotación del predio, consultamos la situación del inmueble, obteniendo los siguientes resultados.

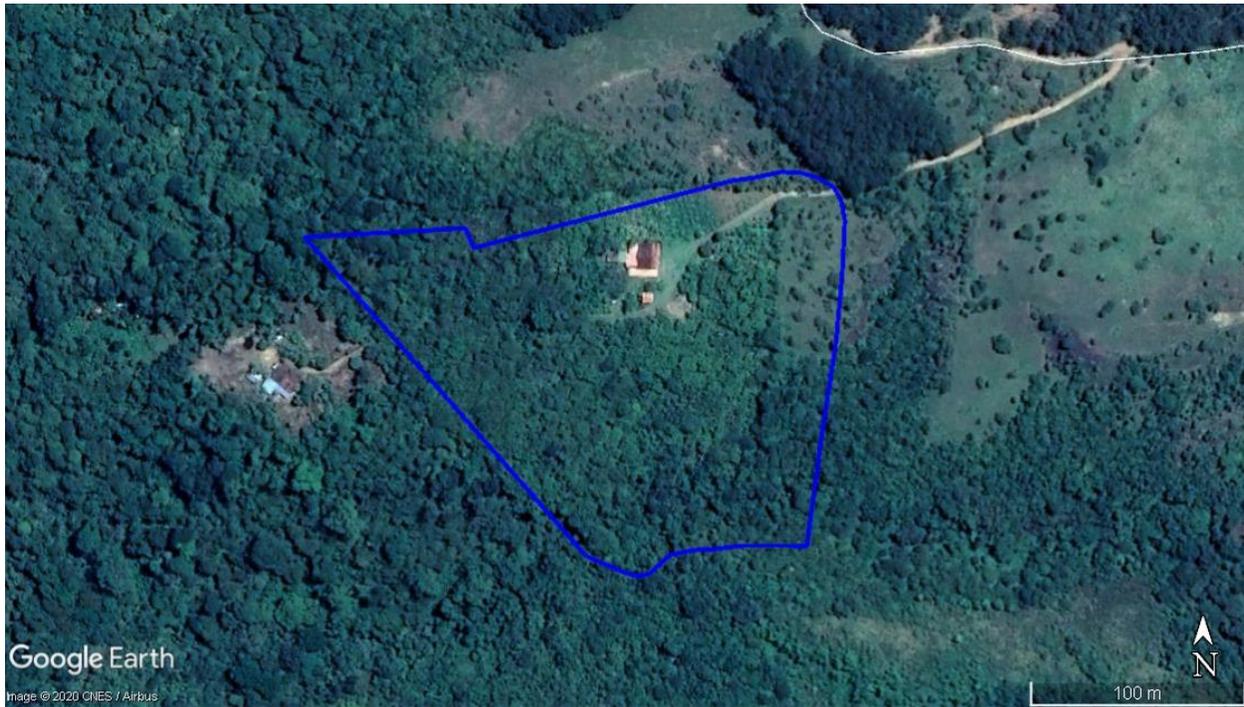
Vocación de Uso: Agrícola, cultivos permanentes semintensivos de clima medio.  
 Oferta Ambiental: Agrícola, Áreas para producción.  
 Conflictos: Subutilización moderada.



Landsat 8 es un satélite de observación terrestre operado por la NASA y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), provee imágenes satelitales recientes e históricas, accedemos a dichas imágenes para evidenciar la explotación agrícola del inmueble actual y en años anteriores.

Producto de esta consulta, obtenemos fotografías capturadas en los años 2014, 2017, y 2018, evidenciándose que se ha conservado su destino.





La explotación hace referencia a la existencia de Cultivos de Café en un 70% del inmueble aproximadamente, y en menor medida Cítricos, Yuca, y Plátano.





## 2.7. AVALÚO COMERCIAL

- La Ley 388 del 19 de Julio de 1997, entre otros objetivos, establece los avalúos para Enajenaciones, Expropiaciones, y Plusvalía, como elemento fundamental para la ejecución de actuaciones urbanas integrales, y la gestión municipal con la política urbana nacional.
- En consecuencia, el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 Presidencia de la República de Colombia, señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.
- A posteriori, la resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, estableció los procedimientos (Técnicos) para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Complementariamente, la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013, reglamento la actividad del Avaluador.
- En concordancia, el Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014, estableció, entre otras, las Actividades y Categorías, de los valuadores.
- Y finalmente, The International Valuation Standards Council IVSC, aglutino profesionales de la valoración de todo el mundo, y publico los Estándares Internacionales de Valuación IVS, estándares con los que se elabora el siguiente informe.

### FORMATO PARA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALÚO DE INMUEBLES

AVALÚO COMERCIAL	
<i>Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Decreto 1420 de 1998, Artículo 2).</i>	
PARÁMETROS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	
<i>Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).</i>	
Reglamentación Urbanística.	Si, PBOT San Gil
Destinación Económica.	Rural, Agropecuario
Áreas Privadas, teniendo en cuenta los derechos de los coeficientes de copropiedad, para inmuebles sometidos a propiedad horizontal.	N/A
Valores unitarios de las diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, para inmuebles que presenten diversas zonas homogéneas.	Si, áreas en explotación agrícola, y áreas construidas
El método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.	N/A
Estratificación socioeconómica	Rural
CARACTERÍSTICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 19 de 28

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).

<b>TERRENO</b>	
Área	2 Hectáreas + 9642,32 Metros Cuadrados
Ubicación	a 3,8 Kilómetros al Este del Casco Urbano de San Gil, Santander, Vereda Campo Hermoso
Topografía	Levemente inclinada hacia cauce sobre área forestal protectora
Forma	Rectangular
Clases de Suelo: Urbano, Rural, de Expansión Urbana, Suburbano, o de Protección	Rural
Norma Urbanística	PBOT
Tipo de construcciones en la zona	Rurales para vivienda campesina
Dotación de redes de servicios públicos domiciliarios	Si
Infraestructura vial	Aceptable
Servicio de transporte	Malo
Características agrológicas del suelo (Rurales)	Vocación Agrícola semintensiva
Aguas (Rurales)	Si
Estratificación socioeconómica	Rural
<b>CONSTRUCCIONES</b>	
Área autorizada legalmente	No
Elementos constructivos en estructura	Estructura en concreto, no se puede verificar confinamiento
Elementos constructivos en acabados	Mampostería frisada y pintada, cubierta en teja de barro, pisos en tableta
Obras adicionales o complementarias	Patio de secado para café, y unidad de beneficiadero y tabona
Edad de los materiales	Mas de diez años, aproximadamente
Estado de conservación física	Buena
Vida útil económica y técnica remanente	70 años
Funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido	Muy apta
Características de las áreas comunes (en Propiedad Horizontal)	N/A
<b>CULTIVOS</b>	
Variedad	Café, Cítricos, Plátano, y Yuca
Densidad	80% del inmueble
Vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo	10 años
Estado fitosanitario	Bueno



Productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas	Buena
<b>MÉTODOS</b>	
<i>Para la elaboración de los avalúos, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: comparación o de mercado, renta o capitalización por ingresos, costo de reposición, o residual (Decreto 1420 de 1998, Artículo 25).</i>	
Comparación o de Mercado. Establece valor comercial, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 1).	Si
Capitalización de Rentas o Ingresos. Establece valor comercial, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 2).	No
Costo de Reposición. Establece valor comercial a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 3).	No
Residual. Establece valor comercial, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, y descontar los costos totales, y la utilidad esperada del proyecto constructivo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 4).	No
<b>ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE AVALÚOS</b>	
<i>Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 6).</i>	
Revisión de documentación	Si
Cartografía de la zona o fotografía aérea	Si
Reglamentación urbanística vigente	Si
Reconocimiento en terreno	Si
Verificar mediciones e inventario de bienes	Si
Fotografías de características	Si
Encuestas	Si
Estudio de títulos	Si

### IDENTIFICACIÓN LEGAL

*En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 8).*

Afectaciones, Servidumbres, y demás

No cuenta, y requiere servidumbre para garantizar accesibilidad

### ANEXO FOTOGRAFICO

*En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10).*





← → ↻ 🏠 🔒 No seguro | fincarai.com.co/finca-en-venta/san-gil/vereda\_campo\_hermoso-det-5188095.aspx

**Finca en Venta**  
 San Gil Vereda Campo Hermoso

**\$ 700.000.000**  
 Favoritos

[Recibir inmuebles similares](#)

[Ver teléfono](#)

**Contacta al vendedor**

\*Nombre

\*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincarai.com.co...

Acepto la [Política de tratamiento de datos y Términos y condiciones](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

[Enviar y ver teléfono](#)

Usado

15/16

6.200,00 m<sup>2</sup> Habitaciones: 4 Baños: 3 Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular:

Área privada: 6.200,00 m<sup>2</sup> Área: 6.200,00 m<sup>2</sup> Precio m<sup>2</sup>: 112.903/m<sup>2</sup>

← → ↻ 🏠 🔒 No seguro | santacruzfincarai.com/venta-cabana---vereda-campo-hermoso-content-1321.html

**Santacruz** Inicio Quienes somos Ventas Arriendos Proyectos

**VENTA CABAÑA - VEREDA CAMPO HERMOSO**

**Codigo: VCS1**

3 ALCOBAS CON CLOSET, SALA-COMEDOR, COCINA, 3 BAÑOS SOCIALES, CUENTA CON ARBOLES FRUTALES, CITRICOS, CULTIVOS DE PLATANO, YUCA. 5.000MTS2 Y AREA CONSTRUIDA 140MTS2.

Departamento : Santander Ciudad : San Gil  
 Barrio : Campo Hermoso Inmueble : Parcela  
 Dirección : VEREDA CAMPO HEROSO Para : Venta  
 Valor Comercial \$ 200.000.000 Área : 5000 m<sup>2</sup>  
 Habitaciones : 3 Baños : 3  
 Closet : 3 Cocina : 1  
 Garaje : Si Niveles : 1  
 Gas : No

[Descargar formulario](#)

**CONSULTA A VALUADORES, ENCUESTAS, OFERTAS, Y TRANSACCIONES**



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 23 de 28

Consulta a expertos evaluadores o encuestas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 9); Método de Comparación o de mercado, información de ofertas y/o transacciones (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10); y Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas Resolución 620 de 2008 IGAC.

Se evidencia que el Coeficiente de Variación inicialmente es superior al 7,5%, debiendo excluir las consultas que nos generan desviación, de la misma forma, obtuvimos consultas para inmuebles con áreas construidas muy diferentes entre ellas, y diferentes cercanías a la ruta nacional 64 tramo 03, vía que garantiza accesibilidad de la vereda a los cascos urbanos cercanos, motivo que al final del ejercicio nos deja tres consultas con coeficiente de variación óptimo, excluyendo áreas construidas, y debido a que el inmueble objeto de consulta es el más alejado a la vía nacional y no cuenta con garantía de accesibilidad, al valor promedio restamos la desviación estándar, y es importante anotar que la consulta número 1 se ofrece a través de inmobiliaria lo que aumenta su valor para comisiones, adicional cuenta con influencia negativa de frente por su forma demasiado irregular, es una hectárea con solo 15 metros de ancho, debiéndose reducir su valor a un 89%, entonces, de acuerdo con el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 IGAC, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, de acuerdo con el anterior análisis y a la tabla anexa, el valor para el inmueble objeto de estudio asciende a:

**AVALÚO**

CIENTO OCHENTA MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL,  
OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS  
(\$180.787.818)

Oferta	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor X m <sup>2</sup>
0377242424, Cítricos y Café mínimos, Vivienda Regular	10.000,00	90.000.000,00	9.000,00
3188306329, Cítricos y Plátano, vivienda buena	10.000,00	150.000.000,00	15.000,00
3143293607 Omar Cardozo Diaz, Café, sin Vivienda	10.000,00	70.000.000,00	7.000,00
3143293607 Omar Cardozo Diaz, Café, sin Vivienda	30.000,00	120.000.000,00	4.000,00
Código:5188095 Fincaraiz.com.co, Cítricos, Vivienda 120 m2	62.000,00	700.000.000,00	11.290,32
Codigo:VCS1 Inmobiliaria Santa Cruz, Cítricos, Yuca, Plátano, Vivienda	5.000,00	200.000.000,00	40.000,00
		Media Aritmética	14.381,72
		Desviación Estándar	13.095,56
		Coef. de Variación (%)	91,06
		Coef. de Asimetría	2,02

Producto de la supresión de consultas asimétricas, contamos con la 1, 2, 3, a la que se les redujo el equivalente a áreas construidas en diversas áreas, así: Muestra uno con 40 metros cuadrados a 700.000 pesos, y muestra dos con 115 metros cuadrados a 890.000 pesos, adicional, la afectación de la influencia del frente para la muestra uno reduce su valor a un 89% (1 hectárea con solo 15 metros de ancho).

Oferta	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total	Valor X m <sup>2</sup>
0377242424, Cítricos y Café mínimos, Vivienda Regular	10.000,00	55.180.000,00	5.518,00
3188306329, Cítricos y Plátano, vivienda buena	10.000,00	47.650.000,00	4.765,00
3143293607, Omar Cardozo Diaz, Café, sin Vivienda	10.000,00	50.000.000,00	5.000,00
		Media Aritmética	5.094,33
		Desviación Estándar	385,26
		Coef. de Variación (%)	7,56



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 24 de 28

Coef. de Asimetría	1,04
Area del Predio	29.642,32
Valor del Predio	139.587.818

Encontramos área construida de 52 metros cuadrados certificados por IGAC en características descritas anteriormente, y unidad de beneficio y tabona para café, por un valor de 31.200.000 y 10.000.000 respectivamente.



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 25 de 28



PIN de Validación: a2C3d06d9



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **JUAN SEBASTIAN BAEZ GÓMEZ**, identificado(a) con la No. 1098631934, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098631934.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN SEBASTIAN BAEZ GÓMEZ** se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 09 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 09 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>			
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 09 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>			
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 09 Jul 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico	
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>			

Página 1 de 3



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 26 de 28



PIN de Validación: a52d09d9



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Régimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototrícidos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	09 Jul 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	09 Jul 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	09 Jul 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1573 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 9 N\*7 - 78 APTO 101 ED. BALCONES DE LOS SANTOS

Teléfono: 3505200875

Correo Electrónico: baazgomez87@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIAN BAEZ GOMEZ, identificado(a) con la No. 1098631934.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIAN BAEZ GÓMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 27 de 28



PIN de Validación: a62d09d9



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



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a62d09d9**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los siete (07) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL 319-50474**

Versión: 2  
Código: LTP060820  
Fecha: 10 de agosto de  
2020  
Página 28 de 28

### 3. CONCLUSIONES

Se estudia el inmueble con respecto a Identificación, Ubicación, Cabida, Linderos, Información Ambiental y Geológica, Explotación Económica y Mejoras, Valor Comercial, y demás requeridos, conforme a los Artículos 47, 226, y 235 de la Ley 1564 de 2012, Ley 388 del 19 de Julio de 1997, Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014, y Estándares Internacionales de Valuación IVS.



*Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial  
Oficina de Servicios Judiciales  
Socorro*

**EL JEFE DE LA OFICINA DE APOYO DE SOCORRO**

#### **Certifica:**

*Que verificados los archivos físicos y magnéticos de los registros de personas inscritas como **AUXILIARES DE LA JUSTICIA** de conformidad con lo dispuesto por el **Acuerdo 1518 de 2.002**, se constató que el señor **CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON** identificado con la C.C. No. 13.870.208 de Bucaramanga, se encuentra inscrito con vigencia hasta el 01 de Marzo del año 2017 para el Circuito Judicial de Socorro, en los cargos como, **TOPÓGRAFO Y EVALUADOR BIENES MUEBLES**; actualmente vigente en la lista de Auxiliares de la Justicia hasta el 30 de marzo de 2017.*

*La anterior constancia se expide en Socorro a los veintiocho (28) días del mes de Septiembre de 2.016, por solicitud del interesado.*

**NOTA:** La presente constancia **NO REEMPLAZA** la **LICENCIA PARA EJERCER EL CARGO DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA**, Artículo 9º Numeral 2 C.P.C. y Acuerdo 1740 de 2.003 C.S.J.

  
**OSCAR MAURICIO MEJÍA RODRIGUEZ**  
*Jefe Oficina Judicial/Socorro*

Calle 16 No. 14-21  
Palacio de Justicia Socorro  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



No. SC 5780 - 1

No. GP 059 - 1

Nota: No se ha renovado la lista de auxiliares de la justicia desde la expedición de esta certificación.

Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN GIL**

Atte, Dr. FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS

**JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN GIL**

Palacio de Justicia Ofic. 204 Tel: 7243577 fax: 7245900

Correo: **j01prmsgil@cendoj.ramajudicial.gov.co**

San Gil – Santander

E. S. D.

**Ref: Proceso Ejecutivo**

**Demandante: HECTOR VARGAS RODRÍGUEZ**

**Demandados: GLORIA AMPARO RAMIREZ BAEZ**

**RAD: 2017-00014-00**

***Avalúo precio real de inmueble a rematar.***

WILLIAM FERNANDO URREA ORTIZ, conocido en autos, estando dentro del debido lapso concedido, y de conformidad a lo expresado en numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, me permito expresar mis observaciones frente a avalúo presentado por el demandante.

Considera el Suscrito que no puede ser de recibo el avalúo catastral presentado por el ejecutante en esta actuación el cual se incrementa en un 50% de conformidad a la norma adjetiva, por los siguientes aspectos, entre otros:

- a. En dicho avalúo no se encuentran contenidas las reales condiciones y características de la casa de habitación, bodega y demás construcción allí establecida, el material de construcción y demás aspectos que sí son evidenciados y demostrados con el avalúo comercial que se adjunta al presente. La construcción en área que ostenta el inmueble es superior a la identificada en el avalúo catastral como se demuestra en el peritaje que acá se aporta, situación que genera que los valores otorgados no se ajusten a la realidad económica del inmueble.
- b. Tampoco el avalúo catastral arrimado evidencia ni establece los valores de los cultivos allí sembrados (café, maíz, plátano y demás), los cuales se encuentran en plena producción, cuyo valor al mercado comercial es mucho más que superior al avalúo catastral incrementado en el 50%.

El objeto del avalúo que acá se presenta por parte de éste interesado, es evidenciar ante su Señoría que el presentado por el Demandante no es un avalúo idóneo para demostrar el real valor de dicho predio acá perseguido; las circunstancias reales en que a hoy día se encuentra el inmueble no se pueden identificar de manera plena del avalúo catastral arrimado. Son otras las reales condiciones del predio, lo cual hace que el valor de éste sea mucho mayor y muy distinto al allegado inicialmente, y que hoy es motivo de inconformidad

A efectos de demostrar las condiciones actuales y reales del predio, es que se hizo necesaria la obtención de un concepto que fuera realizado por un profesional especializado y avezado en la materia, idóneo, con amplia experiencia; fue así que se requirió los servicios de la empresa Gómez Joya Ingeniería, quienes ostentan las cualidades anotadas, y que incluso en mayor parte su ejercicio de perito avaluador ha sido desplegado en dicha zona de la provincia Guanentina en predios urbanos y rurales, perito que incluso se encuentra

Abg. William F. Urrea Ortiz.  
Especialista Penal - Administrativo  
Calle 35 No. 14-17 Ofic. 201  
Bucaramanga – Santander  
Cel: 3214455331 - w\_fuo@hotmail.com

vinculado a la lonja de propiedad raíz y hacen parte de la lista de auxiliares de la justicia, quienes efectuaron un reconocimiento directo del terreno a avaluar.

#### **PETICIÓN:**

Estas manifestaciones irradian certeza de que el dictamen pericial que acá proporciono es objetivo e idóneo frente a las reales circunstancias del inmueble objeto de venta en pública subasta, emitido por un Profesional especializado en la materia; el cual ruego al despacho sea tenido como avalúo real del inmueble que se persigue en esta actuación ejecutiva, siendo dicho valor el que se tendrá como valor del inmueble frente al remate a celebrarse, el cual se ha establecido en **CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS ( \$ 180.787.818).**

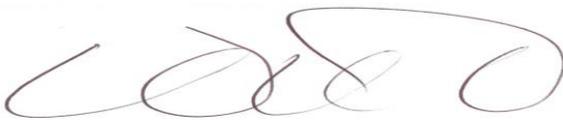
El valor real que se ha establecido al predio, generado por un concepto objetivo e idóneo asciende a la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS ( \$ 180.787.818)**, igualmente garantizará de una mejor forma los derechos de la Ejecutada, quien tendrá el beneficio de que el inmueble de su propiedad se subaste sobre valores eminentemente reales; así mismo el obtener un mayor valor en el remate garantizará que los demás créditos que se cobran contra la ejecutada sean cancelados a los demás ejecutantes.

Por último Señor Juez, no es desconocido en la actuación judicial, que el Suscrito ha obrado con interés directo en el proceso ejecutivo de referencia, esto atendiendo a mi condición de Apoderado del señor HUMBERTO CORZO GALVIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.103.176 en actuación ejecutiva adelantada ante Juzgado Tercero (3) Promiscuo Municipal de San Gil bajo el Radicado 2018-00037-00 contra GLORIA AMPARO RAMÍREZ BÁEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.944.615; actuación judicial esta que decretó el embargo del remanente dentro del proceso que se adelanta contra dicha ejecutada (Gloria Amparo Ramírez Báez y Saul Martín Pinto) en el Juzgado Promiscuo Municipal de Villanueva bajo el radicado 2015-00127 a instancias de Cooperativa de Servicios Múltiples Villanueva Ltda “Coopmultiservicios Villanueva Ltda”, actuación esta última que a su vez ostenta el embargo del remanente dentro del proceso que se adelanta en esta actuación de referencia (radicado 2017-00014-00 – Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Gil).

Anexo:

- Dictámen pericial XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Del Señor Juez,



---

**WILLIAM FERNANDO URREA ORTIZ**

C. C. No. 91.497.979 de Bucaramanga

T. P. No. 129137 del C. S. de la J.