



## CONCEPTO VALUATORIO

**1. OBJETO:** el doctor JEISSON ALEXANDER CAÑON SANTANA solicita una tasación de los frutos civiles y naturales producidos por la finca LA GLORIA, identificada con M.I. 172-30703, ubicada en la vereda Guatancuy Bajo, jurisdicción municipal de UBATE (CUND), durante el periodo comprendido entre FEBRERO 20-2015 y AGOSTO 15-2022 en una sexta parte correspondiente a la demandante GINA LORENA PAEZ ESPINEL

**2. MARCO NORMATIVO (DEFINICION):** según el código civil, los frutos civiles "son aquellos provechos, rendimientos económicos o compensaciones debidos por la persona que usa o disfruta un bien..."

### 3. GENERALIDADES DEL PREDIO:

#### 3.1 IDENTIFICACION

TIPO	<b>TERRENO RURAL</b>
NOMBRE	<b>"LA GLORIA"</b>
VEREDA	<b>GUATANCUY BAJO</b>
MUNICIPIO	<b>UBATE (CUNDINAMARCA)</b>
AREA	<b>.96 Has.</b>
CEDULA CATASTRAL	<b>25-843-00-00-0005-0468-000</b>
MATRICULA INMOBILIARIA	<b>172-30703</b>

#### 3.2 AREAS

TOTAL DEL TERRENO según Certificado de Tradición y Libertad	.96 Has
TERRENO MECANIZABLE	.96 Has
TERRENO BOSCOZO	No.
CONSTRUCCIONES	No.
TOTAL DEL TERRENO según Catastro	.76 Has
TOTAL DEL TERRENO según medición con GPS GARMIN ETREX-10	1.0036 Has

#### 3.3 LINDEROS

NORTE	LUIS GUILLERMO LANCHEROS PAEZ, cerca en alampúa y vía vehicular al medio.
SUR	Herederos de NEMESION FORERO y herederos de EUSEBIO ROCHA, cerca en alampúa y vía peatonal al medio.
ORIENTE	Herederos de CESAR CAÑON PINILLA, cerca en Alampúa al medio.
OCCIDENTE	Herederos de ANA BETULIA RODRIGUEZ y herederos de JULIO MARTINEZ, cerca en alampúa y vía vehicular al medio.

FUENTE: INSPECCION EN LA VISITA AL PREDIO.

### 3.4 CLIMATOLOGIA

ALTITUD	2.562 msnm.
TEMPERATURA	12° C
CLIMA	Frío - Seco
PRECIPITACION ANUAL	1.100 mm
PRECIPITACION LLUVIAS	DISTRIBUCION BIMODAL ALTA: Abril-Mayo. Octubre-Noviembre BAJA: Diciembre-Enero. Julio-Agosto

### 3.5 CLASE AGROLOGICA

CLASE	RELIEVE	PENDIENTE	Has	LIMITANTES
IVs1	PLANO	0-3% (a nivel)	.96	Reducida profundidad efectiva

### 3.6 RECURSOS HIDRICOS

FUENTE	Acueducto veredal (disponible, no conectado)
CALIDAD	Apta para el desarrollo de labores agroproductivas.
PERIODICIDAD	Sin disponibilidad
RESTRICCIONES	Ley 142 de 1994 (Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios).

### 3.7 ACCESO-VIAS

ACCESO DIRECTO	Partiendo de UBATE por la vía nacional pavimentada que va a CHIQUINQUIRA, recorridos 3 kms se desvía a la derecha por vía vehicular destapada que va a la vereda GUATANCUY BAJO. Recorridos 672 metros se desvía a la izquierda por vía vehicular destapada que, en trayecto de 220 metros, lleva al predio LA GLORIA que es objeto de los frutos civiles aquí tasados.
VIAS INTERNAS	Todos los puntos de la superficie del terreno son accesibles por medios mecanizados.

### 3.8 USO MANEJO-APTITUD DEL SUELO

USO ACTUAL	Predio con actividad agropecuaria (ganadería), constituido en praderas actualmente en crecimiento.	
CARACTERISTICAS	PROFUNDIDAD EFECTIVA	Superficial
	DRENAJE NATURAL	Deficiente
	TEXTURA	Media
	FERTILIDAD NATURAL	Media
APTITUD	Suelo con capacidad para ser utilizado en ganadería intensiva para producción de leche. Buena capacidad de carga (hasta 4 UGG/Ha). Alta capacidad de crecimiento y desarrollo (explotación de praderas en 50-60 días).	



**4. METODOLOGIA:** para la tasación de los frutos civiles producidos por el predio LA GLORIA en el periodo de tiempo señalado (FEBRERO 20-2015 / AGOSTO 15-2022) se utiliza el método COMPARATIVO (MERCADO). En la investigación hecha se conoció de un canon de arrendamiento de un predio vecino a la finca LA GLORIA, actualmente usufructuado por el señor HECTOR HERNANDO GARZON, identificado con cédula 3.065.539 y ubicable en el celular 302 321 58 30.

El predio referente, utilizado por el señor GARZON en la actividad ganadera (producción comercial de leche) tiene un área de 5 hectáreas y tiene un canon actual de arrendamiento mensual de \$ 2'070.000. Equivale, por tanto, a un canon mensual de \$ 414.000 por hectárea.

El predio objeto de tasación del valor de los frutos tiene un área, según su Certificado de Tradición y Libertad, de .96 Has; por tanto, su canon actual mensual de arrendamiento equivale a \$ 397.440

Para el desarrollo de esta tasación, se toma ese actual valor de arrendamiento mensual por hectárea (\$397.440) y se deflacta periódicamente según el IPC (variaciones porcentuales) producidas por el DANE.

#### CUADRO DE VALORES

PERIDO DE LIQUIDACION	IPC	CANON MENSUAL	FRUTOS
ENERO 01-2022/AGOSTO 15-2022		397.440	2'980.800
ENERO 01-2021/DICIEMBRE 31-2021	5.62%	375.104	4'501.246
ENERO 01-2020/DICIEMBRE 31-2020	1.61%	369.065	4'428.778
ENERO 01-2019/DICIEMBRE 31-2019	3.80%	335.040	4'020.480
ENERO 01-2018/DICIEMBRE 31-2018	3.18%	324.386	3'892.629
ENERO 01-2017/DICIEMBRE 31-2017	4.09%	311.118	3'733.423
ENERO 01-2016/DICIEMBRE 31-2016	5.75%	293.229	3'518.751
FEBRERO 20-2015/DICIEMBRE 31-2015	6.77%	273.377	2'824.895
VALOR FRUTOS TOTALES PRODUCIDOS			29'900.999
VALOR AJUSTADO A LA UNIDAD DE MIL MAS PROXIMA			29'901.000
<b>SEXTA PARTE</b>			<b>4'983.500</b>

- por cuanto existe inconsistencia de áreas, con el ánimo de facilitar la liquidación de los frutos civiles se anexa, en el cuadro final, el valor de éstos según las áreas señaladas en el Certificado de Tradición y Libertad, en Catastro y según medición hecha en terreno con GPS.



## 5. LIQUIDACION FRUTOS

DESCRIPCION	AREA	VALOR FRUTOS	VALOR SEXTA PARTE
Según Certificado de Tradición y Libertad	.96	29'901.000	4'983.500
Según Catastro	.76	23'671.625	3'945.271
Según Medición en Terreno	1.0036	31'259.004	5'209.834

Cordialmente,

**CESAR LANCHEROS PAEZ**

R.A.A. AVAL-3226929

CORPORACION AUTORREGULADORA  
NACIONAL DE AVALUADORES **A.N.A.**

Ubaté, agosto 15-2022

\*I.O.