



San Vicente de Chucurí, 11 de diciembre del 2020.

Sr.

JESÚS FERNANDO SANTOS CASTILLO.

Calle 10 # 11-04, Piso 2, Barrio el Centro.

San Vicente de Chucurí - Santander

E-mail: ingrid-06711@hotmail.com

Vía e-mail.

Asunto: Informe de avalúo comercial de inmueble rural N°.056-11-12-2020.

JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, identificado con cédula de ciudadanía número 91.354.493 de Piedecuesta, en calidad de Valuador de bienes inmuebles urbanos, rurales y especiales, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con el número de valuador AVAL-91354493, miembro fundador de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente; de acuerdo con su solicitud, presento a su disposición la presente experticia.

Sin otro particular.

Firmado digitalmente por:

JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS

Valuador de bienes inmuebles

AFILIADO A:  **SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES
SECCIONAL ORIENTE**

Número de páginas: 47.



CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL N° .056-11-12-2020.....	2
2.1.	INFORMACIÓN PRINCIPAL.....	2
2.2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	2
2.2.1.	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	2
2.2.2.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	3
2.2.3.	LOCALIZACIÓN.....	3
2.2.4.	CABIDA SUPERFICIARIA.....	4
2.2.5.	FORMA GEOMÉTRICA	4
2.2.6.	COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO.....	4
2.2.7.	TOPOGRAFÍA Y PENDIENTE	5
2.2.8.	LINDEROS.....	5
2.2.9.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	5
2.2.10.	PRINCIPAL VÍA DE ACCESO.....	5
2.2.11.	NORMA DE USO DE SUELO	5
2.2.12.	CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	5
2.2.13.	CARACTERÍSTICAS DE LOS CULTIVOS.....	6
2.2.14.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	6
2.3.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.....	6
2.3.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6
2.3.2.	EQUIPAMIENTO COMUNAL	6
2.3.3.	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	7
2.3.4.	TRANSPORTE.....	7
2.3.5.	USOS PREDOMINANTES EN EL SECTOR	7
2.3.6.	FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR	7
2.3.7.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	7
2.4.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	7
2.5.	INFORMACIÓN DEL VALUADOR	8
2.5.1.	DATOS PERSONALES	8



2.5.2.	FORMACIÓN ACADÉMICA EN AVALÚOS	8
2.5.3.	DESEMPEÑO PROFESIONAL EN TASACIÓN	9
2.6.	INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL.....	11
2.7.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	11
2.8.	METODOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA VALORACIÓN	12
2.8.1.	CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DEL TERRENO	12
2.8.2.	CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES	14
2.8.3.	CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DE LOS CULTIVOS	14
2.9.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
2.10.	LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.....	15
2.11.	CONCLUSIÓN E IMPORTE DE LA VALORACIÓN.....	15
2.12.	FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE.....	16
2.12.1.	CASA	16
2.12.2.	CULTIVOS.....	17
3.	ANEXOS DOCUMENTALES.....	18



1. INTRODUCCIÓN

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

De acuerdo a la solicitud, el presente informe se refiere al avalúo comercial de un inmueble rural, compuesto por una parcela denominada La Momposina, ubicada en la vereda Palmira, del municipio de San Vicente de Chucurí, departamento de Santander, República de Colombia.

El propósito del avalúo es determinar el justo precio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°.320 - 20062, a fines judiciales.



2. INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL N°.056-11-12-2020.

2.1. INFORMACIÓN PRINCIPAL	
Solicitante:	Jesús Fernando Santos Castillo
Fecha de visita:	7 de diciembre del 2020
Atendido por:	Al momento de la visita al inmueble, este, se encontraba solo (La casa tenía candado) y no existe portón o cerco perimetral que impida el ingreso al mismo. No se pudo contactar al propietario o administrador del inmueble; no obstante, el Perito pudo apreciar el estado actual del mismo.
Destino del informe:	Fines judiciales.
Valuador designado:	Jose Vicente Peña Barajas
Fecha de entrega del informe:	11 de diciembre del 2020.

2.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	
2.2.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	
Tipo de inmueble:	Rural - Finca.
Dirección:	Finca La Momposina, Vereda Campo Hermoso, del municipio de San Vicente de Chucurí.
Propietario:	Leira Gómez García
Título de adquisición:	Escritura pública número 242 del 2010, protocolizada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí.
Matrícula inmobiliaria N°:	320-20062
Código catastral N°:	68-689-00-01-0019-0025-000.
Avalúo catastral:	\$9.512.000.
Afectación jurídica:	Revisado el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria, se observó un embargo en la anotación N°010. <i>Nota:</i> La presente revisión, no corresponde a un estudio jurídico de títulos.



2.2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Según lo contenido en la escritura pública número 242 del 23 de febrero del año 2010, protocolizada en la Notaría Única del Círculo de San Vicente de Chucurí; el inmueble objeto del presente avalúo, corresponde a un predio rural, denominado La Momposina, ubicado en la vereda Palmira, de la jurisdicción municipal de San Vicente de Chucurí; cuenta con una extensión aproximada de una hectárea tres mil trescientos veintiocho metros cuadrados (01-3.328 Has.), con todos sus cultivos y mejoras.

En la visita de inspección ocular realizada al inmueble, se pudo apreciar que una parte del inmueble se encuentran establecidos cultivos de cacao en asocio con cultivo de plátano y cítricos, con presencia de otras especies de árboles que dan sombrío al cultivo. Una gran parte de los anteriores cultivos, se encuentran entre rastros de mediano tamaño.

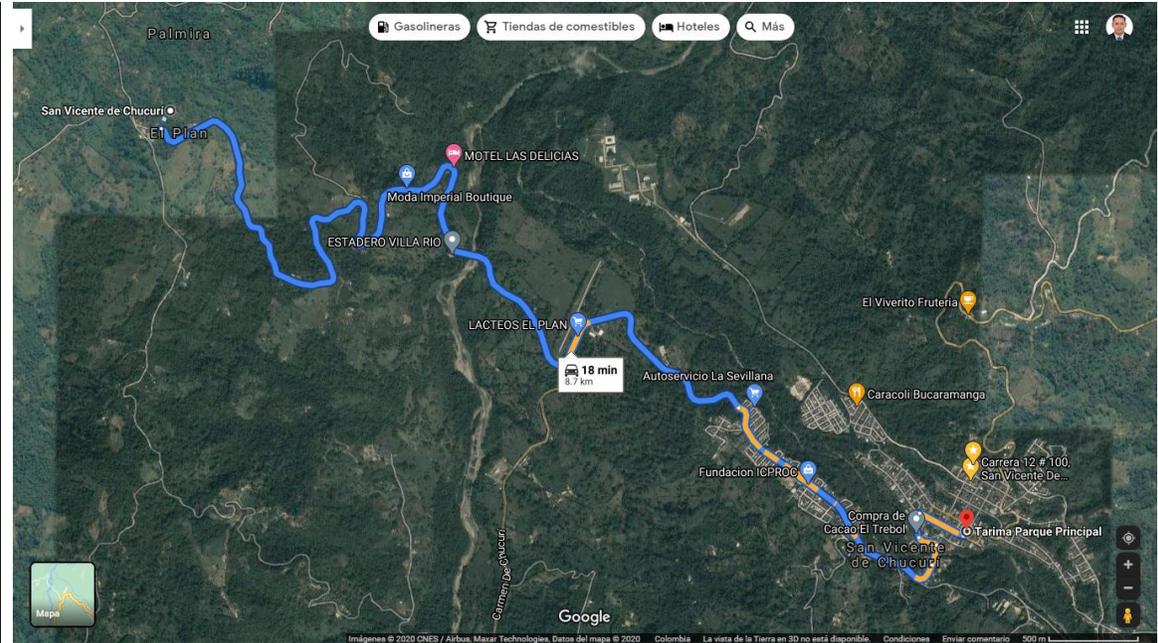
El inmueble cuenta con las siguientes construcciones:

- Una casa de material de aproximadamente 193 metros cuadrados.
- Un área de aproximadamente 17,63 metros cuadrados cubierta con láminas de zinc sobre estructura metálica, que en la actualidad es utilizada como galpón de engorde de pollos.
- Un área de aproximadamente 49 metros cuadrados de piso de concreto.
- Un tanque con una capacidad de aproximadamente 49 metros cúbicos.

2.2.3. LOCALIZACIÓN

País:	Colombia.	Municipio:	San Vicente de Chucurí
Departamento:	Santander.	Vereda:	Palmira
Provincia:	Yariguies.	Sector:	El templo del M.M.M.

Para llegar al inmueble objeto del presente informe, se inicia recorrido de aproximadamente ocho (8) kilómetros, partiendo desde el parque principal del municipio de San Vicente de Chucurí, continuando por la calle 10 en sentido Oriente - Occidente, hasta llegar a la intersección con la carrera 11, donde se toma desvío hacia la izquierda, continuando por la carrera 11 en sentido Norte – Sur, hasta llegar a la intersección con la calle 12, donde se toma desvío hacia la derecha, continuando por la calle 12 en sentido Oriente – Occidente, hasta llegar a la intersección con la carrera 14, donde se toma desvío hacia la izquierda, continuando por la carrera 14 hasta encontrar la avenida del cacao, la cual, conduce hacia los municipios de El Carmen de Chucurí y Barrancabermeja, continuando por la vía que conduce hacia Barrancabermeja por aproximadamente seis (6) kilómetros, hasta llegar al sector donde está construido el templo del Movimiento Misionero Mundial, donde se toma desvío hacia la derecha, continuando por carretera destapada en mal estado, por aproximadamente trescientos (300) metros, hasta llegar a la casa de la finca La Momposina.



Fuente: Imagen copiada de Google Maps.

2.2.4. CABIDA SUPERFICIARIA

Área del terreno:

- Una hectárea tres mil trescientos veintiocho metros cuadrados (**01-3.328 Has**), según escritura pública N°.242 del 2010. (Ver en los anexos).

Nota: Para la presente valoración, se tomó como referente, el área estipulada en la escritura pública.

2.2.5. FORMA GEOMÉTRICA

La forma geométrica del inmueble objeto de la presente, es polígono irregular.

2.2.6. COBERTURA Y USO ACTUAL DEL SUELO

En la visita de inspección ocular realizada al inmueble, se pudo apreciar que una parte del inmueble se encuentran establecidos cultivos de cacao en asocio con cultivo de plátano y cítricos, con presencia de otras especies de árboles que dan sombrío al cultivo.

Al momento de la visita al inmueble, este, se encontraba solo (La casa tenía candado) y no existe portón o cerco perimetral que impida el ingreso al mismo. No se pudo contactar al propietario o administrador del inmueble; no obstante, el Perito pudo apreciar el estado actual del mismo.

Según información obtenida en la anterior visita, realizada el día 7 de febrero del año 2017, la persona que atendió dicha visita, manifestó que la mayoría de los cultivos existentes en el inmueble, tienen una edad aproximada de 25 años.



2.2.7. TOPOGRAFÍA Y PENDIENTE											
El inmueble objeto del presente informe, en su mayoría cuenta con una topografía ondulada, con inclinaciones inferiores al 25%.											
2.2.8. LINDEROS											
Según información contenida en la escritura pública N°.242 del 2010, el inmueble se halla alinderado así: ORIENTE , Con predios de HAYDEE Y LUIS HERNANDO MATEUS SALGAR. OCCIDENTE , con predios de JUAN OSORIO. NORTE , con predios de JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO. SUR , con predios de MARGARITA SACHEZ.											
2.2.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN											
El valor deberá incrementar mínimo el IPC o de acuerdo a los indicadores de tasación inmobiliaria de cada sector en particular.											
2.2.10. PRINCIPAL VÍA DE ACCESO											
Carretera vehicular sin pavimentar, en regular estado de conservación.											
2.2.11. NORMA DE USO DE SUELO											
Según información contenida en documento técnico de soporte, Tomo 3 – Componente Rural, Revisión excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San Vicente de Chucurí, el inmueble objeto de la presente valoración se clasifica así:											
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">2.2.11.1. NORMATIVIDAD VIGENTE</td> </tr> <tr> <td>UNIDAD DE COBERTURA</td> <td>NOMENCLATURA</td> <td>DESCRIPCIÓN</td> </tr> <tr> <td>Territorios Agrícolas</td> <td>2.4.3</td> <td>Mosaico cultivos, pastos y espacios nat.</td> </tr> </table>			2.2.11.1. NORMATIVIDAD VIGENTE			UNIDAD DE COBERTURA	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN	Territorios Agrícolas	2.4.3	Mosaico cultivos, pastos y espacios nat.
2.2.11.1. NORMATIVIDAD VIGENTE											
UNIDAD DE COBERTURA	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN									
Territorios Agrícolas	2.4.3	Mosaico cultivos, pastos y espacios nat.									
<i>Fuente:</i> http://www.sanvicentedechucuri-santander.gov.co/tema/normatividad											
2.2.12. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES											
2.2.12.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES											
En la visita de inspección ocular realizada al inmueble, se observaron las siguientes construcciones: Vivienda: Una casa, con un área aproximada, de ciento noventa y tres metros cuadrados de construcción (193m ²), con altura de un nivel, fabricada en mampostería estructural, muros con pañete pintados, cubierta compuesta en su mayoría por láminas de zinc sobre estructura de madera aserrada “En la parte de la sala tiene cubierta con estructura tipo placa fácil”, pisos de concreto alisado, puertas y ventanas metálicas.											



Nota: Según información obtenida en la anterior visita, realizada el día 7 de febrero del año 2017, la persona que atendió dicha visita, manifestó que el 70% de la construcción tenía aproximadamente 50 años de edad, y que el otro 30% de la construcción se había realizado en el año 2009.

Galpón: Un área de aproximadamente 17,63 metros cuadrados cubierta con láminas de zinc sobre estructura metálica, que antes era utilizado como garaje de vehículos y bodega, y en la actualidad es utilizada como galpón de engorde de pollos.

Patio de secado de cacao: Un área de aproximadamente 49 metros cuadrados de piso de concreto.

Estanque para engorde de peces: Un tanque con una capacidad de aproximadamente 49 metros cúbicos.

2.2.13. CARACTERÍSTICAS DE LOS CULTIVOS

2.2.13.1. DESCRIPCIÓN DE LOS CULTIVOS

En la finca hay cultivo de cacao en asocio con cultivo de cítricos y plátano. Además, existe un pequeño sistema productivo avícola no tecnificado.

2.2.14. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.

2.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

2.3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Sector ubicado en la zona oriental del municipio de San Vicente de Chucurí, Vereda Palmira; delimitado por las veredas que lo alinderan a saber:

Por el Norte: Con las veredas Llana fría y Palestina, del municipio de San Vicente de Chucurí; **Por el Sur:** Con la vereda el Naranjito, del municipio de San Vicente de Chucurí;

Por el Oriente: Con la veredas Palestina, Mérida y la Esmeralda, del municipio de San Vicente de Chucurí; **Por el Occidente:** Con la vereda el Guadual, del municipio de San Vicente de Chucurí.

2.3.2. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector cuenta con servicios públicos, tales como, redes de acueducto veredal, energía eléctrica, internet.

En el sector se encuentra ubicado el Instituto Educativo Palmira, El templo del Movimiento Misionero Mundial y algunos establecimientos de comercio de víveres y abarrotes.



2.3.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

El sector no cuenta con sistemas de señalización y demarcación vial.

2.3.4. TRANSPORTE

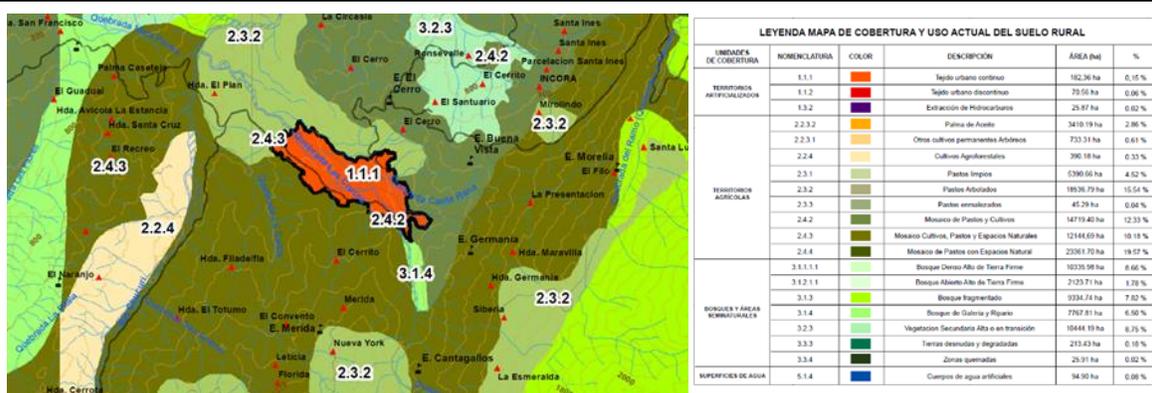
El sector cuenta con rutas de transporte del servicio público de bus intermunicipal.

2.3.5. USOS PREDOMINANTES EN EL SECTOR

El uso predominante del sector es agrícola, con presencia de cultivos de cacao, aguacate y cítricos.

2.3.6. FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR

La normatividad vigente del sector lo define como territorios agrícolas, referenciado con la nomenclatura “2.4.3” que corresponde a mosaico cultivo, pastos y espacios naturales.



Fuente: <http://www.sanvicentedeuchucuri-santander.gov.co/tema/normatividad>

2.3.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El precio deberá incrementar mínimo el IPC, o a los indicadores de tasación inmobiliaria de cada sector en particular.

2.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El presente informe tiene una vigencia de un año contado a partir de su expedición; así mismo, el Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o el título legal del mismo.

El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización escrita de esta, salvo que el informe sea solicitado por la autoridad competente.



<p>El Valuador declara que no existe relación directa o indirecta con el solicitante o el propietario del bien inmueble objeto de avalúo, que pueda dar lugar a conflicto de intereses.</p>
<p>El Valuador confirma que el presente informe es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta responsabilidad alguna por la utilización inadecuada de este.</p>
<p>En el caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo solicite, se deberán pactar los honorarios correspondientes para tal fin; pues, el Valuador tendrá que disponer de tiempo extra e incurrirá en gastos adicionales.</p>
<p>El presente informe se realizó con base a la documentación suministrada por el solicitante. Las consultas realizadas para la recolección de información se basaron en la buena fe de las personas que suministraron la misma; por ende, no es responsabilidad del Valuador, las situaciones que no pudieron ser verificadas por él.</p>
<p>El presente informe de avalúo comercial, se realizó en el marco de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la ley 1673 de 2013, Decreto 556 de 2014 y la Ley 1564 de 2012 por la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.</p>

2.5. INFORMACIÓN DEL VALUADOR
2.5.1. DATOS PERSONALES
<p>Nombre: JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS</p> <p>Dirección: Carrera 9 # 3-34, Apto. 10-01, Edificio Rosario 2, Floridablanca.</p> <p>Teléfonos: 3175910792 – 3102677340.</p> <p>Correos: jovicebar@hotmail.com, jovicebar6183@gmail.com.</p>
2.5.2. FORMACIÓN ACADÉMICA EN AVALÚOS
2.5.2.1. FORMACIÓN PROFESIONAL
<p>Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales “Instituto Tecniincas – 2016”.</p>



2.5.2.2. FORMACIÓN COMPLEMENTARIA
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO DE AVALÚOS INMOBILIARIOS “Lonja de Propiedad Raíz, Peritazgos y Avalúos D.C. - Instituto Tecniincas - 2016”.
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO INTERMEDIO DE AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS “Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Ing. Elkin Ruíz - 2016”.
<ul style="list-style-type: none"> • TALLER DE TASACIÓN DE BIENES USANDO EL MÉTODO DE MERCADO “Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Ing. Luis Fernando Restrepo - 2016”.
<ul style="list-style-type: none"> • TALLER ANÁLISIS RESOLUCIÓN 620 DE 2008 – IGAC “Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Ing. Elkin Ruíz - 2016”.
<ul style="list-style-type: none"> • SEMINARIO DE AVALÚOS RURALES “Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Ing. Fernando Vásquez - 2016”.
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO DE COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES 1 “Servicio nacional de aprendizaje – SENA - 2018”.
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO DE COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES 2 “Servicio nacional de aprendizaje – SENA - 2018”.
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO DE COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES 3 “Servicio nacional de aprendizaje – SENA - 2018”.
<ul style="list-style-type: none"> • CURSO DE COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES 4 “Servicio nacional de aprendizaje – SENA - 2019”.
2.5.3. DESEMPEÑO PROFESIONAL EN TASACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> • JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA - BUCARAMANGA - RAD N° 2016-00366. Solicitante: Arnulfo Ardila Enciso. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble urbano, a fines judiciales. Fecha: 5 de febrero del 2016.
<ul style="list-style-type: none"> • JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO – S. VICENTE - RAD N° 2013-00160. Solicitante: Hermes Torres Ríos. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble urbano, a fines judiciales. Fecha: 29 de julio del 2016.
<ul style="list-style-type: none"> • JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO – S. VICENTE - RAD N° 2016-00096 Solicitante: Luis Enrique Sarmiento Gómez. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 29 de julio del 2016.



<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PRIMERO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2016-00119. Solicitante: Luis Enrique Sarmiento Gómez. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 20 de octubre del 2016.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PRIMERO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2017-00017. Solicitante: Luis Enrique Sarmiento Gómez. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 28 de noviembre del 2016.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO – S. VICENTE - RAD N° 2011-00030. Solicitante: Jesús Fernando Santos Castillo. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 20 de febrero del 2017.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PRIMERO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2017-00026. Solicitante: Diego Enrique Valbuena Tovar. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 21 de junio del 2017.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO – S. VICENTE - RAD N° 2015-00029. Solicitante: Sandra Milena Gómez Rodríguez. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble rural, a fines judiciales. Fecha: 25 de agosto del 2017.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO TERCERO EJECUCIÓN – BUCARAMANGA - RAD N° 2015-00350. Solicitante: Juzgado tercero de ejecución civil municipal de Bucaramanga. Propósito: Determinar el justiprecio de inmueble urbano objeto procesal. Fecha: 28 de junio del 2018.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2015-00057. Solicitante: Juzgado segundo promiscuo municipal de San Vicente de Chucurí. Propósito: Identificar físicamente el inmueble urbano objeto procesal. Fecha: 19 de julio del 2018.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PRIMERO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2018-0071. Solicitante: Juzgado primero promiscuo municipal de San Vicente de Chucurí. Propósito: Determinar justiprecio e identificación física del inmueble objeto procesal. Fecha: 13 de marzo del 2019.
<ul style="list-style-type: none">• JUZGADO PRIMERO PROMISCOU – S. VICENTE - RAD N° 2018-00147. Solicitante: Juzgado primero promiscuo municipal de San Vicente de Chucurí.

AVALUOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES



Propósito:	Determinar el justiprecio del inmueble objeto procesal.
Fecha:	5 de septiembre del 2019.
<ul style="list-style-type: none"> • JUZGADO PRIMERO PEQ. CAUSAS – BUCARAMANGA - RAD N° 2016-00040. 	
Solicitante:	Juzgado primero civil municipal de pequeñas causas de Bucaramanga.
Propósito:	Determinar justiprecio del inmueble objeto procesal.
Fecha:	18 de septiembre del 2019.

2.6. INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL	
<ul style="list-style-type: none"> • Copia de la Escritura pública número 242 del 2010, protocolizada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí; suministrada por el solicitante. • Copia del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N°.320-20062, impreso el 10 de diciembre del año 2020, solicitado por el Perito. • Copia del recibo del impuesto predial, suministrado por el solicitante. • http://www.sanvicentedechucuri-santander.gov.co/tema/normatividad • Costos de establecimiento del sistema agroforestal cacao - plátano - maderables, consultado en: https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/cacao 	

2.7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA					
Los siguientes datos son ofertas de venta de inmuebles ubicados en el sector, que por su ubicación, se asemejan al inmueble objeto de la presente valoración.					
INVESTIGACIÓN DIRECTA EN EL MERCADO					
N°	Vereda	Fuente	Tipo de Fuente	Tipo del Inmueble	Valor Ha. del Inmueble
1	Palmira	https://www.facebook.com/marketplace/item/127607322258600/	Oferta Venta	Finca	\$46.153.846
2	Palmira	https://www.facebook.com/marketplace/item/573433853356667/	Oferta Venta	Finca	\$30.000.000
3	Palmira	Manuel Esteban - 3142457453	Oferta Venta	Finca	\$35.000.000
4	Palmira	Marina Jaimes - 3014319395	Oferta Venta	Finca	\$32.500.000



2.8. METODOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA VALORACIÓN

Dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se implementó el método de costo de reposición para calcular el valor aproximado de las construcciones, en razón a que el inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en un sector donde las características físicas de los inmuebles, son heterogéneas; por ende, no es comparable con los demás.

Para calcular el valor del terreno se implementó el método de comparación o de mercado.

Para calcular el valor aproximado de los cultivos existentes en el inmueble objeto de la presente experticia, se tuvo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

2.8.1. CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DEL TERRENO

2.8.1.1. HOMOLOGACIÓN DE LOS DATOS

La homologación económica es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir, para un razonable análisis comparativo de mercado u de otro parámetro.

Teniendo en cuenta, que la tipología de los predios ofertados es heterogénea, se hizo necesario realizar la homologación de los datos, sometiéndolos a transformación mediante aplicación de factores como lo son: Topografía, Localización y Distancia a la cabecera municipal; antes de esto, se descontaron las obras contenidas en cada inmueble.

A continuación se muestra cuadro de homologación de los datos.

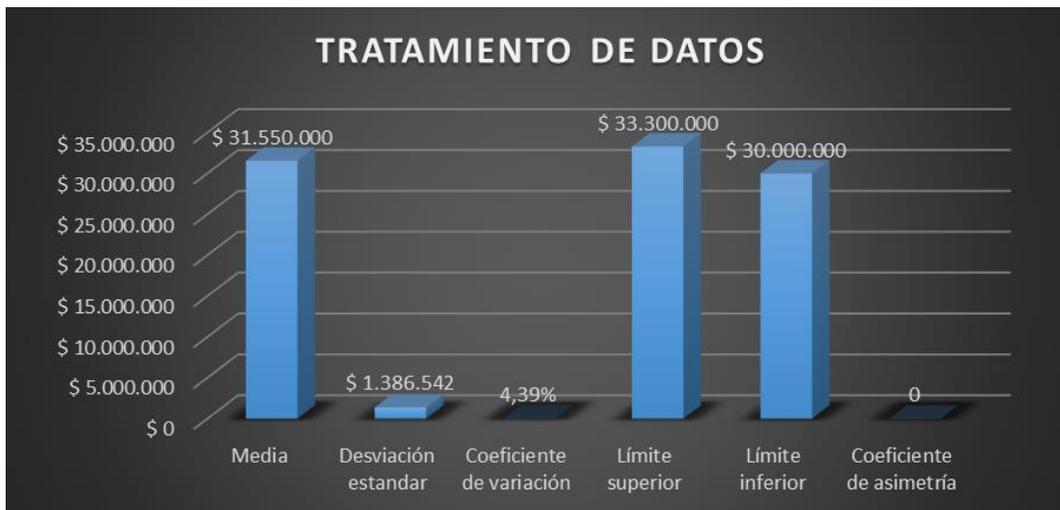
CUADRO DE HOMOLOGACIÓN

DATO	VALOR Ha. DEL INMUEBLE	VALOR Ha. TERRENO SIN OBRAS	FACTOR VÍA DE ACCESO	FACTOR LOCALIZACIÓN	VALOR Ha. HOMOLOGADO
1	\$46.153.846	\$37.000.000	0,8	1	\$33.300.000
2	\$30.000.000	\$30.000.000	1	1	\$30.000.000
3	\$35.000.000	\$32.000.000	1	0,9	\$30.400.000
4	\$32.500.000	\$32.500.000	1	1	\$32.500.000



2.8.1.2. CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS

Nº DATOS	VALOR Ha. TERRENO	MEDIDAS ESTADÍSTICAS	
1	\$ 33.300.000	Media	\$ 31.550.000
2	\$ 30.000.000	Desviación estandar	\$ 1.386.542
3	\$ 30.400.000	Coefficiente de variación	4,39%
4	\$ 32.500.000	Límite superior	\$ 33.300.000
		Límite inferior	\$ 30.000.000
		Coefficiente de asimetría	0



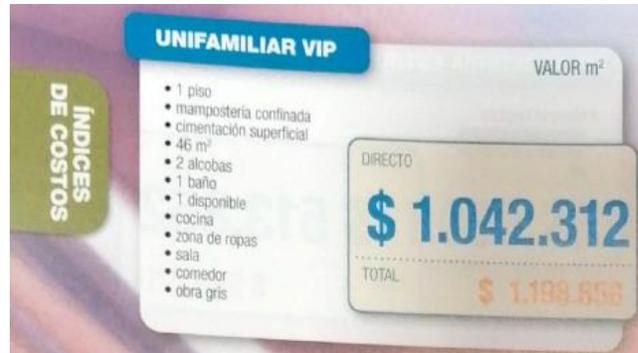
En los anteriores cálculos se evidencia un coeficiente de variación de 4,39%; cumpliendo así, con los parámetros establecidos en la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



2.8.2. CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para calcular el valor aproximado actual de las construcciones existentes en el inmueble objeto de la presente experticia, se tomó como referente, el análisis de costos de construcción de la revista construdata edición 196 (Viviendas). Posterior a ello, al valor aproximado calculado, se descontó lo referente a la depreciación por edad, uso y estado de conservación de las construcciones existentes, tomando como referente la tabla de Fitto y Corvini, contemplada en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

Fuente: Revista
construdata edición
196.



2.8.3. CÁLCULO DEL VALOR APROXIMADO DE LOS CULTIVOS

2.8.3.1. CULTIVO DE CACAO

Para calcular el valor aproximado actual del cultivo de cacao existente en el inmueble objeto de la presente experticia, se realizó el presupuesto (Costos directos, costos indirectos), tomando como referente, tablas de costos publicadas por FEDECACAO, cotizaciones solicitadas en el mercado local por el Perito Valuador, y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Resolución 620 del 2008, expedida por el IGAC.

(Ver tablas de cálculo, en los anexos).

2.9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos anteriormente expuestos, para la realización de la presente experticia y la determinación del valor comercial más aproximado a la realidad, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- El estado fitosanitario de los cultivos es regular, se evidencia que no han hecho control de malezas ni otras prácticas necesarias.
- En concordancia con la realización del presupuesto del cultivo de cacao y las actividades complementarias que se llevan a cabo en la finca, se observa que es una unidad productiva sostenible; sin embargo, se evidencia falta de sostenimiento en la mayoría del cultivo.



2.10. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

TERRENO							SUMA
ITEM	Hectáreas	VALOR Ha. CALCULADO	VALOR Ha. ADOPTADO	VALOR TOTAL DEL TERRENO			
LOTE DE TERRENO	1,3328	\$31.550.000	\$33.300.000	\$44.382.240			
VALOR LOTE DE TERRENO				\$44.382.240			
CONSTRUCCIONES							
ITEM	m2	EDAD EN AÑOS	VALOR m2 REPOSICIÓN	VALOR m2 CALCULADO	VALOR m2 ADOPTADO	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
CASA	135	53	\$1.198.658	\$188.189	\$169.370	\$22.865.001	
	58	11	\$1.198.658	\$515.423	\$463.881	\$26.905.077	
GALPÓN	17,63	11	\$79.835	\$34.329	\$30.896	\$544.699	
PATIO SEC.	49	32	\$187.717	\$30.917	\$27.825	\$1.363.439	
ESTANQUE	49	32	\$123.026	\$20.262	\$18.236	\$893.571	
VALOR CONSTRUCCIONES				\$52.571.787			
TOTAL ANALISIS DE VALORES				\$96.954.027			

2.11. CONCLUSIÓN E IMPORTE DE LA VALORACIÓN

- La oferta de inmuebles en el sector es moderada; se realizó el análisis de dichas ofertas de inmuebles que cumplen con los requerimientos de localización necesarios para ejecutar la metodología.
- Es de criterio del Valuador, adoptar el valor aproximado del inmueble, aplicando al valor calculado el factor de comercialización.

El total del análisis de valores al día 11 del mes de diciembre del año 2020, son: **Noventa y Seis Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Veintisiete pesos colombianos (\$96.954.027).**

Firmado digitalmente por:



JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS

Valuador de bienes inmuebles

RAA: AVAL-91354494

AFILIADO A:  **SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORIENTE**



2.12. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

2.12.1. CASA





2.12.2. CULTIVOS





3. ANEXOS DOCUMENTALES

Al presente informe se adjuntan los siguientes soportes documentales:

- Copia de la Escritura pública número 242 del 2010, protocolizada en la Notaría Única de San Vicente de Chucurí, suministrada por el solicitante.
- Copia del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria número 320-20062, impreso el 10 de diciembre del año 2020, solicitado por el Perito.
- Copia del recibo de impuesto predial.
- Soporte de la consulta realizada en el geoportal del IGAC.
- Tabla de costos de producción del cultivo de cacao.
- Copia de documentos del Valuador.



**NUMERO DOSCIENTOS
CUARENTA Y DOS (242)**

FECHA: FEBRERO 23 DE 2010

MAR 2010
SE EXAMINO
Y COPIA EN
Y TIEMPO LAETS

PARTICION MATERIAL Y LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD

DE: LEIRA GOMEZ GARCIA C.C: 37.651.953. -----

JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO C.C: 1.098.606.755.- -



En la cabecera del Municipio de San Vicente de Chucurí, Departamento de Santander, República de Colombia, a VEINTITRES (23) de febrero del Dos Mil Diez (2010); ante mí, **ALFONSO PINTO CASTELLANOS**, Notario Único de Este Círculo, comparecieron: **LEIRA GOMEZ GARCIA**, mayor de edad, vecina de San Vicente de Chucuri (S), estado civil soltera, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 37.651.953 expedida en San Vicente De Chucuri (S) y **JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO**, mayor de edad, vecino de San Vicente de Chucuri (S), estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 1.098.606.755 expedida en Bucaramanga (S) y **D I J E R O N**

= PRIMERO == Que en la actualidad son propietarios del siguiente bien inmueble: Un predio denominado **SEVILLA**, ubicado en la vereda PALMIRA, de la jurisdicción municipal de San Vicente de Chucuri (s), Con una extensión aproximada de **TRES HECTAREAS OCHO MIL TRESCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS (03-8.314 HAS)**, con todas sus mejoras e instalaciones y alinderado así: = **ORIENTE** == Con predios de HAYDEE Y LUIS HERNANDO MATEUS SALGAR, deslindando un camino antiguo a dar a la quebrada Mataperros. == **NORTE** == Con la quebrada Mataperros.== **OCCIDENTE** == Con predios de JUAN OSORIO y ALBERTO CASTRO, cerca al medio. == **SUR** == Con predios de MARGARITA SANCHEZ.== **PARAGRAFO**; No obstante indicarse la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. - **SEGUNDO = TRADICION**: Que el predio anteriormente descrito lo poseen los

COPIA
SIN
E

exponentes quieta, regular y públicamente así: -----

1º)- La señora LEIRA GOMEZ GARCIA, adquirió el 100%, por compra efectuada a GUILLERMO ADARME, Según consta la escritura pública número 470 del 08 de junio de 2009 de la notaria Única de San Vicente de Chucuri (s).-----

2º)- -Mediante escritura pública número 891 del 09 de octubre de 2009 de la notaria Única de San Vicente de Chucuri (s), la señora LEIRA GOMEZ GARCIA, le vende el 50% a favor del señor JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO.-----

Registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucurí (S) a la matrícula Inmobiliaria No. **320-0013.616**, Cedula catastral numero **00-01-0019-0025-000**. -----

= **TERCERO** == Que en su condición de propietarios de dicho predio; no estando obligados a vivir en la proindivisión, y habiendo obtenido autorización a la Oficina de Planeación Municipal de San Vicente de Chucurí (S), para la **PARTICIÓN** del predio **SEVILLA** ya descrito, cuyo documento se inserta y se protocoliza con este con este instrumento público; --- Los comparecientes **PROCEDEN** a Partir y liquidar la comunidad entre ellos existente entre ellos sobre el predio **SEVILLA**, anteriormente descrito, así: -----

LOTE N° 1== Para: **LEIRA GOMEZ GARCIA**, para pagársele su derecho en la comunidad, se le adjudica el siguiente bien inmueble: Un predio rural que se denominará **LA MOMPOSINA**, ubicado en la vereda **PALMIRA**, de la jurisdicción Municipal de San Vicente de Chucurí (S), con extensión aproximada de **UNA HECTÁREA TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (01-3.328 HAS)**, con todos los cultivos y mejoras, y demarcadas por los siguientes linderos:= = **ORIENTE** == Con predios de HAYDEE Y LUIS HERNANDO MATEUS SALGAR. == **OCCIDENTE** === Con predios de JUAN OSORIO. == **NORTE** == Con predios de JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO. === **SUR** === Con predios de MARGARITA SACHEZ.----- -- - - -

CONSTANCIA: Se deja constancia que el presente predio SERÁ DESTINADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA Y NO PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA; igualmente se advierte a los comparecientes que el ministerio público podrá solicitar la nulidad de este contrato en el supuesto que a los terrenos no se les de la destinación señalada por la Ley. == (Art. 44 y 45 Ley 160 de 1994). -----



LOTE No. 2: Para: **JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO**, para pagarle su derecho en la comunidad se le adjudica el siguiente bien inmueble: Un predio rural que se denominará **GRANJA DON DIEGO**, ubicado en la vereda **PALMIRA**, de la jurisdicción Municipal de San

Vicente de Chucurí (S), con extensión aproximada de **DOS HECTÁREAS CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (02-4.986 HAS)**, con todos los cultivos y mejoras, y demarcado por los siguientes linderos: = **ORIENTE** === Con predios de **LUIS HERNANDO MATEUS SALGAR**, deslindando un camino antiguo a dar la Quebrada Mataperros. = **OCCIDENTE** === Con predios de **ALBERTO CASTRO**. == == **NORTE** === Con la quebrada Mataperros. == **SUR** == Con predios de **LEIRA GOMEZ GARCIA**. - - - - -

CONSTANCIA: Se deja constancia que el presente predio será destinado para la construcción de vivienda campesina y no para explotación agrícola; igualmente se advierte a los comparecientes que el ministerio publico podrá solicitar la nulidad de este contrato en el supuesto que a los terrenos no se les de la destinación señalada por la Ley. == (Art. 44 y 45 Ley 160 de 1994). - - - - -

P R E S E N T E S los Señores: **LEIRA GOMEZ GARCIA** y **JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO**, de condiciones personales ya anotadas y cada uno de ellos obrando en su propio nombre y **D I J E R O N:** que aceptan la presente escritura y en ella contenido a su favor.= Los Contratantes no presentan Paz y Salvo Nacional Ordinario por haber sido Este eliminado (Decreto 2503, Artículo 151 de 1987).= **EL IMPUESTO DE TIMBRE FUE ELIMINADO POR LA LEY 75 DE 1986.** == **A D V E R T I D O S** los otorgantes de la formalidad del registro.== **PARÁGRAFO** == Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla.—La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto.— En Consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con

COPIA
S. S.

posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario.- En tal caso, este (os) debe (n) ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículo 35, Decreto Ley 960 de 1970.—Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. —Leído el presente instrumento al compareciente lo aprobó y firma ante mi el notario quien da fe.

==== Derechos Notariales según Resolución Número 10.301 del 17 de diciembre de 2009, por la suma de..... \$42.860.00-

Copia Original.....\$ 4.020= = =

Copias Protocolo.....\$16.080= = =

IVA.....\$ 10.074= = =

Recaudo fondo especial notariado.....\$3.570-

Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro.....\$3.570.-

Esta escritura fue extendida en las hojas de papel Notarial de serial número 7700-00948175-8, 7700-00948176-5.---

Los comparecientes

Leira Gomez Garcia
LEIRA GOMEZ GARCIA

Jesús Fernando Santos Castillo.
JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO

El Notario,

Alfonso Pinto Castellanos
ALFONSO PINTO CASTELLANOS



HIPO
VALC
ACR
FINA
MAT
CED

En la
de C
(201
DR.
COM
la c
esta
den
con
CU
SA
esta
Un
Mu
AR
LIN
RO
a
pe



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201210763937138882

Nro Matrícula: 320-20062

Pagina 1

Impreso el 10 de Diciembre de 2020 a las 10:59:44 PM

"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 página

CIRCULO REGISTRAL: 320 - SAN VICENTE DE CHUCURI DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 16-03-2010 RADICACIÓN: 00630 CON: ESCRITURA DE: 16-03-2010
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER: ESCRITURA 242 DEL 23-02-2010, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI.-AREA: 1 HECTAREA, 3.328,00 METROS CUADRADOS.
SEGUN SENTENCIA DE FECHA 24/07/2015 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI EL LINDERO NORTE QUEDA DE LA
SIGUIENTE MANERA: SE PARTE DE UN PUNTO UBICADO (QUE SE DEMARCO CON UN TACHON) SOBRE EL CAMINO EN PIEDRA Y CON
COORDENADAS GEOGRAFICAS ORIGEN BOGOTA D.C. SIENDO ESTAS COORDENADAS LAS SIGUIENTES: NORTE: 1.255.020.99 Y ESTE:
1.069.392.662. DE ESTE PUNTO SE INICIA EL RECORRIDO EN SENTIDO NOROESTE Y CON UN ANGULO DE 103° (CIENTO TRES GRADOS)
TOMANDO EN CEROS EL TACHON ANTERIOR UBICADO SOBRE EL CAMINO DE PIEDRA, PARA LA COLOCACION DE LOS HORCONES EN MADERA.
EL PRIMER HORCON A UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 10 METROS; EL SEGUNDO A UNA DISTANCIA DE 26.50 METROS APROXIMADAMENTE
TOMADOS DESDE EL PUNTO INICIAL; Y TERCER HORCON A UNA DISTANCIA DE 47 METROS APROXIMADAMENTE TAMBIEN DESDE EL MISMO
PUNTO INICIAL. ESTE TRAZADO QUE SE ACABA DE CONSIGNAR TIENE UNA LONGITUD DE 92,35 METROS CONTADOS DESDE EL PUNTO INICIAL
HASTA LLEGAR A LA CERCA EN LA DIRECCION Y LOS GRADOS YA SEÑALADOS.

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION.---LIMITACION DE DOMINIO: QUE JESUS FERNANDO SANTOS CASTILLO, ADQUIRIO EL 50% DEL PREDIO POR COMPRA A LEIRA
GOMEZ GARCIA, SEGUN ESCRITURA 891 DEL 09-10-2009, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 20-10-2009.-MODO
ADQUIRIR: QUE LEIRA GOMEZ GARCIA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A GUILLERMO ADARME, SEGUN ESCRITURA 470 DEL 08-06-2009, NOTARIA
UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 21-07-2009.-MODO ADQUIRIR: QUE GUILLERMO ADARME, LO ADQUIRIO POR COMPRA A
LUZ MARINA LEON RAMOS, SEGUN ESCRITURA 773 DEL 23-08 2004, NOTARIA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 30-08-2004.-MODO
ADQUIRIR: LUZ MARINA LEON RAMOS, LO ADQUIRIO POR COMPRA EDUARDO LEON MARTINEZ, SEGUN ESCRITURA 346 DEL 16-05-2002, NOTARIA
UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 22-05-2002. -MODO ADQUIRIR: QUE EDUARDO LEON MARTINEZ, LO ADQUIRIO POR
COMPRA A PEDRO MATEUS ORDUÑA, SEGUN ESCRITURA 739 DEL 13-09-2001, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL
20-09-2001.-MODO ADQUIRIR: QUE PEDRO MATEUS ORDUÑA, LO ADQUIRIO EN PARTICION MATERIAL CON LUIS CARLOS, LUIS HERNANDO Y
AYDEE MATEUS SALGAR, SEGUN ESCRITURA 954 DEL 21-12-92, NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI, REGISTRADA EL 31-12-92.-MODO
ADQUIRIR: QUE PEDRO PABLO MATEUS ORDUÑA, LUIS CARLOS, LUIS HERNANDO Y AYDEE MATEUS SALGAR, LO ADQUIRIERON EN COMUN POR
ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARIA ANGELA SALGAR DE MATEUS, SEGUN SENTENCIA DEL 26-03-1987, JUZGADO CIVIL DEL
CIRCUITO DE SAN VICENTE, REGISTRADA EL 07-09-1987.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LA MOMPOSINA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

320 - 13616

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-12-1992 Radicación: 1358

Doc: ESCRITURA 954 DEL 1192-12-21 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MATEUS ORDUÑA PEDRO

CC# 1002432



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201210763937138882

Nro Matrícula: 320-20062

Pagina 2

Impreso el 10 de Diciembre de 2020 a las 10:59:44 PM

**"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 página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-12-1992 Radicación: 1358

Doc: ESCRITURA 954 DEL 21-12-1992 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MATEUS ORDUÑA PEDRO

CC# 1002432

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-03-2010 Radicación: 00630

Doc: ESCRITURA 242 DEL 23-02-2010 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ GARCIA LEIRA

DE: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-04-2011 Radicación: 2011-320-6-562

Doc: OFICIO 2605 DEL 17-11-2010 JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0410 DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-09-2011 Radicación: 2011-320-6-1612

Doc: OFICIO 0602 DEL 08-09-2011 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ ORTIZ MARTHA

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-2012 Radicación: 2012-320-6-203

Doc: OFICIO 0828 DEL 12-12-2011 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201210763937138882

Nro Matrícula: 320-20062

Pagina 3

Impreso el 10 de Diciembre de 2020 a las 10:59:44 PM

"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 página

MINIMA CUANTIA. (SIC.)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ ORTIZ MARTHA

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-320-6-2270

Doc: ESCRITURA 1004 DEL 21-12-2012 NOTARIA UNICA DE SAN VICENTE DE CHUCURI VALOR ACTO: \$11,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953 X

A: GOMEZ MUÑOZ LORENZO

CC# 5755771

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-10-2016 Radicación: 2016-320-6-1853

Doc: OFICIO 1970 RADO: 20110003000 DEL 04-10-2016 JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0472 EMBARGO EN PROCESO ORDINARIO EJECUTIVO COBRO DE MEJORAS 2011-30-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-320-6-1839

Doc: OFICIO 1654 DEL 30-08-2017 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA EMBARGO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO COBRO DE MEJORAS 2011-30-00. PARA INSCRIBIR EMBARGO CON ACCION REAL. ART. 468 CGP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-320-6-1839

Doc: OFICIO 1654 DEL 30-08-2017 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ MUÑOZ LORENZO

CC# 5755771



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201210763937138882

Nro Matrícula: 320-20062

Pagina 4

Impreso el 10 de Diciembre de 2020 a las 10:59:44 PM

"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 página

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-320-6-1102

Doc: OFICIO 1100 DEL 06-06-2019 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO 2011-030.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

CC# 1098606755

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-320-6-1104

Doc: SENTENCIA S/N DEL 24-07-2015 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS SEGUN LA SENTENCIA DE LA REFERENCIA, SE DECLARO EL LINDERO NORTE DEL PREDIO LA MOMPOSINA Y POR ENDE EL LINDERO SUR DEL PREDIO GRANJA DON DIEGO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GOMEZ GARCIA LEIRA

CC# 37651953

A: SANTOS CASTILLO JESUS FERNANDO

CC# 1098606755

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Table with 4 columns: Anotación Nro, Nro corrección, Radicación, Fecha. Contains 12 rows of correction information.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DE CHUCURI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201210763937138882

Nro Matrícula: 320-20062

Página 5

Impreso el 10 de Diciembre de 2020 a las 10:59:44 PM

**"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 página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-320-1-13169

FECHA: 10-12-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOSE ANTONIO FORERO LOPEZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

MUNICIPIO SAN VICENTE DE CHUCURI
 NIT: 800.099.829-6
 CALLE 11 N° 10 - 07

Impuesto Predial Unificado
 Referencia de Pago **2000018441**

Número Predial: 00 01 0019 0025 000 Propietario: GOMEZ GARCIA LEIRA Cédula o Nit: 000037651953 Dirección Predio: LA MOMPOSINA VDA PALMIRA Dirección Cobro: LA MOMPOSINA VDA PALMIRA	Código control: 002699 Localización: UNICA Clasificación: NORMAL Tarifa: RURAL Avaluo Catastral: 9,512,000	AREA	
		Terreno	Construida
		1 Ha. 3.328 Mts2	113 m ²
		A CANCELAR DESDE - HASTA	
		2015 1 - 2020 2	

Último registro o Pago

Fecha de Impresión : 11-DIC-2020

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
16-JUN-2014	295,100	RC-1400006189	Periodo: 2013 1, 2013 2, 2014 1, 2014 2

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual		Vigencia Anterior		Difícil Recaudado			Totales Deuda
	2020	2019	2018	2017	2016	Otras		
I.P.U.	\$ 104,800	\$ 110,800	\$ 107,800	\$ 249,800	\$ 222,400	\$ 137,400	\$ 932,600	
SOBRETASA AMBIENTAL	\$ 14,300	\$ 13,900	\$ 13,400	\$ 31,200	\$ 30,300	\$ 21,600	\$ 124,700	
SOBRETASA BOMBERIL	\$ 5,200	\$ 5,500	\$ 5,400	\$ 12,500	\$ 13,300	\$ 9,600	\$ 51,500	
PAPELERIA	\$ 5,800	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5,800	
AJUSTE A CIEN (-)	\$ -19	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ -19	
Intereses	\$ 19,590	\$ 55,278	\$ 88,548	\$ 298,441	\$ 173,725	\$ 44,939	\$ 678,519	
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	
Totales								

- * Si no recibe esta factura, solicítela en Tesorería; el no recibirla no lo exime del pago.
- * Después de la fecha de vencimiento con recargo solicite un nuevo estado de cuenta.
- * El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR \$ 1,793,100

- CONTRIBUYENTE -



CONSULTA EN EL GEOPORTAL DEL IGAC

The screenshot displays the IGAC Geoportal interface. A search bar at the top right contains the text "Buscar por nombre de ubicación". A map shows a parcel highlighted in light blue with a dashed blue border, labeled with the number "0025". Other parcels are labeled with numbers like "0018", "0019", "0076", "0020", and "0079".

Consulta Catastral

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	689 - SAN VICENTE DE CHUCURÍ
Código Predial Nacional:	686890001000000190025000000000
Código Predial:	68689000100190025000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA MOMPOSINA VDA. PALMIRA
Área de terreno:	13328 m2
Área construida:	113 m2

Construcción 1

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	16
Área Construida:	113 m2

Map navigation controls on the right include zoom in (+), zoom out (-), full screen, and location pin. The bottom status bar shows: Escala: 1:1.000, Coordenadas: Lat: 06° 54' 05,77" Lng: -073° 26' 57,38" CRS: WGS 84.

COSTOS DE PRODUCCIÓN DEL CULTIVO DE CACAO POR HECTÁREA														
Valor jornal año 2020:		\$	40.000	Los siguientes cálculos se realizaron tomando como referente una densidad de cultivo de 1200 plantas de cacao por hectárea, en asocio con banano, cítricos, maderables, aguacates, con una producción estimada de 1000 kilos de cacao seco por hectárea al año.										
ITEM	UNIDAD	VALOR Und.	AÑO 1 (Estblmto.)		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5		AÑO 6 al 25	
			CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
COSTOS DIRECTOS														
MANO DE OBRA														
Preparación del terreno	Jornal	\$ 40.000	12	\$ 480.000										
Trazado y estacado	Jornal	\$ 40.000	10	\$ 400.000										
Aplicación de correctivos	Jornal	\$ 40.000	5	\$ 200.000										
Ahoyado para cacao	Jornal	\$ 40.000	10	\$ 400.000										
Ahoyado para plátano	Jornal	\$ 40.000	8	\$ 320.000										
Ahoyado para cítricos	Jornal	\$ 40.000	4	\$ 160.000										
Ahoyado para maderables	Jornal	\$ 40.000	4	\$ 160.000										
Siembra de cacao	Jornal	\$ 40.000	8	\$ 320.000										
Siembra de plátano	Jornal	\$ 40.000	6	\$ 240.000										
Siembra de cítricos	Jornal	\$ 40.000	3	\$ 120.000										
Siembra de maderables	Jornal	\$ 40.000	3	\$ 120.000										
Desinfección de colinos	Jornal	\$ 40.000	3	\$ 120.000										
Transporte material vegetal	Jornal	\$ 40.000	6	\$ 240.000										
Control de malezas(4xaño)	Jornal	\$ 40.000			20	\$ 800.000	20	\$ 800.000	16	\$ 640.000	8	\$ 320.000	160	\$ 6.400.000
Control sanitario banano	Jornal	\$ 40.000			5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	100	\$ 4.000.000
Control sanitario cítricos	Jornal	\$ 40.000			5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	100	\$ 4.000.000
Fertilización	Jornal	\$ 40.000			4	\$ 160.000	4	\$ 160.000	4	\$ 160.000	4	\$ 160.000	80	\$ 3.200.000
Resiembra cacao	Jornal	\$ 40.000			2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	40	\$ 1.600.000
Arreglo sombrío plátano	Jornal	\$ 40.000			6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	120	\$ 4.800.000
Arreglo sombrío maderables	Jornal	\$ 40.000			2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	2	\$ 80.000	40	\$ 1.600.000
Podas y desplumille	Jornal	\$ 40.000			8	\$ 320.000	8	\$ 320.000	16	\$ 640.000	16	\$ 640.000	320	\$ 12.800.000
Mantenimiento de drenajes	Jornal	\$ 40.000			5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	5	\$ 200.000	100	\$ 4.000.000
Cosecha banano	Jornal	\$ 40.000			6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	6	\$ 240.000	120	\$ 4.800.000
Cosecha cítrico	Jornal	\$ 40.000			0	\$ -	0	\$ -	4	\$ 160.000	4	\$ 160.000	80	\$ 3.200.000
Cosecha cacao	Jornal	\$ 40.000			0	\$ -	15	\$ 600.000	28	\$ 1.120.000	48	\$ 1.920.000	1200	\$ 48.000.000
SUBTOTAL MANO DE OBRA	Jornal	\$ 40.000	82	\$ 3.280.000	63	\$ 2.520.000	78	\$ 3.120.000	99	\$ 3.960.000	111	\$ 4.440.000	49200	\$ 98.400.000
INSUMOS														
Plántulas de cacao	Plántula	\$ 500	1200	\$ 600.000	100	\$ 50.000	100	\$ 50.000	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
Plántulas de plátano	Plántula	\$ 2.000	1000	\$ 2.000.000	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
Plántulas cítricos	Plántula	\$ 3.500	50	\$ 175.000	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
Plántulas maderables	Plántula	\$ 8.000	140	\$ 1.120.000	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -	0	\$ -
Cal dolomítica	Kilo	\$ 250	200	\$ 50.000	500	\$ 125.000	500	\$ 125.000	100	\$ 25.000	100	\$ 25.000	2000	\$ 500.000
Urea	Kilo	\$ 1.560	100	\$ 156.000	150	\$ 234.000	150	\$ 234.000	150	\$ 234.000	150	\$ 234.000	3000	\$ 4.680.000
Fertilizante compuesto	Kilo	\$ 1.810	150	\$ 271.500	200	\$ 362.000	300	\$ 543.000	450	\$ 814.500	600	\$ 1.086.000	12000	\$ 21.720.000
Pesticidas	Global	\$ 500.000	1	\$ 500.000	1	\$ 500.000	1	\$ 500.000	1	\$ 500.000	1	\$ 500.000	20	\$ 10.000.000
Empaques	Empaque	\$ 5.000	0	\$ -	2	\$ 10.000	4	\$ 20.000	8	\$ 40.000	12	\$ 60.000	320	\$ 1.600.000
SUBTOTAL INSUMOS				\$ 4.872.500		\$ 1.281.000		\$ 1.472.000		\$ 1.613.500		\$ 1.905.000		\$ 38.500.000
DEPRECIACIÓN EQUIPOS														
Bomba de espalda	Bomba	\$ 190.000		\$ 34.200		\$ 34.200		\$ 34.200		\$ 34.200		\$ 34.200		\$ 684.000
Machete con funda	Machete	\$ 35.000		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 126.000
Tijeras manuales	Tijera	\$ 35.000		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 126.000
Tijeras aereas	Tijera	\$ 35.000		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 6.300		\$ 126.000
SUBTOTAL DEP. EQUIPOS				\$ 53.100		\$ 53.100		\$ 53.100		\$ 53.100		\$ 53.100		\$ 1.062.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 8.205.600		\$ 3.854.100		\$ 4.645.100		\$ 5.626.600		\$ 6.398.100		\$ 137.962.000
COSTOS INDIRECTOS														
Flete transporte insumos	Kilo	\$ 100	2450	\$ 245.000	950	\$ 95.000	1050	\$ 105.000	800	\$ 80.000	950	\$ 95.000	19000	\$ 1.900.000
Flete transporte cosechas	Kilo	\$ 100	0	\$ -	6000	\$ 600.000	5300	\$ 530.000	4600	\$ 460.000	4100	\$ 410.000	70000	\$ 7.000.000
Arrendamiento terreno	Anualidad	\$ -	N/A											
Costos financieros 12,45%E.A.	Anualidad	12,45%	N/A											
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 245.000		\$ 695.000		\$ 635.000		\$ 540.000		\$ 505.000		\$ 8.900.000
UTILIDADES														
PRODUCCIÓN CACAO	Kilo	\$ 8.864	0	\$ -	0	\$ -	300	\$ 2.659.200	600	\$ 5.318.400	800	\$ 7.091.200	20000	\$ 177.280.000
PRODUCCIÓN PLÁTANO	Kilo	\$ 1.000	0	\$ -	6000	\$ 6.000.000	5000	\$ 5.000.000	4000	\$ 4.000.000	3000	\$ 3.000.000	40000	\$ 40.000.000
PRODUCCIÓN CÍTRICO	Kilo	\$ 1.000	0	\$ -		\$ -		\$ -		\$ -	300	\$ 300.000	10000	\$ 10.000.000
FLUJO DE CAJA				\$ -		\$ 6.000.000		\$ 7.659.200		\$ 9.318.400		\$ 10.391.200		\$ 227.280.000
FLUJO DE CAJA NETO				\$ (8.450.600)		\$ (6.999.700)		\$ (4.620.600)		\$ (1.468.800)		\$ 2.019.300		\$ 82.437.300

Presupuesto elaborado por: JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS.

22 de octubre del año 2020.

NOTA: Para la elaboración del presente presupuesto, se tomó como referencia un modelo consultado en la web, mediante el siguiente enlace:

<https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/cacao>



PIN de Validación: ade40a1f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91354493, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91354493.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>06 Jul 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>06 Jul 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>06 Jul 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 9 # 3-34, APTO.10-01 EDIFICIO ROSARIO 2

Teléfono: 3175910792



PIN de Validación: ade40a1f



Correo Electrónico: jovicebar@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles e Inmuebles Urbanos Rurales Y Especiales - Institución Tecni - Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91354493. El(la) señor(a) JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ade40a1f

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



NIT 901276438-5

HACE CONSTAR QUE:

El señor **JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS**, Identificado con la cedula de ciudadanía No 91.354.493 de Piedecuesta, es miembro fundador –Avaluador, desde el 08 de Marzo del año 2019, según consta en el acta de constitución 001.

A la fecha no ha incurrido en ningún tipo de sanción disciplinaria por parte de la **Corporación Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente**.

La presente se expide a solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2.020).

Cordialmente,

JAIME ERNESTO RAMIREZ ACEVEDO
Director Ejecutivo

Proyecto: CGómez





INSTITUTO TECNI – INCAS
ACTAS GENERALES

CÓDIGO:
VERSIÓN:
APROBACIÓN:
PÁGINA:

DE-P01-100-F03
02
13/06/2012
Pág. 27 de 35

INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO
HUMANO

NIT 801.003.185-3

Resolución de Registro de Programas N°. 2257 de fecha julio 14 de 2015 de la S.E.M

ACTA N° 27

En la ciudad de Armenia, departamento de Quindío el día 08 de octubre de 2016 siendo las 3 de la tarde se llevó a cabo en el salón Calarcá del Hotel Armenia, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO "TECNI INCAS" Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la vigésima séptima promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la primera del programa de evaluadores, evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programas de:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS

Identificado (a) con C.C. 91.354.493 de Piedecuesta Santander

Es fiel copia del acta original General de fecha 08 de octubre de 2016 , consta de (35) graduandos, comienza con el nombre de ALVARADO BAQUERO FREDY HUMBERTO y termina con el nombre de ZEA LADINO ANGELA TATIANA.

Dada en Armenia Quindío a los 08 días del mes de octubre de 2016.


DIRECTOR GENERAL




SECRETARIA GENERAL



REGIONAL DISTRITO CAPITAL

EL CENTRO DE TECNOLOGIAS PARA LA CONSTRUCCION Y LA MADERA

CERTIFICA

Que JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS identificado(a) con Cedula de Ciudadania No 91.354.493 de Piedecuesta, realizó y aprobó el curso de COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES I: GENERALIDADES con una intensidad horaria de Cuarenta (40) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4.5).

Equivalencia de Evaluaciones:

D: Reprobó

A: Aprobó

Se expide en Bogotá, a los treinta (30) días del mes de enero de dos mil dieciocho (2018)

Firmado Digitalmente por
FRANCISCO GUTIERREZ ESCOBAR
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

FRANCISCO GUTIERREZ ESCOBAR
SUBDIRECTOR CENTRO DE TECNOLOGIAS PARA LA CONSTRUCCION Y LA MADERA
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

SENA: Una Organización con Conocimiento



EL CENTRO DE INDUSTRIA Y CONSTRUCCION

CERTIFICA

Que JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS identificado(a) con Cedula de Ciudadania No 91.354.493 de Piedecuesta, realizó y aprobó el curso de COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES II: COSTOS DIRECTOS con una intensidad horaria de Cuarenta (40) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4.5).

Equivalencia de Evaluaciones:

D: Reprobó

A: Aprobó

Se expide en Ibagué, a los cuatro (4) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018)

Firmado Digitalmente por
JORGE ENRIQUE MONTEALEGRE HERNANDEZ
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia
JORGE ENRIQUE MONTEALEGRE HERNANDEZ
Subdirector CENTRO DE INDUSTRIA Y CONSTRUCCION
REGIONAL TOLIMA

SENA: Una Organización con Conocimiento



EL CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA INDUSTRIA

CERTIFICA

Que JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS identificado(a) con Cedula de Ciudadania No 91354493 de Piedecuesta, realizó y aprobó el curso de COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES III: ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDADES con una intensidad horaria de Cuarenta (40) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4.5).

Equivalencia de Evaluaciones:

D: Reprobó
A: Aprobó

Se expide en Armenia, a los nueve (9) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018)

Firmado Digitalmente por
OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
SUBDIRECTORA CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA
REGIONAL QUINDÍO

SENA: Una Organización con Conocimiento



REGIONAL DISTRITO CAPITAL

EL CENTRO DE TECNOLOGIAS PARA LA CONSTRUCCION Y LA MADERA

CERTIFICA

Que JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS identificado(a) con Cedula de Ciudadania No 91354493 de Piedecuesta, realizó y aprobó el curso de COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES IV: ELABORACION DEL PRESUPUESTO con una intensidad horaria de Cuarenta (40) y obtuvo una evaluación Apto (A) con una equivalencia de (4.5).

Equivalencia de Evaluaciones:

D: Reprobó

A: Aprobó

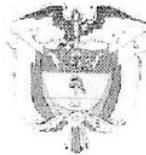
Se expide en Bogotá, a los diez (10) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019)

Firmado Digitalmente por
FRANCISCO GUTIERREZ ESCOBAR
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

FRANCISCO GUTIERREZ ESCOBAR
SUBDIRECTOR CENTRO DE TECNOLOGIAS PARA LA CONSTRUCCION Y LA MADERA
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

SENA: Una Organización con Conocimiento

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURÍ,
SANTANDER

CERTIFICACION

El suscrito secretario del referido Despacho hace constar que JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, identificado con CC 91.354.493 de Piedecuesta, desempeñó sus funciones como perito evaluador de bienes inmuebles, dentro del proceso radicado 686893189001-2015-00029-00.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado.

29 de noviembre de 2017

CAMILO ANDRÉS FLOREZ BARRERA
SECRETARIO





JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Carrera 12 No. 31-08 piso 1. Teléfono (7) 6700083

j08fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

jfeto08bga@notificacionesrj.gov.co

CERTIFICACIÓN SECRETARIAL

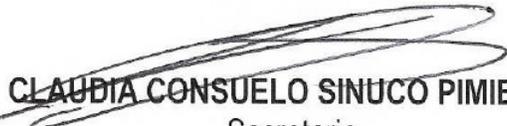
En mi calidad de Secretaria del **JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (SANTANDER)** y de conformidad con el artículo 115 del C.G.P. **CERTIFICO:**

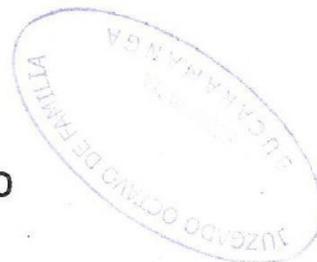
Que en este Juzgado se declaró abierto y radicado el proceso de **SUCESIÓN INTESTADA** de los causantes **ROGERIO ARDILA**, quien, en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.176.682 fallecido el 22 de julio de 2010 en Bucaramanga y de la señora **MARÍA NATIVIDAD ENCISO DE ARDILA**, quien, en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 28.397.257 fallecida el día 16 de Noviembre de 2015 en la ciudad de Floridablanca (Santander), radicado bajo el No. **2016-00366-00**, instaurado mediante apoderada legalmente constituida por **ARNULFO y ÁLVARO ARDILA ENCISO**, en calidad de hijos de los causantes.

Que revisado el expediente se pudo constatar que el señor **JOSÉ VICENTE PEÑA BARAJAS**, identificado con la C.C. No. 91.354.493 de Piedecuesta, fue contratado de manera particular por la parte actora para que rindiera dictamen pericial sobre los dos inmuebles relictos objeto de esta sucesión.

Esta certificación se expide a petición del señor **JOSÉ VICENTE PEÑA BARAJAS**.

Bucaramanga (Santander), catorce (14) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017)


CLAUDIA CONSUELO SINUCO PIMIENTO
Secretaria



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL
MUNICIPAL
BUCARAMANGA
SECRETARÍA GENERAL

EL SUSCRITO PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 12 CON FUNCIONES DE SECRETARIO, ADSCRITO A LA OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, FACULTADO SEGÚN LO DISPUESTO EN LOS ACUERDOS N° PSAA13 - 9984 ARTICULO 35, PSAA15 - 10402 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO (115) DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

C E R T I F I C A:

Que en virtud de lo dispuesto en los Acuerdos PSAA13-9962, PSAA13-9984 y PSAA13-9991 del Consejo Superior de la Judicatura, correspondió por competencia al Juzgado Tercero de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga, el proceso Ejecutivo Singular instaurado por LUZ DARY GAMERO RAMIREZ contra CONSTRUCTORA VESGA Y MENESES S.A.S. CONSTRUVEM S.A.S., radicado al No. 68001-40-03-012-2015-00350-01, proveniente del Juzgado Doce Civil Municipal de Bucaramanga.

Mediante auto de fecha 10 de mayo de 2018, se designó de la lista de auxiliares de la justicia a JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, como perito evaluador de bienes inmuebles.

Quien posteriormente se posesiona en dicha calidad el día 8 de junio de 2018, y quien seguidamente mediante memorial de fecha 28 de junio de 2018, procede allegar el respectivo avalúo del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N° 300-18785.

Se expide en Bucaramanga, a los dos (02) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018), según lo solicitado por JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS.



MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA.
Secretario.



**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
SAN VICENTE DE CHUCURÍ -SANTANDER-**

CERTIFICA QUE:

En cumplimiento de labor encomendada por este despacho, el 19 de julio de 2018, el auxiliar de la justicia José Vicente Peña Barajas presentó dictamen pericial respecto del bien inmueble identificado con matrícula N°320-3263, ubicado en la carrera 7 N° 6-29 del barrio Bosque Alto, determinando su descripción, ubicación, área, cabida y linderos, a fin de que fuera incorporado dentro del proceso de PERTENENCIA que se sigue en este juzgado a instancia de la señora Eugenia Luna Acosta contra la señora Rosa Peña Santamaría y personas indeterminadas.

Se expide hoy 30 de enero de 2019, por solicitud del interesado.

YURANY CÁRDENAS BALLESTEROS
Secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SAN VICENTE DE CHUCURÍ**

PALACIO MUNICIPAL OFICINA 202 TELEFAX: 6254949
j01prmsanvichu@cendoj.ramajudicial.gov.co

CERTIFICACION

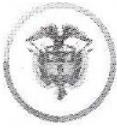
La suscrita secretaria hace certificar que el perito evaluador JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.354.493, realizó avalúo comercial urbano sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 320-4175, en el proceso radicado 686894089001-2018-00071-00 adelantado por Ailyn María Hernández Díaz y otros en contra de Transito Hernández de Rivera

Se expide a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019) a solicitud del interesado.

CLAUDIA PATRICIA GOEZ CARDENAS

Secretaria.

SOPORTE DOCUMENTAL
AVALÚO 0561122020



EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE
BUCARAMANGA

En uso de las facultades contenidas en el artículo 115 del Código General del Proceso.

CERTIFICA

Que en este despacho cursa actualmente el proceso ejecutivo Rad. 680014189001-2016-00040-00, adelantado por GUILLERMO PLATA CARREÑO contra HENRY ANGARITA SARMIENTO.

Que revisadas las diligencias, se observa que actuó en calidad de perito evaluador de bienes inmuebles urbanos el señor JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS identificado con CC 91.354.493 de Piedecuesta. El experticio con el cual actuó el auxiliar de la justicia referido, fue presentado el 19 de septiembre del 2019 y aprobado a través de auto adiado el 15 de octubre del 2019.

Se expide la presente a solicitud de JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS, en Bucaramanga a los veintisiete (27) días del mes de noviembre del dos mil diecinueve (2019).

EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI

SECRETARIO BUCARAMANGA

