

2024

# AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES RURALES



**MARTE DE  
COLOMBIA LTDA. EN  
LIQUIDACION  
JUDICIAL  
BOGOTA D.C.,  
FEBRERO 9 DE 2024**

**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**



**INMUEBLE RURAL**  
**-LOS CRISTALES-**  
**VEREDA ÓRGANOS**  
**SUCRE, SANTANDER**

**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

**AVALÚO COMERCIAL DE  
BIENES INMUEBLES RURALES**

PROPIETARIO:

**MARTE DE COLOMBIA LTDA. EN LIQUIDACION JUDICIAL**

ELABORÓ:

**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
RAA. AVAL-79110696.

INMUEBLE UBICADO EN:

**SUCRE, SANTANDER**

SOLICITANTE:

**Dr. DANILO BERNAL CABRERA**  
LIQUIDADOR

VALOR DEL BIEN INMUEBLE:

**SON: OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y  
SEIS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. (\$83.776.000,00)**

Bogotá, 9 de Febrero de 2024

➤ **INFORME DE AVALÚO**

**Fecha:** Febrero 9 de 2024  
**Fecha de Inspección:** Enero 20 de 2024  
**Avaluador:** Oscar E. Castillo Rubiano - RAA: AVAL-79110696  
**Solicitante:** Dr. Danilo Bernal Cabrera - Liquidador.

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>1.1. DEPARTAMENTO:</b>	Santander
<b>1.2. CIUDAD O MUNICIPIO:</b>	Sucre
<b>1.3. VEREDA:</b>	Órganos (Peña Blanca)
<b>1.4. TIPO DE INMUEBLE:</b>	Finca o predio rural
<b>1.5. NOMBRE PROPIETARIO:</b>	Marte de Colombia Ltda. Liquidación Judicial
<b>1.6. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:</b>	800. 078.868-3
<b>1.7. MATRICULAS INMOBILIARIAS:</b>	324-17440

**2. ALCANCE DEL AVALÚO**

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para practicar el avalúo comercial de un inmueble rural, con uso agropecuario (pasturas), ubicado en la Vereda Órganos (Peña Blanca), municipio de Sucre, Santander; sujeto a las normas nacionales (Resolución 620 de 2008 IGAC) e internacionales, que rigen la actividad valuatoria, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al valuador dar el *mayor valor y el mejor uso*, a los bienes valorados.

**3. DESTINO DEL AVALÚO.**

Presentar un documento valuatorio para cumplir con lo exigido en la Ley 1116 de 2006 – Ley de Insolvencias; y el Decreto 1074 de 2015, ante la Superintendencia de Sociedades dentro del proceso liquidatorio de la empresa en referencia. Expediente 31302.

**4. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS**

- Certificados de Tradición y Libertad
- Planos de ubicación de los predios
- Escritura No. 1758 del 24 de julio de 2012 de la Notaría 40 de Bogotá.
- Recibo de Impuesto Predial para año 2023
- Plan de Desarrollo Sucre 2020 – 2023
- EOT – Acuerdo de 2012.

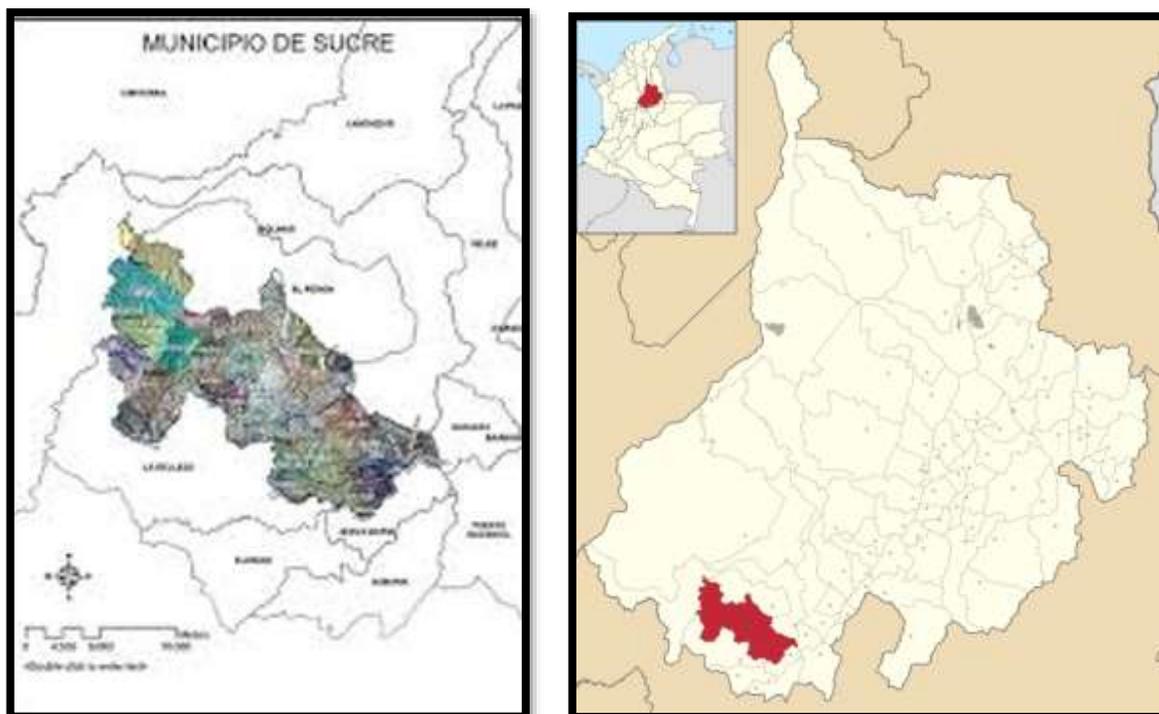
## **5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO Y SU ÁREA RURAL**

### **5.1. LOCALIZACION:**

El Municipio de SUCRE se encuentra al sur del Departamento de Santander, forma parte la provincia de Vélez, se localiza entre las coordenadas planas: X = 1.138.000 m.N a la X = 1.175.000 m.N. y las coordenadas Y= 994.000 m.E a la Y = 1.035.000 m.E. La Cabecera municipal se encuentra localizada geográficamente a 5°55' latitud norte y 73°49' de longitud al oeste con respecto al meridiano de Greenwich.

El municipio Limita territorialmente de acuerdo con la división política administrativa del Departamento por el Norte con los municipios del Peñón y Bolívar, por el Occidente con Bolívar, por el sur con La Belleza y Jesús María y al Occidente con el municipio de Guavatá. El caserío PEÑA BLANCA. Asentamiento localizado en la vereda Peña Blanca, sobre la vía Sucre – Pradera.

El área rural del municipio de Sucre está conformada por 5.217 predios con una superficie de 60.656,10 hectáreas equivalente a 606,56 Km<sup>2</sup>, con un área construida de 65.178 metros cuadrados distribuidos en 64 veredas según la comunidad. Sin embargo, con la identificación IGAC el municipio maneja solo 26 veredas en dos sectores, al primero le corresponden 22 veredas del centro y oriente del municipio y es donde se ubican las Veredas Organos y Peña Blanca.



MAPA CON LA DIVISIÓN POLÍTICA DEL MUNICIPIO DE SUCRE Y SU UBICACION

## **5.2. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE SUCRE.**

El municipio cuenta con vías de acceso que le permiten establecer vínculos culturales y comerciales con los municipios de La Belleza, Florián, Guavatá, Jesús María y Bolívar.

La Mayor parte de las veredas del municipio cuentan con vías de comunicación que les permiten a sus habitantes acceder con facilidad hacia los centros de mercadeo más cercanos, cabecera municipal, los corregimientos de La Granja, Sabanagrande y La Pradera, los centros poblados rurales de Árales y El Porvenir para desarrollar la comercialización de los productos agropecuarios que consolidan la economía familiar. Las vías veredales de carácter terciario de interconexión de los diferentes sectores del municipio.



IMAGEN SATELITAL DEL MUNICIPIO DE SUCRE (CASCO URBANO) Y SU TERRITORIO (satélites.pro/)

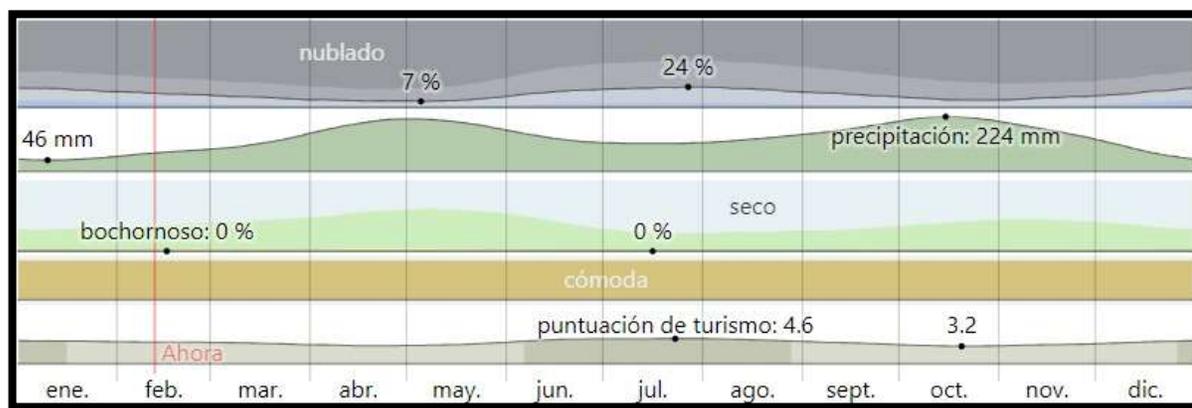
La base principal de la economía en Sucre gira alrededor de la ganadería y la agricultura con áreas de pastos mejorados y naturales en donde se desarrollan ganaderías de tipo tradicional de bovinos doble propósito, siendo este renglón el mas importante en la economía del municipio; además, cultivos permanentes, semipermanentes, limpios. En las zonas frías son abundantes las huertas lotes de menos de 1 / 4 de hectárea sembrado en papa, maíz, arracacha, cebolla, tomate, algunos repollo y zanahoria; en cada casa en el patio tienen entre 10 y 15 gallinas. Hacia la zona de clima medio y tierra caliente se destacan cultivos como café, cacao, yuca y plátano.

Alguna de las causas para que el comercio no sea dinámico obedece a la falta de oportunidades laborales, por ende, se requiere impulsar la implementación de proyectos productivos que promuevan el empleo y la generación de ingresos a los habitantes del municipio, con el propósito de crear un efecto multiplicador en la economía que se vea reflejado en el bienestar general de los ciudadanos.

### 5.3. CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICA Y AMBIENTAL.

El Municipio de Sucre cuenta con cuatro formaciones vegetales distribuidas en un amplio rango altitudinal desde los 150 a 3.000 m.s.n.m. aproximadamente. Esta variabilidad permite inferir sobre, las características representativas de la flora y fauna que dependen en gran medida de las condiciones climáticas y físico-geográficas predominantes en éste municipio.

**Clima.** En Sucre se encuentran todos los climas (fríos o de sub-páramo, medios y tropicales, dada su geografía y topografía por estar establecido sobre la Cordillera Oriental de Colombia.



GRÁFICA EXPLICATIVA DEL CLIMA DE SUCRE – [www.weatherspark.com](http://www.weatherspark.com)

**Temperatura.** La *temporada templada dura 2,2 meses*, del 16 de enero al 22 de marzo, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 22 °C. El mes más cálido del año en Sucre es *mayo*, con una temperatura máxima promedio de 21 °C y mínima de 13 °C.

**Precipitación.** La *temporada más mojada dura 8,7 meses*, de 14 de marzo a 4 de diciembre, con una probabilidad de más del 53 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Sucre es *octubre*, con un promedio de 23,7 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación. Las precipitaciones son de 2.500 a 2.750 mm al año de origen orográfico, a nivel general para esta formación las temperaturas oscilan entre 22 y 28 °C.

**Hidrología.** Es importante resaltar que en el municipio de Sucre, existe una alta capacidad hídrica, originada principalmente por la presencia de áreas de Bosque Natural y Secundario, y debido a sus características forestales y fisiográficas dan origen a muchas quebradas o cuerpos de agua. Sin embargo, la intervención antrópica a estas formaciones vegetales y a los cause de dichas quebradas han diezmado de manera significativa su capacidad hídrica. El municipio se destaca por sus abundantes recursos hídricos los cuales riegan todas las veredas del territorio, dando la oportunidad de realizar las actividades agropecuarias durante todo el año en la mayor parte de estas.

**Relieve y Suelos.** La topografía de Sucre contiene *grandes* variaciones en la elevación, con un cambio de elevación máximo de *casi 3000 metros* y una elevación promedio sobre el nivel del mar de *1.619 metros*.

La vegetación de la selva inferior se desarrolla sobre zonas privilegiadas por presentar suelos muy fértiles, condiciones climáticas (Precipitaciones, temperatura y humedad) apropiadas para el crecimiento y desarrollo de vegetación exuberante, los bosques primarios que no han sufrido entresacasadas severas, se localizan sobre zonas pendientes fuertes, su temperatura oscila entre 12 °C y 28 °C, áreas de alta humedad debido a la presencia de los Ríos Minero y Cuchinero (Cuenca del Río Suárez), con una gran cantidad de afluentes que se escurren entre los valles y dan origen a precipitaciones casi permanentes.

#### **5.5. ACCESO A LA REGIÓN Y POSIBILIDADES DE TRANSPORTE:**

El municipio de Sucre, territorialmente cuenta con una malla vial entre vías secundarias y terciarias y sus afluentes ramales veredales de regular a mal estado, los cuales la mayor parte del año permanece en estado de deterioro por falta de mantenimientos viales preventivos tales como, obras de arte que permitan dar manejo a las aguas de escorrentía producto de las precipitaciones de los periodos de lluvias.

El municipio de Sucre cuenta con varias alternativas de acceso terrestre entre las que se encuentran las vías Bogotá – Chiquinquirá – Puente Nacional – Jesús María – Sucre o Bucaramanga – San Gil – Barbosa – Vélez – Jesús María - Sucre; y en donde prestan servicio público algunas empresas regionales en vehículos tipo van y camionetas. El municipio cuenta con vías de acceso que le permiten establecer vínculos culturales y comerciales con los municipios de La Belleza, Florián, Guavatá, Jesús María y Bolívar.



## 6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO “LOS CRISTALES”

### 6.1. LOCALIZACIÓN.

Partiendo del casco urbano del municipio de Jesús María, se toma la vía con dirección al municipio de Sucre y 5 kilómetros adelante, al encontrar una “Ye” o punto de repartición de vías, se toma a mano izquierda buscando las escuelas de la vereda Orgánicos y la de Peña Blanca, en punto medio se toma el carretable a mano derecha y en pendiente moderada se recorre cerca de 1,5 kilómetros hasta llegar a la entrada de la finca con una casona antigua y muy rural que pertenece a Los Cristales.

### 6.2. LINDEROS.

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN TERRENO BALDIO DENOMINADO “LOS CRISTALES”, UBICADO EN EL PARAJE DE PEÑA BLANCA MUNICIPIO DE SUCRE, CUYA EXTENSION HA SIDO CALCULADA APROXIMADAMENTE EN TRECE (13) HECTAREAS, CON NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (0900) E INDIVIDUALIZADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA. SE TOMO COMO TAL EL DELTA #60, DONDE CONCURRE LAS COLINDANCIAS DE CARLOS MATEUS, CAMPO ELIAS FAJARDO RUIZ Y LA INTERESADA. COLINDA ASI: NORESTE DEL DELTA 60 AL 62, CON CAMPO ELIAS FAJARDO RUIZ CERCAS DE ALAMBRE AL MEDIO EN UNA LONG DE 175 MTS, DEL DELTA 62 AL 84, CON MATILDE DUARTE DE BARBOSA CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO EN 86 MTS, Y CAJO AL MEDIO, AGUAS ABAJO EN 304 MTS, PARA UNA LONG TAL DE 390 MTS, SURESTE DEL DELTA 84 AL DETALLE 12 A CON CIRO ANTONIO GARCIA RUIZ CAJO AL MEDIO AGUAS ABAJO EN UNA LONG. DE 111 MTS, SUROESTE DEL DETALLE 14, CON JOSE ANTONIO SANABRIA CAJO AGUAS ARRIBA, EN 322 MTS Y CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO EN 140 MTS, PARA UNA LONG, TOTAL DE 462 MTS, DEL DETALLE 14 AL DELTA 90 CON MATILDE TELLEZ VDA DE DUARTE, CERCA DE ALAMBRE 14 AL DELTA 90 CON MATILDE TELLEZ VDA DE DUARTE, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO EN UNA LONG. DE 64 MTS, DEL DELTA 90 AL 94, CON CARLOS JULIO BURGOS, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO EN UNA LONG. DE 330 MTS, NOROESTE DELTA 94 AL 60 CON CARLOS MATEUS, CAMINO REAL AL MEDIO EN UNA LONG. DE 374 MTS Y ENCIERRA”.

FACSIMIL DE LA DESCRIPCION DE LINDEROS DE LA FINCA LOS CRISTALES. M.I. 234-17440



UBICACIÓN APROXIMADA DEL SITIO DE LA FINCA “LOS CRISTALES”

6.2. ÁREAS. Según los documentos de identificación y descripción del inmueble, anexos se tiene:

<b>PREDIO</b>	<b>ÁREA</b>
<b>NOMBRE LOTE</b>	<b>LOS CRISTALES</b>
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>324-17440</b>
<b>Área Total del Predio – Certificado de Tradición. Ofc. De Instrumentos Públicos de Socorro</b>	<b>13,0900 Has.</b>
<b>Área de Construcciones</b>	<b>0,0</b>
<b>ÁREA TOTAL ADOPTADA PARA EL AVALÚO</b>	<b>13,0900 Has.</b>

## **6.2. SERVICIOS PÚBLICOS:**

<b>SERVICIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
➤ ALCANTARILLADO	No cuenta con pozo séptico
➤ ACUEDUCTO	Existe acueducto veredal pero no hay acometida
➤ ENERGÍA	Cuenta con Acometida sin servicio
➤ BASURAS	No hay servicio de recolección
➤ TELEFONÍA	La señal de los operadores celular es regular
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	No cuenta con servicio

## **6.3. CONSTRUCCIONES:**

El predio no cuenta con construcciones que sean relevantes para una descripción y una valuación. La construcción existente amenaza ruina y ya cumplió su Vida Técnica Útil.

## **6.4. RELIEVE Y ZONAS DE VIDA**

Cuenta con dos zonas definidas en lo referente a su relieve. Una zona ligeramente plana (<5%), que puede ocupar el 30% del terreno y lo demás, es de topografía ondulada con pendientes que oscilan entre el 12% y el 25%.

Ocupada casi en su totalidad por pastizales adecuados para la actividad pecuaria de ganadería, especialmente bovina y equina. Este paisaje esta dentro de una conformación de montaña dado que esta sobre mesetas deformadas de la Cordillera Oriental Andina, con declinaciones suaves por razón de las condiciones geomorfológicas de la zona.

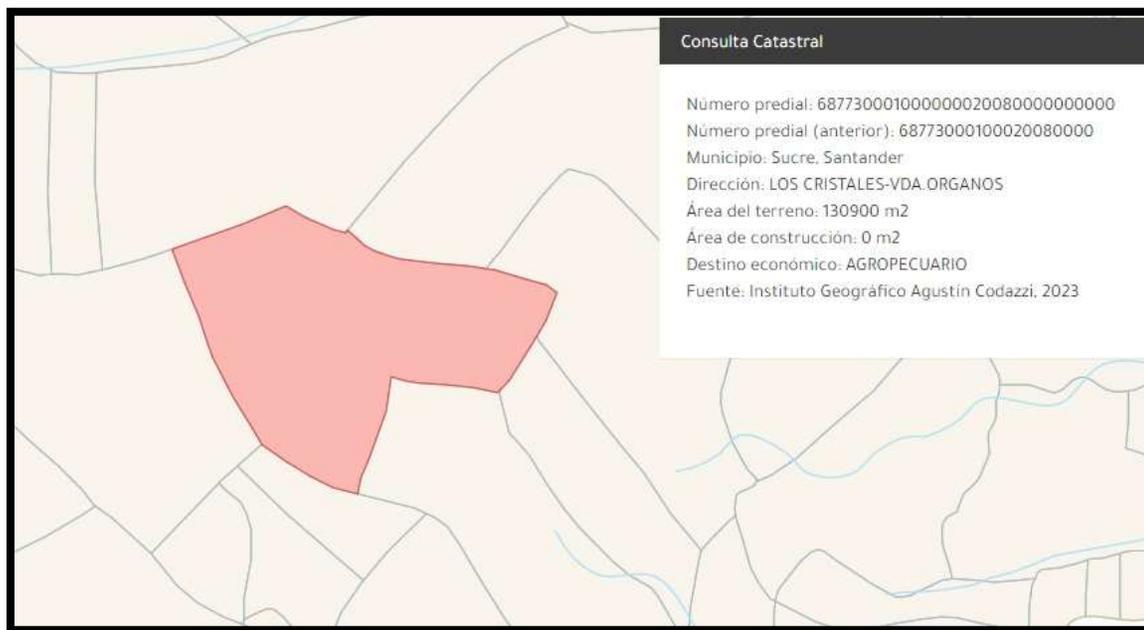
**6.5. USO.** El uso actual del suelo en el inmueble está destinado a actividades netamente pecuaria, es decir, pasturas para actividad ganadera.

Destino económico: AGROPECUARIO.

■ VIs-1	Principales limitantes: Pendientes moderadas, altos contenidos de aluminio activo, vientos fuertes, alto riesgo de heladas, poca profundidad efectiva y erosión moderada por sectores Usos recomendados: Ganadería semi-intensiva con pastos de corte mezclados con leguminosas. Planes de fomento y conservación de la vegetación para el mantenimiento y protección de cuencas hidrográficas Prácticas de manejo: Cultivo de papa, cebada, maíz y ganadería extensiva con pastos manejados (Kikuyo) Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Santander Escala: 1:100.000 Año: 2002
---------	---

CONSULTA DE USO DEL SUELO Y CLASES AGROLÓGICAS DEL PREDIO (GEOPORTAL IGAC)

### 6.6. FORMA. Su forma es irregular.



CONSULTA CATASTRAL GEOPORTAL IGAC

**6.7. Zonas Homogéneas Físicas.** Según la clasificación entregada por el IGAC, se tiene una clasificación de las Zonas Homogéneas Físicas y su correlación con las Zonas Geoeconómicas, sin que éstas hayan podido ser consultadas y determinadas.

De todas maneras, se puede colegir de la inspección que existen las zonas físicas homogéneas: Área de Reserva o Protección de cuerpos de agua y forestales y Área de Pastizales sin uso productivo agropecuario.

**6.8. Vías.** Como se ha mencionado, cuenta con acceso desde una vía intermunicipal en regular estado de mantenimiento y una vía de tipo veredal que colinda con otros predios en mal estado.

**6.9. MATRIZ DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:** La información para la elaboración y determinación de las áreas para las Unidades Fisiográficas y por ende, para cuantificar esta matriz de explotación económica, se toma de la identificación que hace el IGAC sobre Uso de Suelo y Clases Agrológicas.

<b>COBERTURA</b>	<b>U.F.-1</b>	<b>TOTAL ÁREA POR USO</b>
Potreros con pastizales cultivados	13,09	13,09 Has
Áreas de reserva y protección	0,0 Has.	0,0 Has
<b>TOTAL ÁREA POR U.F.</b>	<b>13,09 Has.</b>	<b>13,0900 Has.</b>

- **Fuente:** Mediciones recogidas de la Matrícula Inmobiliaria, incluyendo la información sobre áreas determinadas en el Geoportal del IGAC.
- La descripción del predio en estudio se realiza con sujeción a las disposiciones establecidas en el Artículo 7°, de la Resolución 620 de 2008, promulgada por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” –IGAC-, se describen los ítems a que hace referencia.

## **7. CONSIDERACIONES SOBRE OFERTA Y DEMANDA:**

No es posible seguir pretendiendo que podemos construir una descripción total y única del territorio, de sus habitantes y de las relaciones de estos entre sí y con otras comunidades. Así, la discusión es sobre el territorio y no sobre la medición especializada en sí misma. Es indispensable un esfuerzo interpretativo que contribuya en tanto a identificar la naturaleza de la evidencia sobre el territorio, como a comprender los ámbitos que permitan analizarlo correctamente.

Lo anterior, para significar la importancia que tiene, hoy en día, poder contar con ambientes amables y agradables. Y esto se obtiene de plano, con el entorno ambiental y geográfico en donde esta ubicada la finca (Los Cristales). Un elemento esencial en la nueva visión de las formas de comprender el entorno ambiental y su goce y disfrute contemplativo sin descuidar el elemento generador de estas condiciones y su aprovechamiento sostenible ambientalmente pero productivo económicamente, es integrar al hombre en el equilibrio natural buscando un uso adecuado del entorno, creando espacios para el desarrollo económico desde la perspectiva agro-eco-turística, eso sí, causando el menor impacto y afectación al ambiente o dicho de otra manera, conservando sin alterar la naturaleza que nos rodea.

Así las cosas, hoy en día es importante dar un valor económico a lo Ambiental, así sea, desde una óptica de Valor de Uso Pasivo que no cause afectación al propio entorno ambiental, es decir, un valor de la posibilidad de aprovechar contemplativamente ese recurso con el que se cuenta.

**Perspectiva.** Gracias a la consulta realizada en varios municipios de la Provincia de Vélez, Santander, en Octubre de 2017 sobre la realización o no de permitir actividades mineras y/o petroleras en dicha región, donde por una inmensa mayoría del 98,21% que dijeron NO a dichas actividades en su región, todos esos permisos y licencias concedidas por la CAS (Corporación Autónoma de Santander) quedaron anuladas ante la voluntad explícita de los habitantes de esos municipios afectados. Es bueno mencionar que la consulta fue realizada fue atendida y avalada por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

No obstante, las dinámicas socioeconómicas de la región generan un entorno complejo en las condiciones para el desarrollo del sector agrícola y turístico. Las problemáticas de estas regiones incluyen aspectos como la pobre infraestructura logística y vial, problemas de distribución de la tierra y el uso ineficiente de los recursos naturales. Pero integrando o fusionando estos sectores productivos con el entorno ambiental que ofrece la región, es posible conseguir una evolución socio-económica que dinamice y desarrolle estas bellezas naturales escondidas.

## **8. TITULACIÓN**

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	
• <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	324-17440
• <b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	68773000100020080000

## **9. USOS ECONÓMICOS DE LOS PREDIOS - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL EOT (ACUERDO DE 2012):**

- **ARTÍCULO 5º.- Clasificación del suelo. (Resolución 620 de 2008 del IGAC).** La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

**9.1. Uso de suelo:** Los usos permitidos según Norma del EOT (Acuerdo de 2012), tenemos:

*“Uso Rural. Comprende los usos dados al suelo en función de las actividades económicas, principalmente explotación ganadera y agrícola. Dentro de la categoría de uso agropecuario.*

## **POLÍTICAS GENERALES RURALES**

Fomento del desarrollo de las actividades agropecuarias, teniendo en cuenta las oportunidades y fortalezas que presentan los diferentes sectores, así como sus debilidades y amenazas. Apoyo y fortalecimiento de la productividad y competitividad del Sector Agropecuario mediante la capacitación, tecnificación y modernización, de los sistemas de producción, a través de programas de acompañamiento al productor rural del municipio.

Aprovechamiento sostenible de las zonas definidas de uso Agropecuario del Municipio, a través de la promoción de nuevas tecnologías y sistemas de producción orgánica, con beneficio ecológico y la generación de una nueva cultura respecto del manejo de la tierra.

Consolidación de la vocación económica del territorio, elevando el nivel de productividad agropecuaria que permita mejorar los niveles de competitividad y garantizar la seguridad alimentaria local y regional a partir

del mejoramiento de las formas de explotación agropecuaria. Mejoramiento y mantenimiento de la red vial terciaria para facilitar el acceso a las veredas y el fortalecimiento de la economía local.

- **EOT MUNICIPIO DE SUCRE – RESUMEN GENERAL. Pag. 18.**

**9.2. Reservas:** No tiene reserva vial.

**9.3. Riesgo:** No se pudo determinar.

**9.4. Estratificación:** La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley142 de1994).



FOTO CON UBICACIÓN DE REFERENCIA DE LA FINCA “LOS CRISTALES”

## **10. ELEMENTOS DE JUICIO**

El método empleado en el presente Avalúo es el **Comparativo**. Para el cálculo del valor del predio, basados en datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con venta de propiedades similares o comparables. De esa manera se puede determinar el valor del metro cuadrado o hectárea. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de la Lonja de Propiedad Raíz, un banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

### **10.1. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES INMUEBLES:**

Para efecto de avaluar los inmuebles, se tiene en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

El Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 indica que: *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios....”*.

Por tanto, para obtener el valor de las construcciones, se debe utilizar el Método de Reposición.

Todo lo anterior, sujetos a los Artículos 21 y 22 del Decreto presidencial No. 1420 de 1998, que reglamenta parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

## **11. CÁLCULO DE AVALÚO**

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

### 11.1. ANÁLISIS DEL MERCADO – Y CÁLCULO DE VALOR.

P R E D I O: FINCA “LOS CRISTALES”, VDA. ORGANOS, SUCRE, SDER.				
TIPO DE PREDIO	ÁREA (Has.)	VALOR DE OFERTA	VALOR POR Ha.	CONTACTO
FINCA. PROV. VELEZ	12	\$100.000.000	\$8.333.333	<a href="http://fincaraiz.com.co">fincaraiz.com.co</a> - 1383050313
FINCA JESUS MARIA a SABOYA	20,0	\$396.000.000	\$19.800.000	<a href="http://fincaraiz.com.co">fincaraiz.com.co</a> - 1317307358
FINCA. SDER. PROV. VELEZ	30,0	\$420.000.000	\$14.000.000	<a href="http://fincaraiz.com.co">fincaraiz.com.co</a> - 2174912452
FINCA LA BELLEZA	120,0	\$900.000.000	\$8.500.000	<a href="http://www.clasf.co">www.clasf.co</a> - 3605703

**VENDO FINCA GANADERA “LA CAÑADA”**

Ubicada en el municipio de LA BELLEZA – SANTANDER, COLOMBIA vía Chiquinquirá – Puente Nacional – Jesús María – La belleza, por esta ruta tiene los últimos 12,5 Km pavimentados y actualmente se está pavimentado puente Nacional – Jesús María, 14,5 Km restantes para quedar por pavimentar aprox. 10 Km, 1950 MSNM, aprox a 3,5 Km (7 minutos) del pueblo, ubicada sobre la carretera, casa amplia y en buen estado, 120 hectáreas aproximadamente, 90 en pasto, 20 en arreglo y 10 en monte como reserva para botaiones y protección aguas, aguas propias: quebrada permanente que atraviesa la finca en aproximadamente 500 metros, bebedero en todos los potreros (acueducto con manguera tomado de esta quebrada) y acueducto veredal, electricidad, cerca eléctrica en la zona de ordeño, corraleja, embarcadero y pesebrera, apta para ganado de leche y levante y agricultura (en la zona se cultiva Lulo, Mora, Arveja, Arracacha, Maracuyá, cebolla, maíz, otros, con gran rendimiento económico). Precio de venta \$900 millones negociable. El precio por hectárea en la vereda “Palacios”, donde está ubicada la finca es de 8,5 millones, cerca al pueblo oscila entre 8 y 13 millones, datos de fácil confirmación. Municipio de gran desarrollo agrícola y ganadero por tener los 3 climas y por la riqueza de sus tierras. Informes: directamente al cel. 3142551049 y e-mail: [www.ceci\\_8314@hotmail.com](mailto:www.ceci_8314@hotmail.com)

- Se aplica un FACTOR DE NEGOCIACIÓN POR SU INFRAESTRUCTURA. La Resolución 620 de 2008, en el Parágrafo del Artículo 7º. dice: *“Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma.”*
- Por los principios de Mejor Uso y Mayor Valor, se escogieron los valores homologados para el terreno que mayor valor ofrecen, teniendo en cuenta que los predios en estudio se encuentran con varias mejoras en cultivos, infraestructura y ubicación.
- Con las anteriores aclaraciones y teniendo en cuenta que los valores por hectárea obtenidos, son un indicador y no un valor definitivo debido a que cada negociación de compra y venta de bienes cuenta con la incidencia de varios factores como la forma de pago, tiempo o plazo de pago, condiciones de legalidad de los predios, las razones propias o personales que conllevan a la venta y/o a la compra, entre otros, es casi imposible determinar un factor de descuento promedio o general en las negociaciones de los predios. Por tal razón, se dejan los precios o valores obtenidos y cada caso tendrá su condición de venta que el vendedor o comprador plantearán al momento del cierre de negociación. Sin embargo, en las pocas averiguaciones realizadas, se pudo entender que estos valores ofrecidos tienen un factor de negociación que se discutiría con el potencial comprador, así como en varias referencias, en la forma de pago o condición de compra-venta, se contempla el recibo de otra propiedad, lo que hace muy variable el valor final de negociación.
- Así las cosas, se notó la tendencia del mercado inmobiliarios de lotes rurales con localización respecto del centro urbano y el uso del suelo.

## 11.2. VALOR DEL TERRENO SIN CONSTRUCCIONES.

Teniendo en cuenta que los inmuebles encontrados en venta en un mercado abierto, en algunos casos cuentan con variadas construcciones, desde vivienda, corral y otras infraestructuras, además de, cultivos y otras mejoras; se hace necesario hacer un cálculo de valor para dichas construcciones de una manera homogénea para discriminar el valor de la tierra o terreno sin construcciones, tal como se encuentra el lote (Los Cristales), en estudio para determinar su valor en avalúo.

Como parámetros preliminares para la determinación del valor de las construcciones de las fincas del mercado inmobiliario encontrado (datos ofrecidos por los ofertantes), se toman los siguientes datos:

ITEM TERRENO	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR NETO DE TERRENO	AREA EN Ha. DE TERRENO	VALOR POR Ha. DE TERRENO
<b>FINCA 1</b>	\$0	\$100.000.000	12,0	\$8.333.333
<b>FINCA 2</b>	\$180.000.000	\$216.000.000	20,0	\$10.800.000
<b>FINCA 3</b>	\$170.000.000	\$250.000.000	30,0	\$8.333.333
<b>FINCA 4</b>	\$0	\$900.000.000	120,0	\$8.500.000

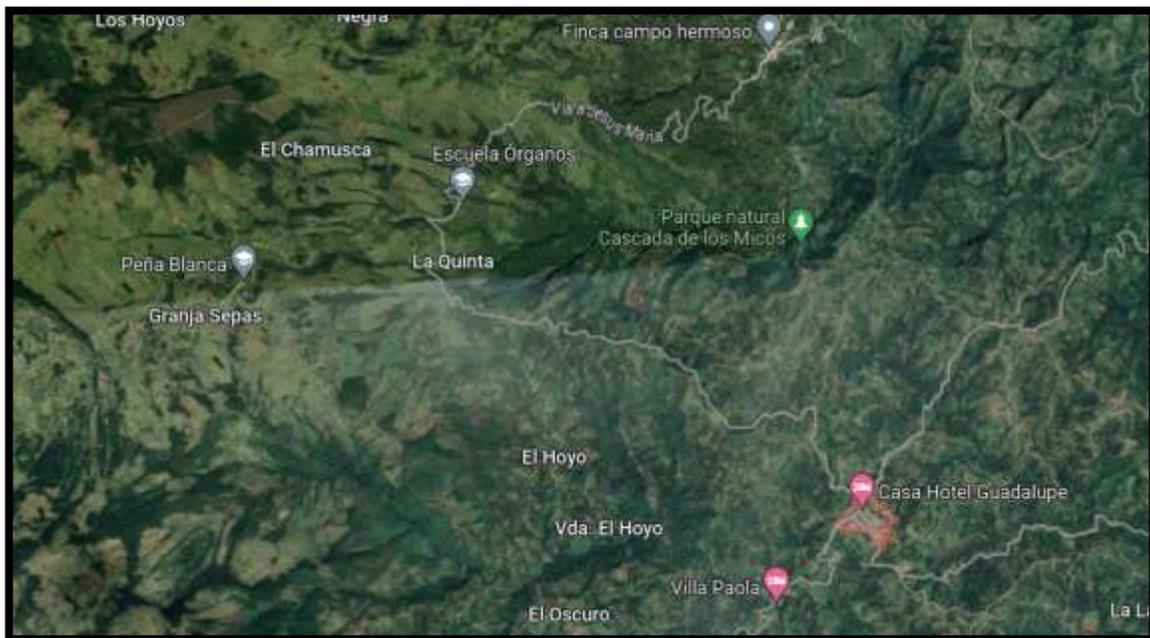
Realizada una primera iteración buscando una Varianza menor o igual a 7,5%, como lo exige la Resolución 620 de 2008 se obtiene un valor mayor a este límite, por tanto, se elimina el valor mas disperso de la muestra y así, se obtiene en varianza aceptada por las normas.

Se hace una depuración al valor del metro cuadrado teniendo en cuenta que estos valores son los de oferta y no, los de negociación, es decir, en un mercado abierto de oferta y demanda donde se tranzan operaciones, siempre existe una etapa de negociación para llegar a un valor y precio final. En este caso, no se toma dicho Factor para el cálculo inicial.

<b>P R E D I O: FINCA "LOS CRISTALES", SUCRE, SDER.</b>				
TIPO DE PREDIO	ÁREA (Has.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR Ha.	VALOR POR Ha. DEPURADO
TERRENO FINCA 1	12,0	120.000	\$8.333.333	<b>\$8.000.000</b>
TERRENO FINCA 3	30,0	300.000	\$8.333.333	<b>\$8.000.000</b>
TERRENO FINCA 4	120,0	1.200.000	\$8.500.000	<b>\$8.000.000</b>
<b>SUMATORIA</b>				<b>\$24.000.000</b>
<b>PROMEDIO</b>				<b>\$8.000.000</b>
<b>N° DE DATOS</b>				<b>8</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>				<b>00,0</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>				<b>0%</b>
<b>VALOR COMERCIAL MAS PROBABLE POR Ha.</b>				<b>\$8.000.000</b>

**11.3. VALOR NETO DE LIQUIDACION DETERMINADO**

ITEM TERRENO	ÁREA EN Has.	VALOR DETERMINADO POR Ha.	FACTOR POR VENTA FORZADA	VALOR DEL TERRENO
<b>FINCA "LOS CRISTALES"</b>	13,0900	<b>\$8.000.000</b>	<b>20%</b>	\$83.776.000
<b>VALOR NETO DE LIQUIDACION</b>				<b>\$83.776.000</b>



REFERENCIA DE UBICACIÓN DE LA FINCA ENTRE VEREDAS ORGANOS Y PEÑA BLANCA Y MPIO. DE JESUS MARIA

**13. AVALÚO TOTAL**

**VALOR TOTAL DEL AVALÚO**

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b>
<b>VALOR RAZONABLE DEL BIEN INMUEBLE RURAL IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 324-17440, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD: "MARTE DE COLOMBIA LTDA. EN LIQUIDACION JUDICIAL." NIT. 800. 078.868-3</b>	<b>\$83.776.000,-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$83.776.000,-</b>

**SON: OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.



**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**R.A.A. No. AVAL-79110696**

### **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

- a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde los peritos Avaluadores alcanzan a conocer, por lo tanto, se parte del principio de la buena fe por parte de la parte solicitante en cuanto a la veracidad de la información suministrada por el personal encargado de la misma.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
- d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.
- e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.
- f. Los peritos Avaluadores no presentan ninguna clase de interés relacionado con los activos objeto del avalúo ni con los resultados del proceso.
- g. Declaramos que No tenemos interés presente ni futuro, en el inmueble objeto del informe. No hemos recibido ninguna propuesta por parte del solicitante ni de terceros para comercializar estos y me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me lo permita.
- h. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- i. Los peritos Avaluadores no acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
- j. Por la elaboración de este informe los peritos Avaluadores no se hace responsable de las negociaciones que realice el propietario o solicitante de este, pues el contenido de este documento es meramente de información.
- k. Declaramos que no sostenemos ningún vínculo con el solicitante de este avalúo o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna más que la premura en su presentación.
- l. El Registro de Avaluador profesional se encuentra vigente y en caso de que este documento nos sea el del mes corriente esta experticia no tendrá ninguna validez.



**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-7911069**  
**Perito Avaluador**

---

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**



---

## **FUENTES DE INFORMACIÓN**

- Mapas del sector y aerofotos del predio y el sector (Google Maps)
- Consulta Catastral – Geoportal IGAC →
- Visita al predio y al sector. →
- Información y Base de Datos del Avaluador. →
- Informes de Avalúo Comercial de predios en el sector y consulta inmobiliaria en la página [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co) →
- Legislación pertinente a avalúos y normas regulatorias del sector →
- EOT SUCRE – Acuerdo de 2012
- Resumen General Plan de Ordenamiento Territorial de Suaita, Santander
- PLAN DE DESARROLLO 2020 – 2023, municipio de Sucre
- Aspectos del Medio Natural. Arévalo A., Castro M., Mendivelso L. et Rodríguez S.
- (\*\*) GUIA DE APLICACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA AMBIENTAL – Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – Oficina Negocios Verdes y Sostenibles, 2018.