

Presentación Avaluó Proceso Ejecutivo Radicado: 2017-0003

Las Margaritas Oficina Juridica <laboralyseguros@hotmail.com>

Lun 6/09/2021 12:17 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Susa <jprmpalsusa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO PEDRO VICENTE REDONDO LOTE LA FLORIDA VEREDA NUTRIAS MUNICIPIO SUSa CUNDINAMARCA.pdf; Contestacion Oficio.pdf;

**SEÑORES
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SUSA**

Radicado: 2017-0003
Ref: Proceso Ejecutivo Singular
Demandante: Pedro Vicente Redondo
Demandado: Carlos Julio Santana Robayo

**REF: APORTE NUEVO AVALUÓ PREDIO LOTE LA FLORIDA MATRICULA INMOBILIARIA
172-30748**

CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHAVES, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.167.233 de Ubaté, portador de la T.P. No. 297.393 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandada, por medio del presente escrito y de acuerdo a oficio del 12 Agosto de 2021, encontrándonos dentro de los veinte días de termino y de acuerdo a lo decretado un nuevo avaluó presentamos el siguiente:

Presento avaluó realizado por al profesional Pedro Edgar Forero Peña Administrador de Empresas TP 110376 Tecnólogo en Obras Civiles y Construcciones, presentado el día 3 Septiembre de 2021.

Adjunto:

- Avaluó (15 Folios)

Agradezco su atención prestada.

Cordialmente

CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHAVES
C.C. 79.167.233 de Ubaté
T.P. No. 297.393 del C. S. de la J.

**SEÑORES
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SUSA**

Radicado: 2017-0003

Ref: Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: Pedro Vicente Redondo

Demandado: Carlos Julio Santana Robayo

**REF: APORTE NUEVO AVALUÓ PREDIO LOTE LA FLORIDA MATRICULA
INMOBILIARIA 172-30748**

CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHAVES, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.167.233 de Ubaté, portador de la T.P. No. 297.393 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandada, por medio del presente escrito y de acuerdo a oficio del 12 Agosto de 2021, encontrándonos dentro de los veinte días de termino y de acuerdo a lo decretado un nuevo avaluó presentamos el siguiente:

Presento avaluó realizado por al profesional Pedro Edgar Forero Peña Administrador de Empresas TP 110376 Tecnólogo en Obras Civiles y Construcciones, presentado el día 3 Septiembre de 2021.

Adjunto:

- Avaluó (15 Folios)

Agradezco su atención prestada.

Cordialmente



CESAR ALFONSO RODRÍGUEZ CHAVES
C.C. 79.167.233 de Ubaté
T.P. No. 297.393 del C. S. de la J.

AVALUO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION

LOTE LA FLORIDA

VEREDA NUTRIAS

SUSA (CUNDINAMARCA)

PEDRO FORERO

Avaluos e inmobiliaria

PROPIETARIO (S):

CARLOS JULIO SANTANA ROBAYO

SEPTIEMBRE 3 DE 2021

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	5
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	6
8. MÉTODO DE AVALÚO	8
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	8
10. CONSIDERACIONES GENERALES	9
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	10
12. RESULTADO DEL AVALÚO	11
13. ANEXOS	13

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** DOCTOR CESAR RODRIGUEZ
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Terreno rural
- 1.3. **TIPO DE AVALUO:** Comercial rural
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca
- 1.5. **MUNICIPIO:** Susa
- 1.6. **VEREDA:** Nutrias
- 1.7. **NOMBRE DEL PREDIO:** LOTE LA FLORIDA
- 1.8. **DESTINACION ACTUAL:** Agropecuario
- 1.9. **FECHA DEL INFORME:** SEPTIEMBRE 3 de 2021

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Actualmente en la base de datos de Catastro de la ciudad de Ubaté, el inmueble objeto del avalúo figura con la siguiente información.

PROPIETARIO (S): CARLOS JULIO SANTANA ROBAYO,
identificado con Cedula de Ciudadanía No.
3.191.891.

DIRECCIÓN: LOTE LA FLORIDA VEREDA NUTRIAS
MUNICIPIO DE SUSÁ (CUNDINAMARCA).

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Certificado de Libertad No. 172-30748
- b) Escritura pública No. 421 de fecha 22 de Febrero de 1990 Notaria Única de Zipaquirá.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. PROPIETARIOS:** CARLOS JULIO SANTANA ROBAYO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 3.191.891.
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Publica No. 421 de fecha 22 de Febrero de 1990 Notaria Única de Zipaquirá.
- 4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:** 172-30748 de la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ubaté.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La Vereda Nutrias limita con la Vereda El Tablon y vereda Aposentos.



5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Se determina en base de sus características físicas, químicas (clases agrologicas) y el manejo adecuado que deben tener los recursos ambientales encontrados en la zona de estudio, con el fin de planificar un uso óptico y sostenible del suelo.

RESTRICCIONES: Se debe mantener el cuidado y protección de la ronda de fuente de rio contemplada en la normativa legal vigente, decreto único reglamentario del Sector Ambiente y desarrollo sostenible 1076 de 2015.

1. Quebradas buffer 30 metros.



El predio la Florida se encuentra ubicado fuera del área de RFP Paramo de Guargua y Laguna Verde.

1. Zonificaciones Ambientales Áreas Naturales Protegidas.



5.3. DESARROLLO:

En el sector la mayoría de los Propietarios usa los predios para la actividad ganadera, agrícola y de reserva hídrica, utilizando los predios para cultivos y ganadería.

5.4. NIVEL SOCIO ECONOMICO:

La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de personas pudientes de diferentes partes del País, que utilizan los predios como lugares de ganadería y cultivos.

5.5. COMERCIALIZACION:

Tanto la producción comercial, ganadera y agrícola, se hace en el Municipio de Susa.

5.6. VIAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Susa – Vereda Nutrias, sector Canoas, 17 km margen izquierda se encuentra el predio denominado LA FLORIDA.

5.7. SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con la Escuela de la Vereda Nutrias, en donde se imparte Instrucción hasta el grado 5º de primaria. En cuanto hace referencia al Comercio en General, Servicios de Salud, Financieros, Asistencia técnica y Educación Secundaria, los habitantes del sector deben desplazarse al área urbana de Susa, distante a 17 km.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto veredal, cuatro nacederos y quebrada..

5.9. SITUACION DE ORDEN PUBLICO: En la actualidad en el sector no operan grupos de Autodefensas, Guerrillas o Delincuencia Organizada.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Dadas las actuales condiciones del mercado inmobiliario, la situación económica del país, los fenómenos de inflación y devaluación propios de nuestra economía y factores como su ubicación, la calidad de las tierras, las vías de acceso y las condiciones de seguridad permiten asumir con buen criterio una valorización constante.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Susa.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. Ubicación: A 17 km del perímetro urbano de Susa.

7.1.2. AREAS Y MEDIDAS:

FUENTE	ÁREA Hectáreas
Certificado de Libertad	3 Hectáreas 4000 mts ²

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad solicitante.

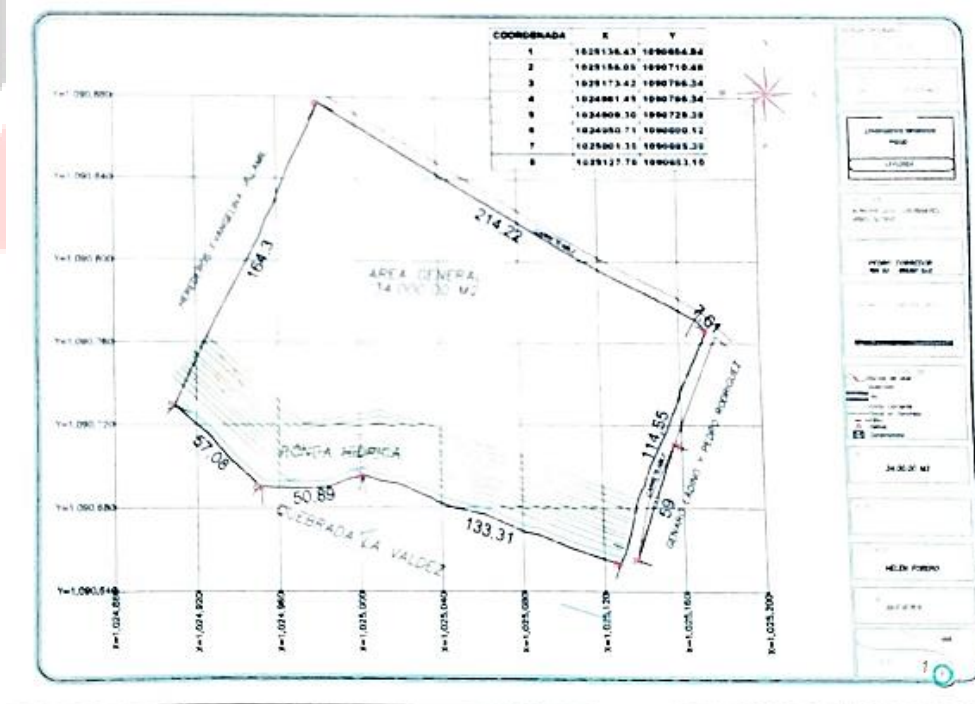
7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

*Colindantes según Escritura pública No. 421 de fecha 22 de Febrero de 1990
Notaria Única de Zipaquirá.*

“Desde un mojon de piedra marcado con el número (6) va a dar a una quebrada a encontrar el mojon marcado con el número (8), colinda con tierras de EVA VANEGAS DE SANTANA; de aquí aguas arriba sigue a dar a un mojon de piedra marcado con el número (9) colinda con tierras de CRISANTA ROBAYO Y TIMOTEO VILLAMIL, de ahí vuelve a encontrar el mojon marcado con el número (4), colinda con tierras de CAMPO ELIAS AGUILAR y de aquí vuelve de para abajo a encontrar el mojon marcado con el número (6), primer lindero, colinda con tierras de OLIVERIO SANTANA.

7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Terreno de forma simple con pendientes entre el 2% y el 5%.

7.1.5. FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO:



7.1.6. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: **3.358** m.s.n.m.

TEMPERATURA: 18 °C

PRECIPITACIÓN: 871 Mm, promedio mensual.

PISO TÉRMICO: Frio

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Veranos cortos

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Abril a Junio y Agosto a Noviembre

NUMERO DE COSECHAS: Dos (2) cosechas al año.

VEGETACIÓN NATURAL: La existente en la zona

7.1.7. RECURSOS HIDRICOS: Acueducto veredal, quebrada y 4 nacederos.

7.1.8. FRENTE A VIAS, CLASIFICACION Y ESTADO: El predio se encuentra frente a camino veredal.

7.1.9. VIAS INTERNAS: No.

7.1.10. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: División en cercas de madera y alampuas.

7.1.11. EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION:
El predio se encuentra explotado en praderas en un 70% y en cultivos de papa en un 30%. Su mecanización es del 100%.

7.1.12. REDES DE SERVICIOS: Acueducto veredal y Energía Eléctrica.

7.1.13. IRRIGACION: El predio no cuenta con sistemas de Riego.

7.1.14. OTROS: Quebrada y 4 nacederos.

7.1.15. UNIDADES FISIOGRAFICAS: El predio cuenta con una unidad fisiográfica así:

- a) Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): con un área de 3 Hectáreas 4.000 mts²**
Suelos Clase Agrologica I: Los suelos de la clase I no tienen, o sólo tienen ligeras, limitaciones permanentes o riesgos de erosión. Son buenas. Pueden cultivarse con seguridad empleando métodos ordinarios. Estos suelos son profundos, productivos, de fácil laboreo y con una pendiente mínima. No presentan riesgo de encharcamiento, pero tras un uso continuado pueden perder fertilidad.
Cuando los suelos de esta clase se emplean para cultivo, necesitan labores que mantengan su fertilidad y preserven su estructura. Entre ellas se cuentan el abonado, la aplicación de la caliza, las cubiertas vegetales o el abonado en verde y también la aplicación de restos de la cosecha, además de las rotaciones de cultivos.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

7.2.1. DESCRIPCIÓN: Presenta dos construcciones distribuidas así:

CONSTRUCCION 1: Construcción en ladrillo, pisos en tableta, cielo raso en machimbreado y cubierta en teja de eternit, distribuida así: Cuatro alcobas, hall, cocina y baño.

CONSTRUCCION 2: Construcción en ladrillo y teja de eternit, enchapado parcialmente, correspondiente a un BAÑO.

7.2.2. ESTADO: CONSTRUCCION 1: Regular estado CONSTRUCCION 2: Buen estado

7.2.2. ÁREAS Y FUENTE: CONSTRUCCION 1: 70 mts² CONSTRUCCION 2: 3.60 mts²

8. METODO DE AVALUO

Para establecer el valor comercial del presente avalúo se utilizó el método de Comparación o de mercado para el terreno.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Uso del sector como zona recreacional
- Valor del terreno en el sector
- Vías, clasificación y estado
- Situación de orden publico
- Servicios públicos en el inmueble
- Mejoras realizadas al predio
- Cercanía al área urbana

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACION INDIRECTA

Se investigó en la oficina de Instrumentos Públicos, Notarías, entidades Bancarias e inmobiliarias del municipio de Susa, conociendo y analizando las transacciones de Compraventa, hipotecas, arrendamientos, contratos de anticresis entre otros de Finca Raíz del municipio.

10.2. INVESTIGACION DIRECTA

Se realizaron encuestas directas a ingenieros, arquitectos, constructores, maestros de construcción, corredores y comisionistas de Finca Raíz, indagando sobre el valor de la fanegada de terreno y construcción de acuerdo al sector y características de acabados y Forma de los predios.

ENCUESTADO	VALOR Ha Terreno
INMOBILIARIO I	\$ 65.000.000
INMOBILIARIO II	\$ 67.000.000
INMOBILIARIO III	\$ 63.000.000
INMOBILIARIO IV	\$ 69.000.000
INMOBILIARIO V	\$ 61.000.000
Media Aritmética	65.000.000
Desviación Estándar	3.162.278
Coefficiente de variacion	6,25
VALOR ADOPTADO	\$ 65.000.000

Se adopta el valor a **\$65'000.000 Ha** para terreno.

FITTO Y CORVINI			EDAD	20	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	700.000
1	20,00	400,00	11,99%	\$	616.036
1,5	20,00	400,00	12,02%	\$	615.845
2	20,00	400,00	14,22%	\$	600.441
2,5	20,00	400,00	19,11%	\$	566.238
3	20,00	400,00	27,93%	\$	504.503
3,5	20,00	400,00	41,20%	\$	411.593
4	20,00	400,00	58,25%	\$	292.268
4,5	20,00	400,00	78,18%	\$	152.719

Se adopta el valor a **\$292.268 Mt2** para construcción 1.

FITTO Y CORVINI			EDAD	5	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	1.100.000
1	5,00	25,00	2,62%	\$	1.071.198
1,5	5,00	25,00	2,65%	\$	1.070.848
2	5,00	25,00	5,09%	\$	1.043.969
2,5	5,00	25,00	10,51%	\$	984.365
3	5,00	25,00	20,25%	\$	877.221
3,5	5,00	25,00	34,95%	\$	715.528
4	5,00	25,00	53,78%	\$	508.366
4,5	5,00	25,00	75,82%	\$	265.975

Se adopta el valor a **\$1'070.848 M²** para construcción 2.

Yo, **PEDRO EDGAR FORERO PEÑA**, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían dentro del sector, ofertas de ventas, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10.3. OFERTAS DE INMUEBLES:

Se realizó un recorrido por el área rural de Susa observando Avisos de Venta de predios e inspeccionando cada uno de ellos y efectuando los respectivos análisis, en cuanto se refiere a forma, frente, fondo, tamaño, ubicación, vías y servicios Públicos entre otros.

Así mismo se observaron los avisos clasificados que salen en los periódicos Extra, Mirando el Campo, Siete días y Reflector Regional.

10.4. FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Para hallar el factor de comercialización se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Características generales de la región
- Condiciones de la economía del sector
- Oferta y demanda de predios
- Demanda por la zona dada por sus características climáticas, históricas, culturales y turismo departamental, nacional e internacional.

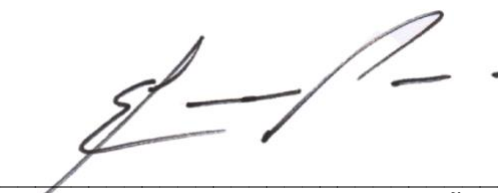
10.5. CUADRO VALORES ADOPTADOS

DETALLE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO 3 hectáreas 4.000 mts ²	\$65'000.000	\$ 221'000.000
CONSTRUCCIÓN Construcción 1 Construcción 2	\$292.268 \$1'070.848	\$20'458.760 \$3'855.052

11. RESULTADO DEL AVALUO GENERAL

DETALLE	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	3 Hectárea 4.000 mts ²	\$65'000.000 Ha	\$ 221'000.000
CONSTRUCCIÓN Construcción 1 Construcción 2	70 mts ² 3.60 mts ²	\$292.268 \$1'070.848	\$20'458.760 \$3'855.052
TOTAL			\$ 249'168.864

SON: (\$ 249'168.864) DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.



PEDRO EDGAR FORERO PEÑA
Perito Avaluador – RAA AVAL-7304882
AFILIADO ANA
Asociación Nacional de Peritos Avaluadores

ANEXO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

1. ANEXO FOTOGRÁFICO



1. ANEXO FOTOGRÁFICO

	
CULTIVO DE PAPA	CULTIVO DE PAPA
	
PRADERAS	PRADERAS
	
RECURSOS HIDRICOS	RECURSOS HIDRICOS

Chiquinquirá, 03 de Septiembre de 2021

Doctor
CESAR RODRIGUEZ
Chiquinquirá

Respetado (a) Señor (a):

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos presentarle el **Avalúo Comercial** correspondiente al inmueble denominado LOTE LA FLORIDA identificado con matrícula inmobiliaria No. 172-30748 ubicado en la **VEREDA NUTRIAS** del Municipio de SUSÁ.

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto será atendida.
Entre tanto, agradecemos la confianza depositada.

Cordialmente,

PEDRO FORERO

avaluos e inmobiliaria



PEDRO EDGAR FORERO PEÑA

Administrador de Empresas

T.P 110376

Tecnólogo en Obras Civiles y construcciones

CIP 15541-064398 BYC

RAA AVAL-7304882

Afiliado ANA

Asociación Nacional de Peritos Avaluadores