

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
SAN FRANCISCO DE SALES - CUNDINAMARCA

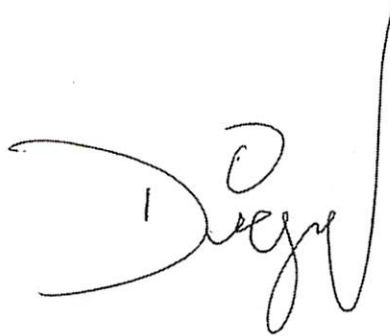
Dos de julio de dos mil veintiuno

RAD: 2019-00200

Del avalúo allegado por la parte actora se corre traslado durante el término de diez (10) días para que los interesados presenten sus observaciones acordes a lo previsto en el numeral "2" del artículo 444 del C.G.P.

Una vez surtido el tramite del referido avalúo, secretaria procesa a dar curso a la liquidación allegada.

NOTIFÍQUESE,



DIEGO HORACIO VÁSQUEZ TELLEZ

Juez.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL San Francisco, Cundinamarca	
El auto anterior se notificó en por ESTADO No.	23
Hoy	6 JUL 2021 a las 8:AM
FERNANDO GARZÓN MONASTOQUE Secretario.	



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



*Lonja de Propiedad Raíz Avalúos
Profesionales Grijalba Ltda.*

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO



**LOTE DE TERRENO DENOMINADO MATA DE
GUADUA, VEREDA PUEBLO VIEJO- SAN
FRANCISCO- CUNDINAMARCA**
JUNIO de 2.021

Cel: 320 306 7496 - E-mail: lucerogri@hotmail.com - Bogotá, D.C.

1.	Fecha de visita	25 de Octubre de 2.020
2.	Fecha de Elaboración	15 de Junio de 2.021
3.	Solicitantes	MERCEDES CRUZ
	Propietario:	RAMON EMILIO PIEDRAHITA IGNACIO GREIFRENSTEIN ARANGO
4.	Tipo de avalúo	Valor Comercial
5.	Tipo de inmueble	LOTE DE TERRENO

Uso predominante

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la maya ambiental.

1.1. Otros Usos.

Usos Compatibles: infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación en general, minería, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Las construcciones u obras de infraestructura que se permitan no podrán sustraer más de 10% a la producción del área.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos , industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

6.	Dirección	Lote de Terreno denominado Mata de Guadua, ubicado en la Vereda Pueblo Viejo San Francisco Cundinamarca.
	Vereda	Pueblo Viejo
7.	Departamento	Cundinamarca

8.	Metodología	Método comparativo o de mercado.
	Valor del Avalúo	\$ 150.000.000
9.	Observaciones	Lote de terreno .

ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

1.2.	Título de propiedad	Modo de adquisición; Mediante Compraventa Escritura 278 del 19 de Agosto de 1995 Notaria de San Francisco.
1.3.	Matricula Inmobiliaria	
1.3.1.	Numero	156-57247
1.4.	Cedula Catastral	
1.4.1.	Número	00-00-0007-0120-000

Nota: Este resumen no constituye estudio de títulos

2. DESCRIPCION DE LA ZONA

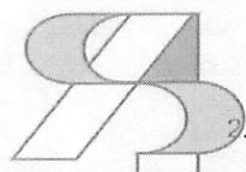
2.1.	Delimitación	Se encuentra en la Escritura Pública antes mencionada.
------	--------------	--

Predio Mata de Guadua:

Por el frente entre los mojones cuatro (4) y uno (1) colinda con predio de propiedad de Fabio Acero, por un costado entre los mojones uno (1) y dos (2), colinda con predio de Aida viuda de Cárdenas ; por el otro costado entre los mojones cuatro (4) y tres (3) colinda con predio que se adjudicara a Daniel Enrique Cárdenas Arias y prometido en venta a Víctor Acero y por el fondo entre los mojones tres (3) y dos (2) colinda con predio de propiedad de José Elías Amaya y encierra.
Este predio soporta una servidumbre de tránsito para su uso..



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALÚES

Lonja de Propiedad Raíz Avalúes Profesionales Grijalba Ltda.

2.2. Estrato en la Zona

Lote de terreno

2.3. Transporte Público

Suficiente, buses, busetas. Intermunicipales,

Vías de acceso

Corresponden a las vías que comunican el municipio los municipios vecinos acceso a seguro o crédito contribuyen a s. hora y 19 minutos, por la vía Bogotá-Villeta saliendo por la Calle 80. A solo 50 minutos de Bogotá encontramos el Municipio de San Francisco (Cundinamarca), 55 Kilómetros al occidente de Bogotá, pertenece a la Provincia del Gualivá del Departamento de Cundinamarca. Es considerado el Municipio de tierra templada más cercano a Bogotá. San Francisco de Sales es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia del Gualivá, a 55 km al noroccidente de Bogotá. Es el cuarto municipio más poblado de la Provincia, con una población estimada en 2005 de 8.187 habitantes. Tiene una superficie terrestre de 118 km². Limita por el norte con Supatá, por el oriente con Subachoque y El Rosal, por el sur con Facatativá y por el occidente con La Vega.

SOBRE EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Una de las actividades económicas más importantes en el municipio es la agropecuaria, en el 50% del territorio prevalecen tierras en pastos para su desarrollo. Se reflejan otros sectores económicos en menor escala frente a los sectores servicios, comercio e industria. También cabe mencionar, que en lo referente a turismo se evidencia un avance en el municipio. San Francisco, posee 158 establecimientos dedicados al comercio, 122 a la prestación de servicios, 30 a la industria y 61 a otras actividades económicas.

Nuestro Municipio cuenta con 10 veredas a saber: VEREDA ARRAYAN, EL PEÑON, SABANETA, JUAN DE VERA. PUEBLO VIEJO, TORIBA, SAN MIGUEL, MUÑA, SAN ANTONIO, LA LAJA. Todas ellas habitadas por personas trabajadoras y dedicadas a la agricultura y la ganadería. Nos encontramos en la cordillera oriental, y nuestros principales ríos son: San Miguel y Cañas.

Extensión total: 118.118.048 Km²

Extensión área urbana: 0.658.485 Km²

Extensión área rural: 117.459.563 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 1.520

Temperatura media: 20° C

Distancia de referencia: 55 Km



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



*Lonja de Propiedad Raíz Avalúes
Profesionales Grijalba Ltda.*

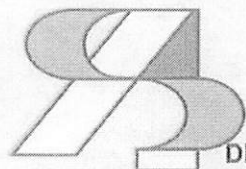
2.4. Plano Proyección Vial



Datos del mapa ©2021



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

2.5. Descripción del Inmueble

Topografía del terreno Ondulada

Uso

3. *Uso principal: Agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la maya ambiental.*

3.1.1.	Antigüedad	Veintiocho (28) años aproximadamente.
3.1.2.	Estado General	Bueno
3.1.3.	Estrato del Inmueble	Se trata de un Lote de terreno.
	Área del Terreno	Según el Certificado de libertad y tradición el área e Mata de Guadua 1Has, es decir, 12.000 mts 2.
	Servicios Públicos	El lote de en mención no cuenta con servicios Públicos.

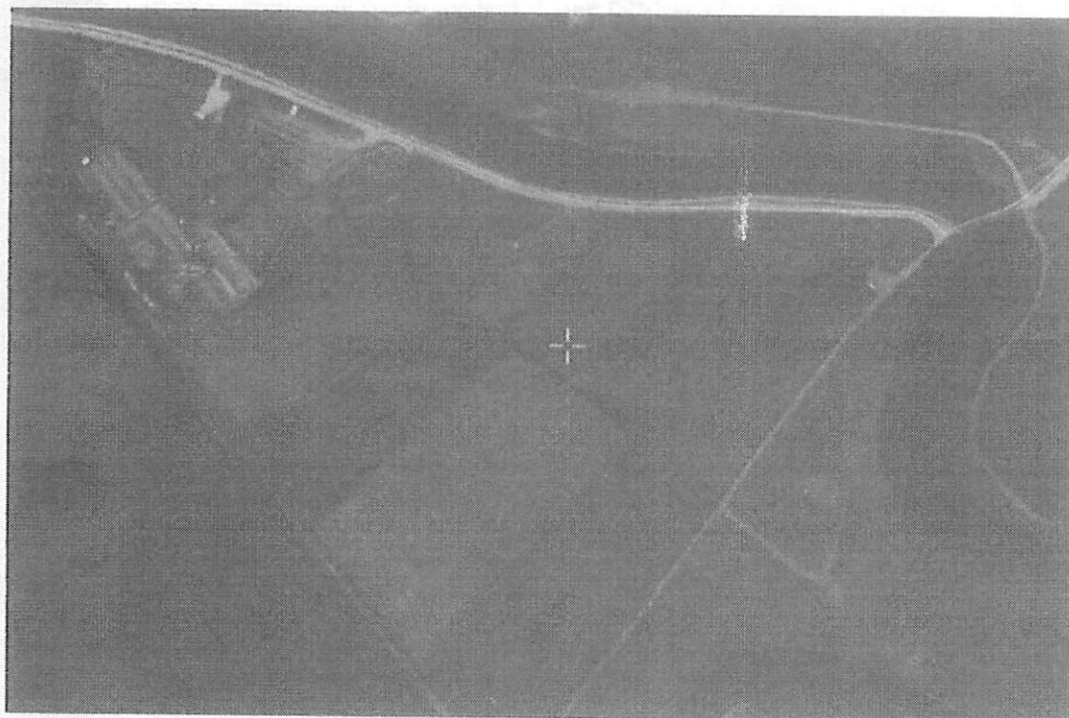
*Lonja de Propiedad Raíz Avalúos
Profesionales Grijalba Ltda.*



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



Localización satelital



*Lonja de Propiedad Raíz Avalúos
Profesionales Grijalba Ltda.*



FONDO NACIONAL
DE AHORRO



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

METODOLOGIA

Lonja de Propiedad Raíz Avalúos Profesionales Grijalba Ltda.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0762 del 23 de Octubre de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método comparativo o de mercado.

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

- Uso permitido y actual del inmueble
- Tipo de edificación y antigüedad
- Ubicación geográfica.
- Estado de conservación del inmueble
- Calidad de los materiales empleados, de la edificación en si misma y de sus acabados.
- Servicios comunales del sector
- Ubicación dentro barrio

**ANEXO MEMORIAS DE CALCULO
METODO COMPARATIVO O DE MERCADO
DEPURADO**

TELEFONO	SECTOR o COD. M.COM	VALOR OFERTA	AREA PRIVADA	GARAJE	VALOR OFERTA SIN GARAJE	DEPURACION	VALOR DEPURADO	VALOR M²
3102622010	LOTE DE TERRENO A ORILLA DE CARRETERA NACEDERO DE AGUA	\$400.000.000	10000	\$0	\$ 400.000.000	0%	\$ 400.000.000	\$ 40.000
3113111499	lote de terreno agua, documentos al día.	\$400.000.000	10000		\$ 400.000.000		\$ 400.000.000	\$ 40.000
3103160804		\$280.000.000	8116		\$ 280.000.000		\$ 280.000.000	\$ 34.500
3153753833	Agrícola, Agua natural.	\$520.000.000	14470		\$ 520.000.000		\$ 520.000.000	\$ 35.936
3102580286	lote de terreno agua y luz buen servicio de carretera.	\$65.000.000	1700	\$0	\$ 65.000.000	0%	\$ 65.000.000	\$ 38.235
3124692189	lote de terreno semiplano con punto de agua de nacedero con permiso de la Car.	\$150.000.000	4573	\$0	\$ 150.000.000	0%	\$ 150.000.000	\$ 32.801
3163073476	lote ideal para cultivos y vivienda	\$295.000.000	7851	\$0	\$ 295.000.000	0%	\$ 295.000.000	\$ 37.575

OBSERVACIONES

EL PORCENTAJE DE DEPURACION SE APLICA CON BASE EN CRITERIOS DEL AVALUADOR, PARA ESTE CASO SE HA APLICADO UN FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN 0% LA MUESTRA CORRESPONDE A INMUEBLES CON SIMILARES CARACTERISTICAS SE TRATA DE LOTES CON POTENCIAL PARA AGRICULTURA, y CONTRUCCION

ÁREA PRIVADA	
MEDIA ARITMETICA	\$ 37.007
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.735
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,39%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,41
VALOR M² ÁREA PRIVADA	\$ 38.000

De acuerdo a la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7,5% en el método comparativo o de mercado y por tanto la muestra es representativa.

CUADRO DE VALORES

INMUEBLE

LOTE DE TERRENO MATA DE GUADUA

CONCEPTO	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO RURAL	12000,00	\$ 25.000	\$ 300.000.000
		\$ 0	

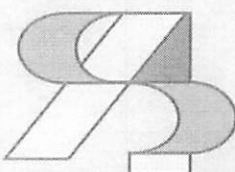
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 300.000.000
VALOR AJUSTADO DEL INMUEBLE	\$ 300.000.000

SON:

TRESCIE NTOS MILLONES DE PESOS M/CTE.

NOTA:

"Para el presente avalúo tomamos el área privada como unidad mínima con relacion a otros de las mismas características , pero en mejores condiciones , es decir le damos un valor al área del terreno" Le castigamos la falta de servicios publicos.



Interpretación de los Resultados

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7,5% en el método comparativo o de mercado y por tanto la muestra es representativa. Así mismo el coeficiente de asimetría nos indica que el valor promedio por metro cuadrado debe ubicarse por encima de la media aritmética obtenida.

Con base en lo anterior y al criterio del evaluador, el cual tuvo en cuenta los servicios frente a otros del mismo sector y el estado de los acabados, se toma como valor de metro cuadrado la suma de \$ 25.000 resultado de la aplicación.

4. VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
PREDIO MATA DE AGUA	12.000 mtrs	\$25.000	300.000.000
VALOR TOTAL DE LOS PREDIOS		\$	\$ 300.000.000
50% PARTE DEL PROCESO			\$ 150.000.000

SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE..

Nota:

"Para el presente avalúo tomamos el área privada como una unidad, es decir le damos un valor al área total del inmueble, el valor adoptado corresponde al valor mínimo del inmueble"

Vigencia del Avalúo 1 Año



MARIA LUCERO GRIJALBA
Registro Abierto de Avaluadores
RAA- AVAL 52294467
Lucerogri@hotmail.com
JUNIO DE 2021

CONSIDERACIONES FINALES

4.1. Sobre la Zona

La pesca deportiva es una de las alternativas turísticas que ofrece este municipio, especialmente en los ríos Cañas, Miguel y Tabacal donde el clima templado favorece la producción de cachama y mojarra. También existen otros escenarios para realizar esta práctica como la Finca Lago Verde donde los aficionados, además, pueden hacer campamentos y conocer una antigua hacienda cafetera.

La mayor parte de los territorios de San Francisco son montañosos y en ellos se destacan accidentes orográficos como los altos La Clavija, Mapurá, Redondo y la Virgen. En este último, los habitantes, durante las fiestas religiosas, hacen procesión hasta la cima, al fin y al cabo, allí se encuentra una escultura de la Virgen María que es la guardiana de este pueblo.

Aunque San Francisco siempre se ha dado a conocer como un municipio dedicado a la agricultura, la ganadería y la minería recientemente su actividad económica se ha visto complementada con el turismo. Gracias a la llegada de muchas personas provenientes de todos los rincones de Colombia se han empezado a construir hermosos hoteles que ofrecen servicio de piscina, restaurante y discoteca.

Para el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro.

4.2. Sobre las posibilidades de Comercialización

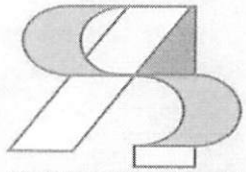
Debido a su tamaño, ubicación y estado representa una buena opción comercial, la rotación de inmuebles en esta zona se considera a mediano plazo.

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta- demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el Banco de Datos de las Organizaciones Gremiales.

Para el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro



**FONDO NACIONAL
DE AHORRO**



**SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES**

*Lonja de Propiedad Raíz Avalúos
Profesionales Grijalba Ltda.*

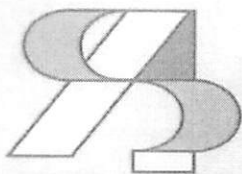
DATOS GENERALES DE MERCADO DE SAN FRANCISCO:

Una de las principales actividades que compite de forma inequitativa con el sector agropecuario es el negocio de la finca raíz, toda vez que el Municipio se ha venido permitiendo la fragmentación de la tierra en pequeños microfundios incluso llegando a tal punto de encontrar lotes de 200 mts en el área rural, lo cual es totalmente irreprochable. Estos lotes pequeños menores de una hectárea se convierten en lotes de recreo, improductivos ya que muchas actividades productivas necesitan una hectarea mínimo de producción y por debajo de esta el negocio no alcanza el punto de equilibrio y su rentabilidad se vuelve negativa.



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

**FONDO NACIONAL
DE AHORRO**



**SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES**

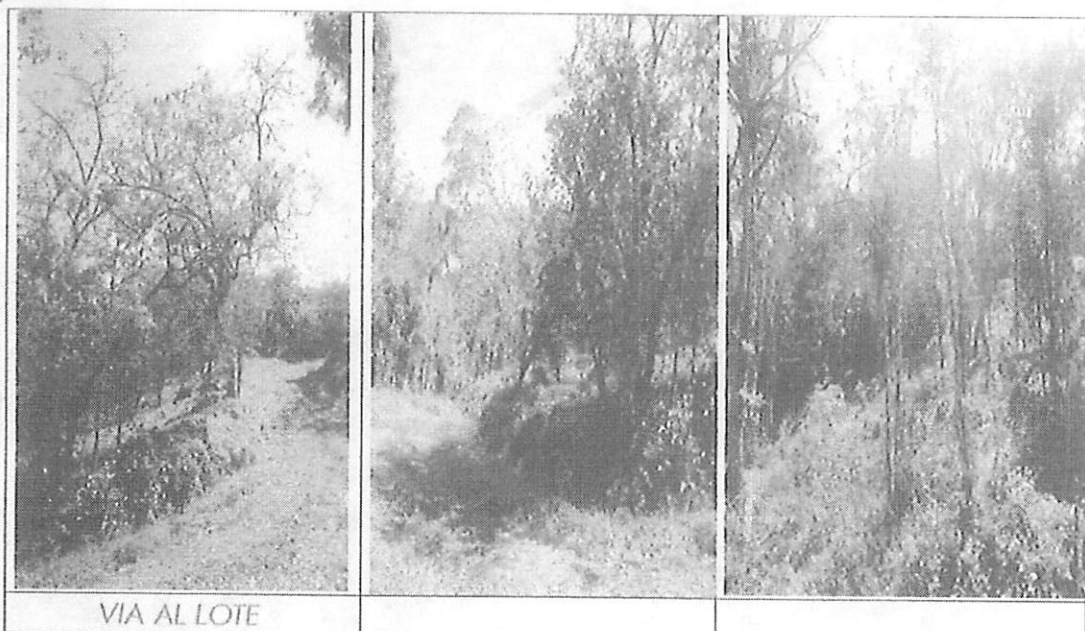
*Lonja de Propiedad Raíz Avalúes
Profesionales Grijalba Ltda.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

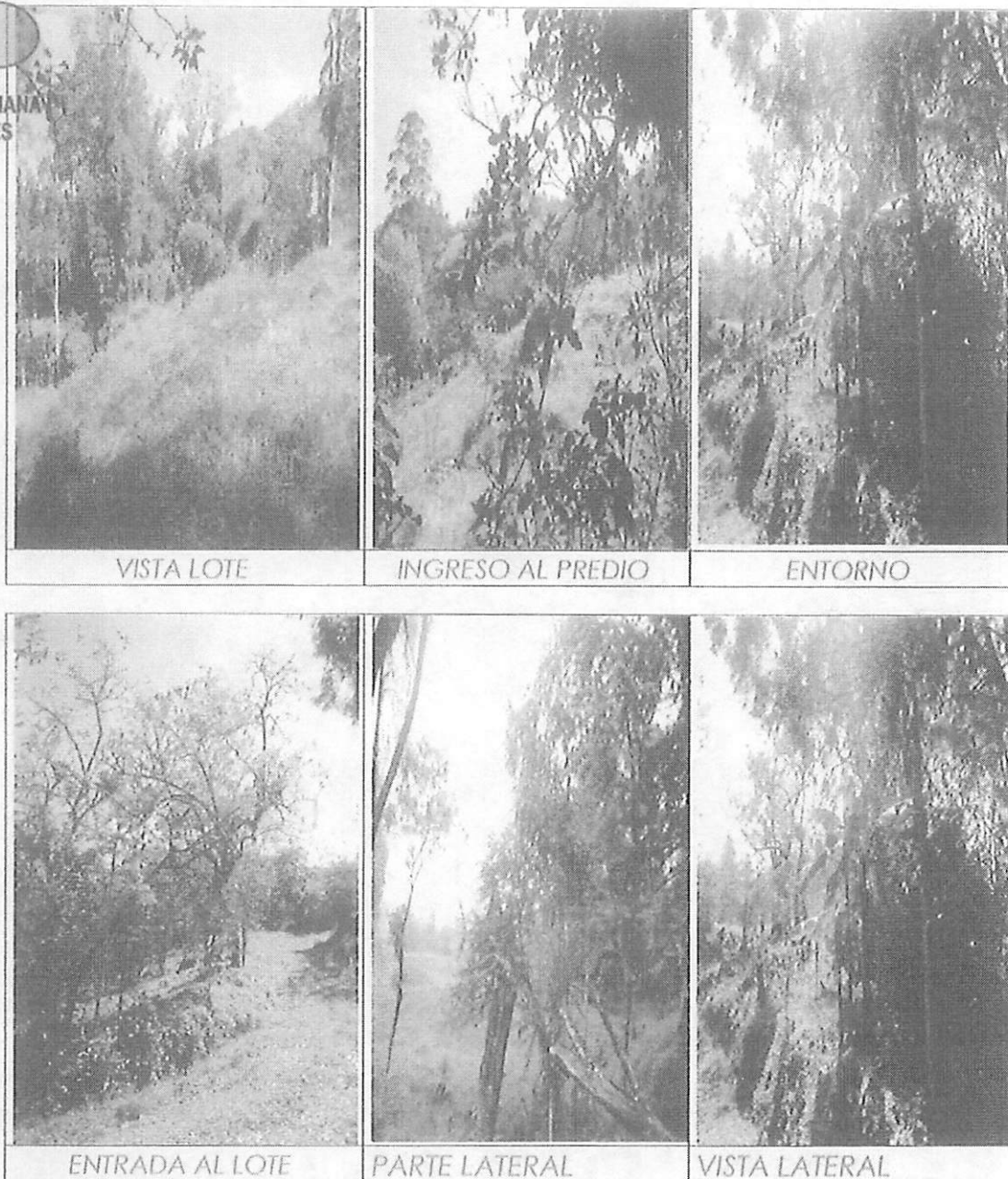
ANEXO FOTOGRÁFICO MATA DE GUADUA



ANEXO FOTOGRÁFICO



ANEXO FOTOGRÁFICO



ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA LATERAL

VISTA LATERAL





PIR de Validación: ac200a tr



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



ANAL
AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES
Calle 100 No. 100-100, Bogotá, D.C.
Tel: (57) 201 201 201
Fax: (57) 201 201 201
E-mail: info@ana.gov.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) MARIA LUCERO GRIJALBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52294467, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52294467.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA LUCERO GRIJALBA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance 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.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance 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.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: ac200a1c



Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 15 Feb 2021	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 51B # 18-39
Teléfono: 3202087406



PIN de Validación: ac200a1c



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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) MARIA LUCERO GRIJALBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52294467.

El(la) señor(a) MARIA LUCERO GRIJALBA 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

ac200a1c

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 Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal