

CARLOS ORTIZ COLON
A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

Sincelejo, 15 de noviembre del 2019.

Doctor
JUEZ JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BUENAVISTA
Buenavista.

REFERENCIA: 2019-54

Entrego experticia encomendada por su despacho.

Atentamente:


CARLOS ORTIZ COLON
Perito.



CARLOS ORTIZ COLON

A valuador – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

INMUEBLE RURAL

FINCA LOS RECUERDOS-MUNICIPIO DE BUENAVISTA



Solicitado Por: Juzgado Promiscuo municipal de Buenavista-Sucre

Municipio de Buenavista- Departamento de Sucre

18-10-2019

CARLOS ORTIZ COLON

A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

TABLA DE CONTENIDO

1	IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DEL INMUEBLE	1
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
3	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	3
4	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
5	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	11
6		
ANEXOS	21	

CARLOS ORTIZ COLON

A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

1.0 INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** Juzgado Promiscuo municipal de Buenavista -Sucre.
- 1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:** Identificar el predio por donde se va imponer una servidumbre eléctrica por ISA INTERCOLOMBIA,
- 1.3. DEFINICION DEL VALOR A ESTIMAR:** No se va estimar valor.
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE:** Rural.
- 1.5. TIPO DE AVALÚO:** Rural.
- 1.6. DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario.
- 1.7. NOMBRE DEL PREDIO:** Los Recuerdos.
- 1.8. VEREDA:**
- 1.9. CORREGIMIENTO:** El Negro.
- 1.10. BARRIO O URBANIZACIÓN:** No aplica.
- 1.11. MUNICIPIO:** Buenavista.
- 1.12. DEPARTAMENTO:** Sucre.
- 1.13. MARCO JURÍDICO:** Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC Y Decreto 1420 de julio 24 de 1998.
- 1.14. PLANCHA IGAC:** No aplica
- 1.15. FOTO AÉREA:** Anexo

CARLOS ORTIZ COLON

A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

1.16. FECHA DE VISITA: 18 de septiembre de 2019.

1.17. FECHA DE ENTREGA: 08 de noviembre del 2019.

2. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DEL INMUEBLE:

2.1. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

2.1.1. PAIS: Colombia.

2.1.2. DEPARTAMENTO: Sucre.

2.1.3. MUNICIPIO: Buenavista.

2.1.4. CORREGIMIENTO: EL NEGRO

2.1.5. NOMBRE DEL PREDIO: Los Recuerdos.

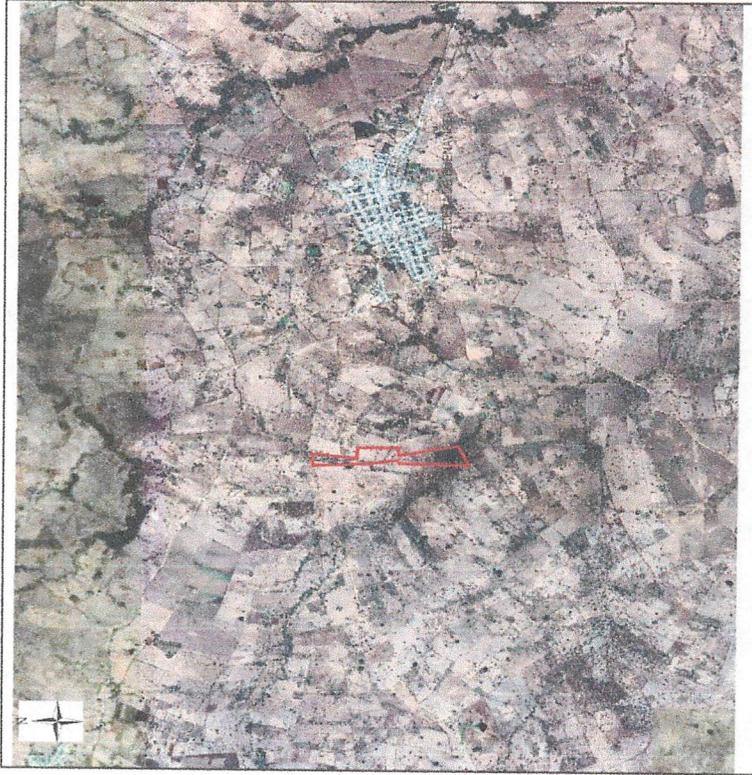
2.1.6. PLANO DE REFERENCIA:

UBICACIÓN SATELITAL DEL PREDIO LOTE



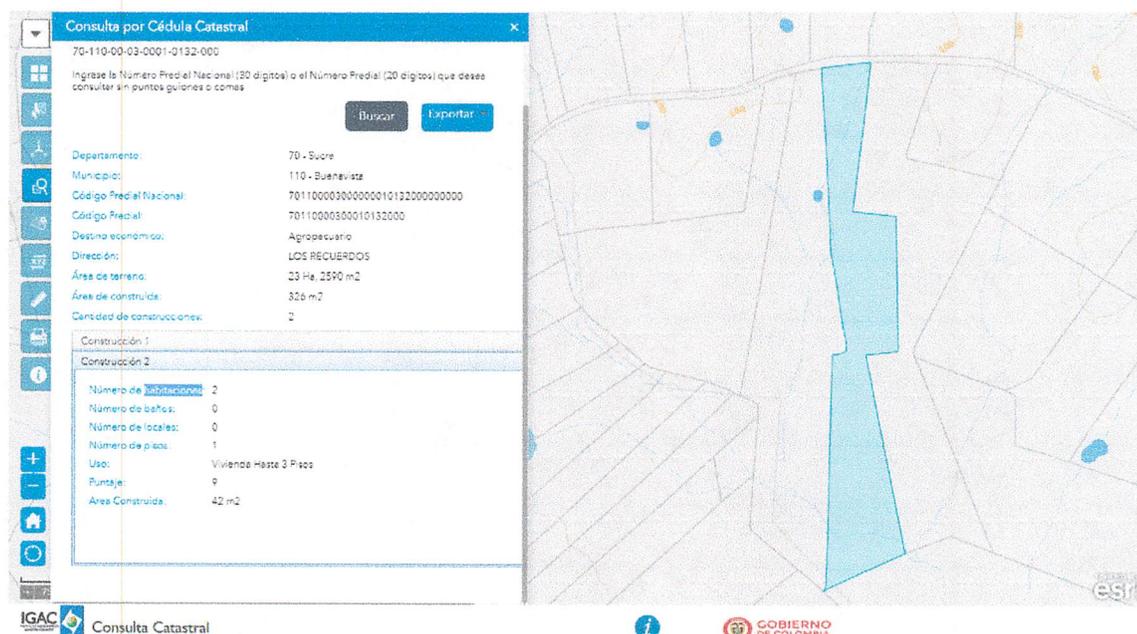
CARLOS ORTIZ COLON

A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos



GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN CATASTRAL Y FISICA DEL PREDIO

CARLOS ORTIZ COLON
A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos



2.1.7. PROPIETARIA: Acela Modesta Cerro Santis.

2.1.8. NÚMERO CATASTRAL: 701100003000010132000.

2.1.9. MATRICULA INMOBILIARIA: 347-15304 de la oficina de registro de Since.

2.1.10. TITULO DE ADQUISICION: Escritura pública número 2821 de La Notaria Segunda de Sincelejo de 20 de diciembre del 2000.

2.1.11. FECHA DE VISITA: 18 de septiembre 2019

2.1.12. FECHA DE INFORME: 18 de octubre del 2019

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. MARCO JURIDICO DEL AVALUO (NORMATIVIDAD APLICABLE): Se aplica la normatividad vigente de acuerdo a la ley 620 de 23/septiembre/2008.

CARLOS ORTIZ COLON

A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

3.1.1. DOCUMENTOS CONSULTADOS: Certificado de libertad y tradición, impuesto predial, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Buenavista, información catastral suministrada en la Tesorería municipal, Norma uso del suelo, pantallazos del Geo portal.

3.1.2. NÚMERO CATASTRAL: 701100003000010132000.

3.1.2.1. CODIGO CATASTRAL ACTUAL SEGÚN INSTRUMENTO PUBLICO:
701100003000010132000.

3.1.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 347 – 15304 De La Oficina De Registro de Sincé.

3.1.4. NORMA: Se aplica la normatividad vigente de acuerdo a la ley 620 de 23/septiembre/2008. Para avalúos rurales.

3.1.5. OBSERVACIÓN: Según el certificado presenta, embargos con caja agraria

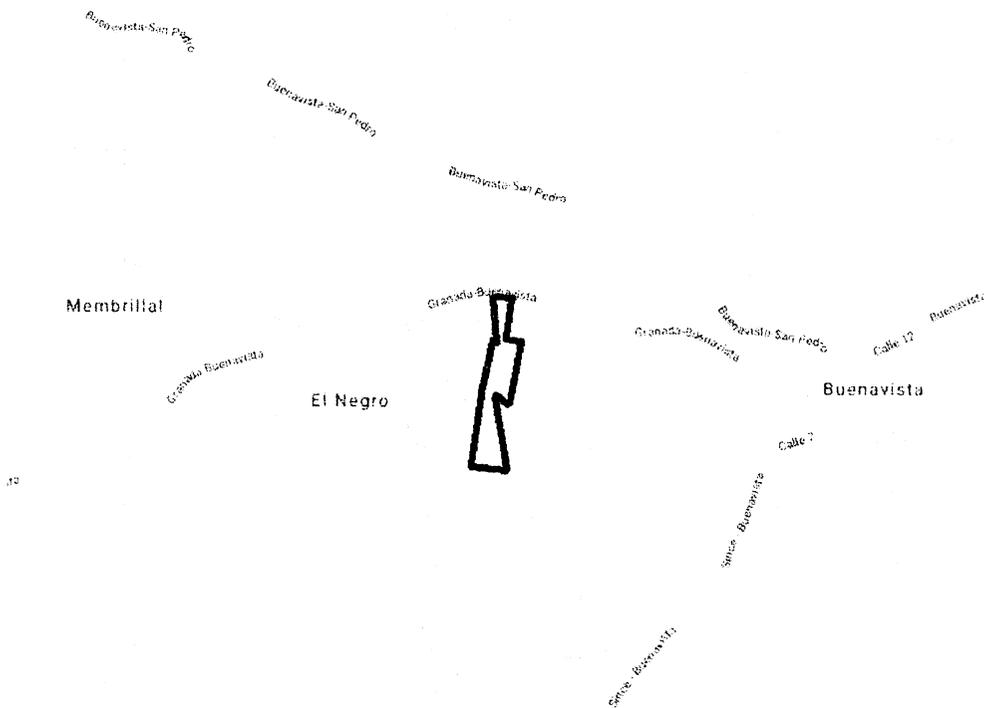
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Es una vasta región que se encuentra ubicada cerca de la cabecera municipal de Buenavista donde se encuentra el mayor desarrollo urbano de la ciudad y con influencia de crecimiento hacia al inmueble objeto de avalúo. Conforme al esquema de ordenamiento territorial del municipio, determina el área objeto de estudio en suelos de producción agropecuaria comercial sin restricciones que corresponden a las zonas planas de sistemas agroforestales.

CARLOS ORTIZ COLON
A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

4.1 DELIMITACION DEL SECTOR:

teo



4.2 DESARROLLO:

El desarrollo de la zona se debe a la cercanía que tiene el predio motivo de esta experticia en el casco urbano del Municipio de Buenavista y a otros Municipios.

4.3 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de grandes, medianos y pequeños latifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio y alto. Existe buena disponibilidad de mano de obra, actualmente se están cambiando pastos naturales por pastos mejorados.

4.4 COMERCIALIZACIÓN: Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal de Buenavista.

4.5 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Carreteable que conduce del Municipio de Buenavista al Municipio Galeras y Sincé, en un tramo balastado y el tramo final que llega al predio en placa huella.

CARLOS ORTIZ COLON

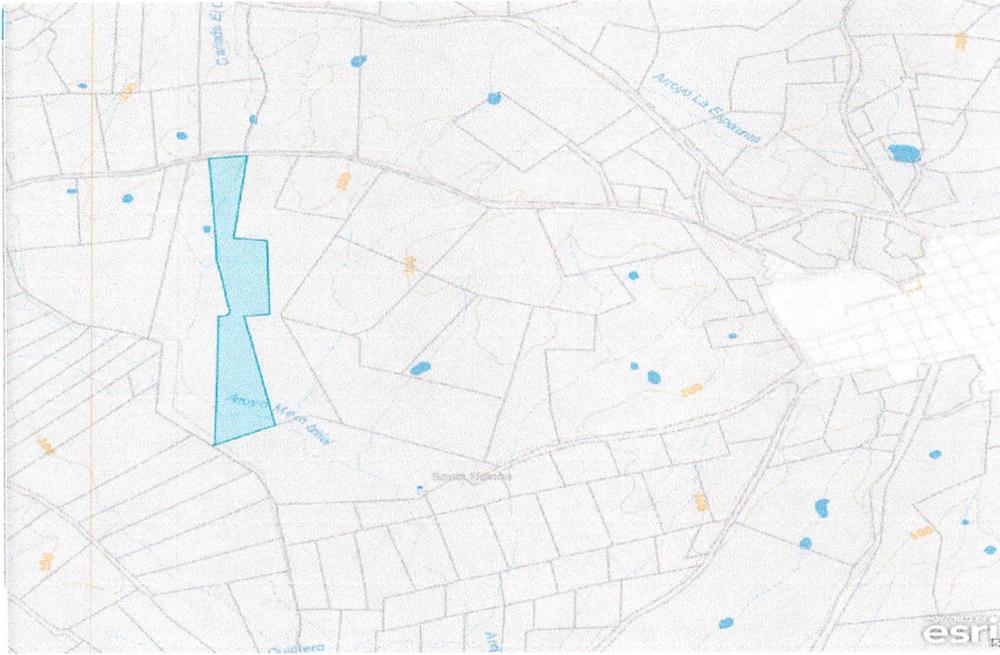
A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

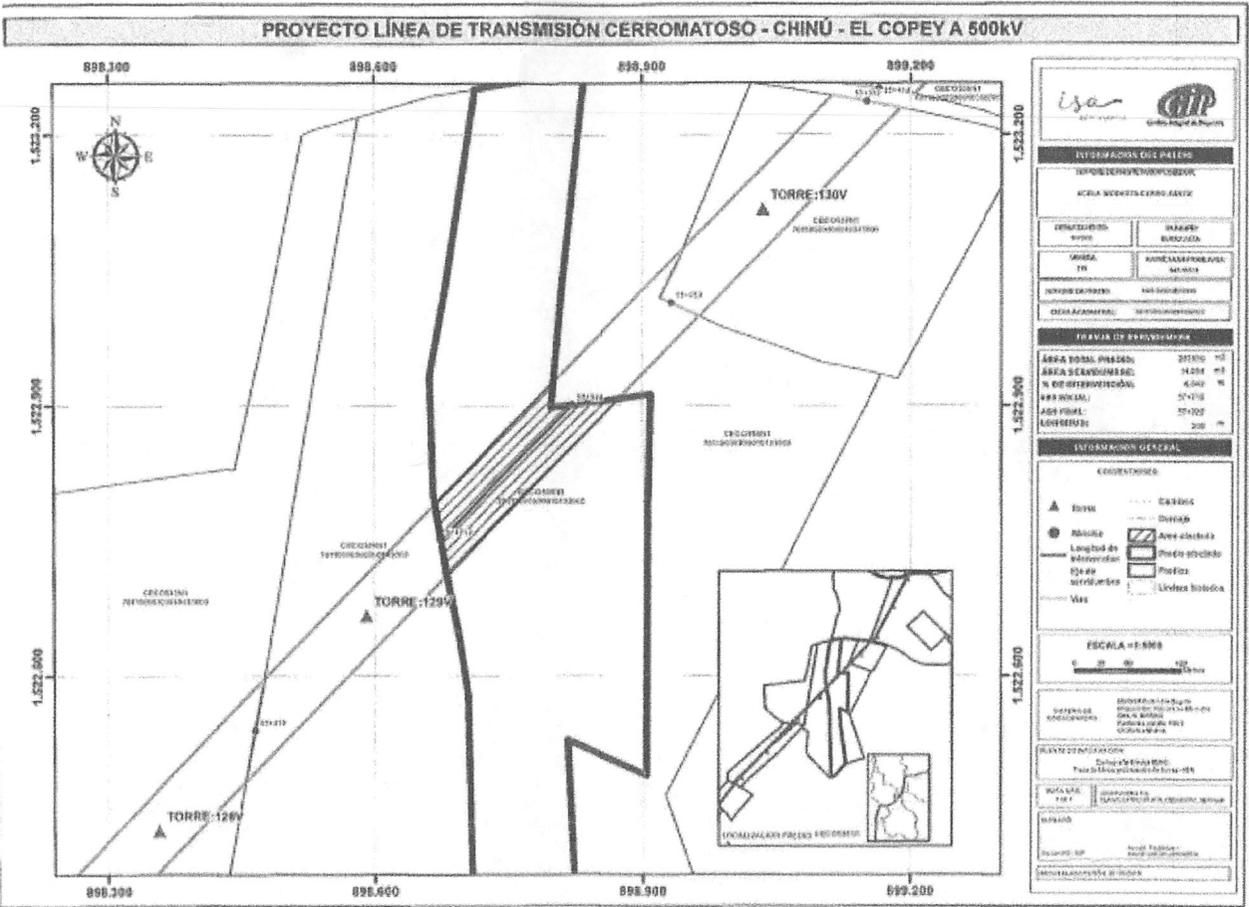
- 4.6 SERVICIOS COMUNALES:** Se encuentra en el casco urbano del Municipio de Buenavista.
- 4.7 SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona cuenta con el servicio básico de energía eléctrica y de agua potable, gas natural, complementario, telefonía celular, parabólica e internet.
- 4.8 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Al momento de la visita no se presentó perturbación del orden público en la zona por parte de grupos armados al margen de la ley.
- 4.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Son buenas debido al desarrollo urbanístico que se está presentando en el sector (Lotes para casa- fincas), cerca del Municipio, nivel de producción agropecuaria y demanda de predios en la región.
- 4.10 COMERCIALIZACIÓN:** Tanto la producción agrícola como la ganadera se comercializan en la cabecera municipal.
- 4.11 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
Por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de ordenamiento Catastral del municipio de Buenavista, según el plano catastral del sistema de información geográfica SICAM, el predio en mención se encuentra localizado en la parte del área rural del municipio de Buenavista, (USO POTENCIAL DEL SUELO), el uso agropecuario.
- 4.12 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** La actividad predominante en el sector es agropecuaria, la explotación agrícola, la ganadería se da en primer escalón en la modalidad de cría, levante y Ceba, cultivos de ciclos cortos y permanentes (maíz, yuca, plátano, arroz entre otros). El principal renglón productivo es la ganadería doble propósito.
- 4.13 CARACTERIZACION FISICA:** Presenta una topografía plana con pendiente de 0 a 3%, y suelos franco limosos con buena permeabilidad y textura.

CARLOS ORTIZ COLON

A valuador – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos

PLANO CATASTRAL





PLANO SERVIDUMBRE ELECTRICA

CARLOS ORTIZ COLON
A valuator – en Rurales, Urbanos, Maquinaria y equipos