

**INFORME PERICIAL**

---

Señor:  
Juez del Juzgado promiscuo de Guachen-Cauca  
E. S. D.  
Ref: Informe Pericial  
Proceso: PRUEBA ANTICIPADA  
Solicitante: HECTOR DANIEL VICTORIA MUÑOZ  
Matricula Inmobiliaria: 124-4372  
RADICACION:2020-00001-00

Juan Camilo Rojas Villada, mayor de edad identificado con la C.C 1.144.052.213 de CALI-VALLE DEL CAUCA, de profesión ING TOPOGRAFICO reconocido con la T.P.N 76335-344022 VLL de COPNIA, de la manera más comedida me dirijo a su despacho, a fin de presentar el informe pericial solicitado por su despacho.

Tal como se demostró en la inspección Ocular que se hizo en el terreno el día 15 de Abril de 2021 con la compañía del Señor Secretario del Juzgado el Doctor Mario, la apoderada del señor Hector Daniel Victoria Muñoz, los dueños de la empresa Serviagro la señora Melba Ruth Lasso, en donde se hizo el recorrido y reconocimiento de los linderos del predio objeto de la solicitud, al mismo tiempo se realizó el levantamiento topográfico de estos linderos por medio de un equipo GNSS doble frecuencia que posee una precisión de centímetros, marca EMLID en la toma de las coordenadas, establecer los siguientes linderos generales del inmueble NORTE: en extensión de (101.87) metros, colinda con el zanjón Potoco, en extensión de 398.20 Luis Ángel Paz Rodríguez. ORIENTE: en extensión de (203,62m) metros, colinda la Vereda Llano de Taula. SUR: en extensión de (395,06m) metros, colinda con los Herederos de Manuel Dolores González OCCIDENTE: en extensión de (829.06m) metros colinda con el Zanjon Potoco. Este predio tiene una cabida superficial de diecinueve hectáreas dos mil doscientos cuarenta y cinco (192.2245 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. En el siguiente cuadro esta descrito las coordenadas que ubican la posición del inmueble y se complementa con el plano que adjunto a este informe pericial.

**INFORME PERICIAL**

CARTERA TOPOGRAFICA					
ID	NORTE	ESTE	ID	NORTE	ESTE
1	840894,250	1077554,024	23	840587,086	1077561,109
2	840767,282	1077863,664	24	840612,384	1077541,102
3	840943,263	1077975,435	25	840635,297	1077540,412
4	840863,218	1077994,944	26	840674,466	1077514,842
5	840805,930	1078000,316	27	840653,270	1077449,966
6	840742,518	1077994,420	28	840663,641	1077431,274
7	840745,321	1077964,278	29	840688,393	1077444,369
8	840719,093	1077949,415	30	840733,327	1077452,266
9	840681,654	1077937,859	31	840756,592	1077434,982
10	840681,278	1077804,936	32	840801,512	1077391,338
11	840669,571	1077781,755	33	840818,348	1077384,613
12	840655,527	1077774,626	34	840855,305	1077392,292
13	840661,975	1077750,352	35	840884,830	1077403,958
14	840654,271	1077710,414	36	840907,675	1077405,097
15	840626,549	1077715,806	37	840941,447	1077401,134
16	840617,882	1077660,886	38	840964,749	1077420,754
17	840546,805	1077672,722	39	841012,139	1077486,060
18	840516,131	1077611,134	40	841012,495	1077524,117
19	840537,295	1077607,247	41	841004,202	1077560,632
20	840558,425	1077616,186	42	841015,646	1077584,393
21	840575,375	1077611,167	43	840977,680	1077734,690
22	840584,242	1077598,803			

El predio objeto de este proceso tiene sobre el inscrito en la base de datos cartográfica varios predios que relacionamos en el siguiente cuadro, los dibujos de dichos predios se encuentran contemplados dentro del plano topográfico adjunto a este informe pericial

**INFORME PERICIAL**

CUADRO DE AREAS				
ID	NUMERO PREDIAL	NUMERO DE MATRICULA	PROPIETARIO	AREA
1	19-300-00-02-0015-0442-000	124-4372	MELBA RUTH LASSO ANGOLA Y OTROS	133313
2	19-300-00-02-0015-0444-000	SIN MATRICULA	IRENE VIVEROS MINA	4495
3	19-300-00-02-0015-0445-000	SIN MATRICULA	FRANCISO GONZALEZ MINA	32954
4	19-300-00-02-0015-0438-000	SIN MATRICULA	MARCIAL GONZALEZ MINA	10219
5	19-300-00-02-0015-0441-000	SIN MATRICULA	CELESTINA GONZALEZ MINA	3517
6	19-300-00-02-0015-0437-000	SIN MATRICULA	JESUS ANTONIO MINA BONILLA	5245
7	19-300-00-02-0015-0439-000	SIN MATRICULA	ALIRIO GONZALEZ MINA	2502
AREA TOTAL				192245

El predio objeto de esta solicitud según la información que se encuentra dentro del expediente cuenta con la matrícula inmobiliaria 132-4372 dicha matrícula esta inscrita en el predio identificado con el número predial 19-300-00-02-0015-0442-000. La topografía realizada al inmueble da como resultado que dentro de la extensión tomada en terreno SI se encuentra inmerso el bien objeto de la solicitud, esta afirmación se puede corroborar dentro del plano topográfico adjunto, que se encuentra debidamente Georreferenciado por medio de las coordenadas Gauss Krueguer, este tipo de coordenadas están dispuestas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

- 1- El predio está siendo utilizado para explotación de Caña de azúcar en el momento tiene un sembrado de aproximadamente de 8 meses y está siendo cultivado por la empresa SERVIAGRO.
- 2- Tiene una casa de aproximadamente 70 m<sup>2</sup> construida en ladrillo común, vigas y columnas de Ferrocemento, con pisos de cemento en muy mal estado de conservación y teja de eternit.
- 3- Es un predio irregular con una envergadura muy amplia, es completamente irregular, no posee una figura geométrica que se asemeje a la forma del predio
- 4- Es de Topografía Plana y con todas las adecuaciones para la explotación de caña de azúcar

**INFORME PERICIAL**

---

- 5- Esta dentro de la vereda llano de Taula del municipio de Guachene Cauca.
- 6- Acontinuacion de describirá el método utilizado para establecer el valor comercial del predio objeto de esta solicitud.

**METODOLOGIA**

El método utilizado para el avalúo del terreno es el Método de comparación o de Mercado el cual, según el artículo 1º de dicha resolución "Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

El método utilizado para el avalúo de la construcción presente en el predio en cuestión es el **Método de Costo de Reposición** que se basa en el artículo 3º de la resolución 620 de 2008, el cual lo define como "Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad".

**CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI**

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION (%)	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	25	100	25,00	3,0	30,8966	\$ 450.000	\$ 139.035	\$ 310.965	\$ 311.000

## **V CONDICIONES DETERMINANTES**

- El predio se encuentra localizado en la zona rural del Municipio de Guachene.
- La configuración regular y proporcionada de la propiedad evaluada.
- La disponibilidad de las vías que dan acceso a los municipios cercanos pudiendo facilitar el ingreso de estas personas al predio.

## **VI. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

Para el avalúo de la Construcción por el Método de Costo de Reposición se tuvo en cuenta el Resumen de Precios Unitarios que presenta la Oficina de Planeación Municipal y la investigación en el mercado de Guachene.

El método de depreciación utilizado es aquel que tiene en cuenta además de la edad, el estado de conservación del inmueble, conocido como el Método de Fitto y Corvini, de acuerdo a la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Capítulo V, fórmulas estadísticas.

Para el avalúo del terreno por el método de comparación o de Mercado se tuvo en cuenta información obtenida de peritos evaluadores suscritos al IGAC y a la Lonja de propiedad raíz del Cauca, oficinas de finca raíz del Municipio, transacciones en entidades bancarias; además de las ofertas de venta y arriendo de bienes inmuebles del sector  
Valor del Terreno:

**INFORME PERICIAL**

No.	Fuente		VALOR POR HECTAREA
	NOMBRE	ACTIVIDAD	TERRENO
1	Oscar Ramos	Perito Lonjanap	\$ 95.000.000
2	Ing Daniel Gallego	Perito Banco Agrario	\$ 95.000.000
3	Hugo Molina Vitonas	Perito Lonja Cauca	\$ 96.000.000
4	Jesus Montenegro	Perito Banagrario	\$ 95.000.000
5	Avaluador	Perito Lonja Cauca	\$ 95.000.000
<b>ANALISIS ESTADISTICO</b>			
SUMA			\$ 476.000.000
MEDIA ARITMETICA			\$ 95.200.000
DESVIACION ESTANDAR			\$ 447.214
COEFICIENTE DE VARIACION <7,5			0,46976218
MEDIANA			\$ 95.000.000
MODA			\$ 95.000.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			
<b>VALOR ESTIMADO POR HECTAREA</b>			\$ 95.000.000

- El coeficiente de variación se encuentra en un rango inferior a  $r < 7.5\%$ , luego se considera la muestra aceptable.
- El coeficiente de Asimetría positivo indica que el valor asignable es igual o superior al de la Media Aritmética y negativo que el valor asignable es igual o inferior al de la Media Aritmética.

Yo JUAN CAMILO ROJAS VILLADA, deajo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avaluo no se encontraron suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

**VII. RESULTADO DEL AVALUO**

**Avalúo comercial a 2021:**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA (Hectarea)</b>	<b>VR. POR Hct</b>	<b>VR. TOTAL</b>
LOTE TERRENO	19.2	\$ 95.000.000	\$ 1.824.000.000
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA (M2)</b>	<b>VR POR M2</b>	<b>VR. TOTAL</b>
<b>CONSTRUCCION</b>	70	311.000	\$ 21.770.000
<b>2 piso</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 1.845.770.000</b>
<b>TOTAL AJUSTADO</b>			<b>\$ 1.845.770.000</b>

Las construcciones se avalúan según sus especificaciones técnicas soportes y estado del bien y es solo un dictamen que puede ser solicitado su estudio o apelación.

**VALOR COMERCIAL AÑO 2021: El valor ponderado del predio es milo ochocientos cuarenta y cinco millones setecientos setenta mil pesos**

**(\$1.845.770.000)**

**INFORME PERICIAL**

---

Cordialmente,



---

**JUAN CAMILO ROJAS VILLADA**  
**AVALUADOR**  
**CC. 1.144.052.213 DE Cali-Valle del Cauca**  
**T.P.N 76335-344022 VLL.**

REGISTRO FOTOGRÁFICO



**INFORME PERICIAL**

---



**INFORME PERICIAL**

---



**INFORME PERICIAL**

---

