

REFERENCIA EXPEDIENTE No. 2022-00224. ACUMULADO

Gonzalo Escobar <gescobar56@hotmail.com>

Mié 14/02/2024 12:25

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - La Mesa <jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>; abogado reteria <abogadoreteria@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

BELLANID AVALUO EJE ACUM 2022-00224.pdf;

*Cordial saludo. Para los fines pertinentes y teniendo en cuenta que el despacho en auto anterior no tuvo en cuenta el avalúo presentado por el apoderado de la parte demandante, me permito enviar al despacho. **Avaluó del Predio rural San Vicente**, secuestrado dentro del proceso de la referencia. Atentamente, GONZALO ESCOBAR CARDOSO, C.C. No. 3.073.224 de La Mesa Cundinamarca, T.P. No. 33.461 de la C.S. de la J.*

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA.
E. S. D.

REF:	Ejecutivo Singular (ACUMULADO)
Radicación	No. 2022-00224
Ejecutante	Víctor Coji Suarez
Ejecutada	Bellanid Romero Hernández

*Como mandatario judicial de la ejecutada, acompaño con este documento el **avaluó** practicado por perito idóneo, respecto del predio rural San Vicente, ubicado en jurisdicción de este Municipio, justiprecio que debe ser tenido en cuenta por el Juzgado en la oportunidad procesal correspondiente, puesto que se trata de una experticia acorde con su valor comercial, precio muy diferente al que la actora aporta a este diligenciamiento.*

En tal virtud, solicito al Señor Juez tenerlo en cuenta para los fines legales subsiguientes.

Del Señor Juez, con respeto,

Gonzalo Escobar Cardoso.

GONZALO ESCOBAR CARDOSO
C.C. No. 3.073.224 La Mesa Cund.
T.P. No. 33.461 del C.S. de la J.



PIN de Validación: 294b2052



11 Feb 2020 | Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales, muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 SUR N° 53-04

Teléfono: 3013379159

Correo Electrónico: florezedith072@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53014352.

El(la) señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

Bogotá, D. C., 30 de septiembre 2023

Señores (as)
ROMERO HERNÁNDEZ BELLANID

Ciudad

Att: Avalúo No. 20021609

ASUNTO: Avalúo Comercial Predio Rural San Vicente

Apreciado (a):

De acuerdo con su solicitud, me permito anexar el avalúo comercial practicado al inmueble localizado en Predio Rural San Vicente, Vereda San Pedro en el municipio de La Mesa, departamento de Cundinamarca. Solicitado por Romero Hernández Bellanid.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios del decreto 1420 y la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Cordialmente,



Edy Maritza Flórez Rojas
Valuador Actuante
ANAV – AVAL – RAA 53014352

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL SAN VICENTE

LA MESA-CUNDINAMARCA

**TIPO DE INMUEBLE:
LOTE CON CONSTRUCCIONES**

**AVALÚO SOLICITADO POR:
ROMERO HERNÁNDEZ BELLANID**

REALIZADO POR: AVALÚOS GENERALES

AÑO 2023

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN
INFORMACIÓN BÁSICA
CLASE DE AVALÚO:
2.3 DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE
PROPIETARIO DEL INMUEBLE
DIRECCION DEL INMUEBLE
DELIMITACIÓN DEL SECTOR
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE
VECINDARIO INMEDIATO
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA
INFRAESTRUCTURA VIAL
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA
2.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
TRANSPORTE PÚBLICO
ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA ZONA
FECHA DE LA VISITA
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
INFORMACION JURÍDICA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE
TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA
MATRÍCULA INMOBILIARIA
CÉDULA CATASTRAL
REGLAMENTACION URBANÍSTICA
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION
ASPECTO ECONOMICO
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO
METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALÚO
MEMORIAS DE CÁLCULO
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD
ANEXOS FOTOGRÁFICOS

INTRODUCCIÓN:

PROPÓSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado, teniendo en cuenta las condiciones económicas actuales al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De acuerdo con lo establecido en el decreto 1420 de 1998.

INFORMACIÓN BASICA

CLASE DE AVALÚO:

TIPO DE INMUEBLE:

Lote Con Construcciones

Localizado en la vía principal en el límite de la Mesa- Anapoima en la vereda San Pedro.

Vía Alto de Flores, La Concha, San Javier, Calucata.

El inmueble objeto del presente avalúo es el Lote con Construcciones Rural San Vicente de la Vereda San Pedro del municipio de la Mesa.

DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble tiene una destinación económica residencial.

SOLICITANTE DEL AVALUO:

Romero Hernández Bellanid

ENTIDAD QUE EMITE EL CONCEPTO:

AVALUOS GENERALES SAS
Edy Maritza Flórez Rojas Valuador Actuante
ANAV – AVAL – RAA 53014352

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Romero Hernández Bellanid	CC. 2.068.136	56.25%
Martínez Romero Ingrid Catherine	CC. 1.018.470.051	21.875%
Martínez Romero Jennifer Andrea	CC. 1.014.193.235	21.875%

DIRECCION DEL INMUEBLE:

Lote Con Construcciones Rural San Vicente

VEREDA: *San Pedro*

MUNICIPIO: La Mesa

DEPARTAMENTO: Cundinamarca

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Norte: La Mesa

Sur: Anapoima

Oriente: El Palmar

Occidente: San Esteban



Ilustración 1. San Pedro
FUENTE: Datos abiertos IGAC

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de avalúo, es un lote medianero, con acceso principal sobre vía Calucata conectada a la vía municipal La Mesa- Anapoima.

Se trata de un predio Rural, sin estrato de acuerdo los lineamientos de la ley 142 de 1994, donde se establece en su artículo 5 que los municipios están obligados a estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías del Gobierno Nacional.

Límites del Municipio:

Norte: Quipile, Cachipay y Zipacón
Sur: El Colegio y Anapoima
Oeste: Anapoima y Quipile
Este: Bojacá y Tena

El municipio está adecuadamente articulado con la capital de la república y la región, la comunicación desde Bogotá, D.C., se hace desde el occidente, saliendo por Fontibón, conectando los municipios de Mosquera, Anapoima, Apulo y Tocaima para llegar hasta Girardot; adicionalmente, tiene comunicación con los municipios de Soacha, San Antonio del Tequendama, Tena, El Colegio, Cachipay, Anapoima y Viota, por carreteras pavimentadas.

3.1.5.- Altitud de la cabecera Municipal.

1200 m sobre el nivel del mar.

3.1.6.- Temperatura media:

22 °C a 25 °C

3.1.7.- Distancia de Referencia:

73.1 km de Bogotá.

3.1.8.- Población:

En términos poblacionales, según proyecciones de población del DANE a junio de 2007 lo habitan 27.894 personas, de las cuales 14.874 (53.3%) residen en la cabecera municipal y 13.020 (46.7%) en el área rural. Plan de Desarrollo – “El Renacer de la Mesa 2008-2011”

La provincia de Tequendama y especialmente el municipio de La Mesa han experimentado un fuerte crecimiento poblacional en la última década.

- División territorial:

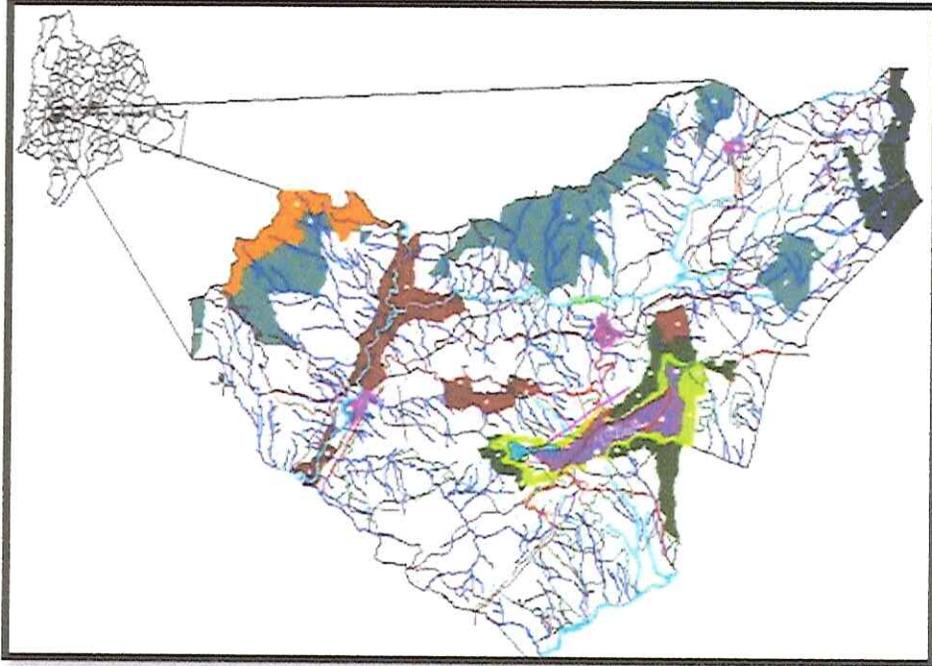
Su división política - administrativa consta de:

En el casco urbano con 20 barrios a saber: Los Naranjos, atalaya, Toledo, Santa Bárbara, Marsella, Recreo, Centro, La Perla, Alvarez Díaz, La Esperanza, Las Ceibas, José Antonio Olaya, Rincón Santo, El Mirador, la Perlita y Pajonales.

Cuarenta y dos veredas (42) determinadas por juntas de acción comunal: La Vega Capata, El Espino, Ojo de agua, Hungría, El Espinal, San Martín, Santa Lucía, La Margarita, la Concha, Santa Bárbara, San Esteban, Alto de Flores, Camposanto, San Pablo, Alto del Frisol, El Paraíso, Hato Norte, San Andrés, Laguna Verde, Lagunas, el Palmar, Zapata, San Nicolás, Doima, San Lorenzo, Alto Grande, Florian, Guayabal, Guayabal II, Anatolí, Buenavista, Payacal, Alto del Tigre, Hospicio, Honduras, La Trinidad, Calucata, San Nicolás Bajo y La Trinita.

Catorce (14) veredas catastrales: San Joaquín, el Espino, trinidad, El Hato, Calucata, Centro, Las Margaritas, San Javier, El Palmar, San Pedro, Tolú, La Esperanza, Payacal y el Hospicio.

Tres (3) Inspecciones municipales: San Joaquín, la Esperanza y San Javier.
Su clima es variado, ya que posee los tres pisos térmicos, aunque el piso térmico frío se presenta Solamente en una pequeña franja al Noreste del municipio en las veredas Anatolí y Buenavista



VECINDARIO INMEDIATO:

El sector en donde se ubica el predio objeto de avalúo presenta casas rurales; se resalta en el sector la presencia de cultivos y actividad pecuaria, se resalta en el sector la presencia de restaurantes de igual manera sobresalen Condominio Campestre Mira lomas de Holanda, Finca la Mesa de Carlos G, Condominio Gratamira I y II, Condominio Freedom, Portería Auxiliadora Miralomas de Holanda ,así como la proximidad a los dotacionales educativos como la Escuela Universitaria La Fortuna del Silencio se considera tienen incidencia en el valor del suelo.

No se evidencia actividad industrial en el área circundante del predio objeto avalúo.

Se trata de un predio Rural, sin estrato de acuerdo los lineamientos de la ley 142 de 1994, donde se establece en su artículo 5 que los municipios están obligados a estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías del Gobierno Nacional.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo presenta casas rurales, hay actividad agrícola y pecuaria, asimismo actividad de servicios con los restaurantes aledaños, se evidencia casas con 1 y 2 pisos.

Las actividades de comercio y servicios se desarrollan principalmente sobre la vía La Mesa - Anapoima.

INFRAESTRUCTURA VIAL:

Vía La Mesa - Anapoima

Vía intermunicipal: vía de gran importancia para el municipio debido a que permite el flujo vehicular de norte a sur y sur a norte en dos carriles, generando conexión con el municipio de Alto de las Flores y con veredas aledañas. Presenta un adecuado estado de conservación y señalización.

Las vías de malla vial local presentan un estado en algunas partes en afirmado, en general son vías con uno o más carriles.

INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

La zona carece de andenes, sardineles y señalización.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Tanto el sector como el predio cuentan con las redes instaladas de energía eléctrica y telecomunicaciones, servicios de acueducto y recolección de basuras municipales.

TRANSPORTE PÚBLICO:

Actualmente por el sector que compete este informe; se encuentra prestando el servicio de transporte terrestre público urbano de colectivos tradicionales de tipo campero, llamados popularmente "mochileros" de la empresa Cootransvilla Ltda., cuya ruta es La Mesa -San Joaquín- Quipile – La Virgen, y desde estos puntos a la vez hacia su regreso con opción de la ciudad de Soacha y Apulo y sus alrededores; por otra parte, se tiene el servicio de transporte público Flota San Vicente Bogotá la Mesa Girardot Ibagué; hacia este territorio también se cuenta con el servicio en operación de taxis con la empresa asotaxis la Mesa; y moto taxis.

Esta a su vez en el Plan de desarrollo territorial 2020-2023 vigente una fuerte presión por oferta de servicios públicos entre ellos infraestructura del transporte, que no puede ser atendida de manera improvisada, razón por la cual el municipio en su función administrativa ha decidido implementar un plan de movilidad a corto, mediano, y largo plazo; Entre las apuestas futuras y presentes ha sido mejorar la

infraestructura vial rural y urbana del Municipio garantizando la movilidad y transitabilidad de la población en general, en materia de movilidad, la acción administrativa ha garantizado la inversión hacia el mantenimiento, generación y promoción de la infraestructura vial necesario para propender por la equidad territorial y así mismo satisfacer las necesidades de accesibilidad, conectividad.



Vivienda y Servicios Públicos Rural

De acuerdo al Plan de desarrollo territorial 2020-2023 vigente dentro de su puesta están las siguientes acciones: se realizó un diagnóstico para establecer y priorizar las necesidades de vivienda en la población se han beneficiado cien familias en condición de vulnerabilidad con proyectos de adquisición y/o construcción de vivienda en el casco urbano central, rural y/o inspecciones, por otra parte, para así reducir el déficit de viviendas urbana y rural durante el cuatrienio, el sector rural ha sido apoyado con subsidios para vivienda en términos de gratuidad construyendo para el sector rural casas de un nivel previo cumplimiento de requisitos como lo es contar con el Sisben; así mismo se realizó campaña de apoyo a la comunidad para la legalización de predios y se realizó un proyecto para la reubicación de viviendas que se encuentren en alto riesgo.

De otra parte, para el sector se cuenta alto desarrollo de casas campestres de descanso y con énfasis vacacional; hoteles turísticos reconocidos por su servicio y exclusividad.

Turismo:

Se encuentran entre otros los siguientes sitios turísticos de la Mesa a partir de datos:

La Mesa celebra su aniversario en el mes de marzo, y las ferias y fiestas en el mes de junio de cada año. El municipio posee una vida nocturna en torno al sector de la Zona Rosa.

Capilla Antigua, su construcción se inició hacia el año 1777, terminada su primera fase en 1778, siendo una iglesia de paja y barro. Hacia el año de 1810 se terminó su estructura con teja como actualmente se observa, con un estilo típicamente colonial.

Templo Santa Bárbara de tipo Republicano, su construcción se inició hacia el año de 1900, siendo terminada en 1910 y consagrada en 1917.

Mirador El Picacho: localizado en la carrera 21 A con calle 1A, a una altura de 1250 msnm.

Desde aquí se aprecia la cuenca del río Bogotá, al fondo la majestuosidad de la Cuchilla de Peñas Blancas.

Al lado derecho y al fondo se alcanza apreciar las torres de la capilla de la Inspección del Triunfo, más hacia el centro y en su totalidad, el casco urbano de Mesitas del Colegio, a continuación, el centro poblado de la inspección de Pradilla y el de Santandercito.

Mirador Los Naranjos: Localizado en el barrio Los Naranjos sobre la Carrera 2 con calle 8ª en el sector del acueducto. Desde este mirador rodeado de un ambiente natural muy especial y encantador.

Cerca se observa el cerro Macute, sobre cuya falda se fundó el primer centro poblado de la Mesa por la creación de la Parroquia en diciembre 16 de 1649.

Camino Real - San Javier: El recorrido se inicia en la esquina de la Carrera 20 con calle 9.

Según la Enciclopedia Histórica de Cundinamarca, éste camino hace parte de una de las ramificaciones que tenía el camino del sur que partía de Madrid, conduciendo a las Juntas (Apulo) pasando por Tena, La Mesa y Anapoima.

Esta ramificación era la de La Mesa - Anolaima, que se complementaba por el sur con la ramificación de La Mesa - El Colegio. En la época de la colonia estos

caminos fueron muy transitados, cruzándose en La Mesa.

Salto de Las Monjas: cascada originada por una caída de agua del Río Apulo, de aproximadamente 35 metros. Para llegar, hay dos formas: la más cómoda es llegar hasta el centro poblado de la Inspección de la Esperanza y por el camino real, en un trayecto de aproximadamente 2.5 Km.

Y tiempo de 40 minutos se llega al salto, pasando por la Hacienda Las Monjas (de donde deriva su nombre), se cuenta que aquí vivió el Doctor Alfonso López Pumarejo siendo presidente de la República, realizando Consejo de Ministros en este lugar; posteriormente se cruza por la Hacienda el Refugio productora de plátano bocadillo de exportación.

Laguna de Pedro Palo: localizada entre los Municipios de Tena y La Mesa, sobre la vereda Payacal de la Inspección de La Esperanza, a una altura de 2000 msnm, tiene una profundidad aproximada de 27 metros, extensión de 18 hectáreas, temperatura de 14°C. A 6 kilómetros del sitio denominado

Patio Bonito por vía vehicular y 2.8 kilómetros por camino peatonal.

Se considera la mayor reserva hídrica de la Región. Su nombre indígena era Tenasuca o laguna de las tristezas como la llamaban los Muiscas por estar siempre cubierta de neblina. Era considerada un lugar sagrado donde una princesa indígena fue castigada.

Casa Consistorial: Se localiza en la calle 7 con carrera 21, donde hoy funciona el Concejo Municipal.

Su estructura nos hace recordar la historia de la Mesa; la cual cuenta que, en la época prehispánica, se localizaban algunas tribus pertenecientes a la Nación Panche.

Parque Principal: localizado en la Calle 8 con Carrera 21 a una altura de 1250 msnm. En su entorno encontramos hacia el costado Norte la Alcaldía Municipal, al costado oriental la Iglesia Santa Bárbara y la Capilla Colonial, en la esquina sur occidental la Casa Consistorial.

Río Apulo: atraviesa en su totalidad el Municipio de la Mesa de Nororiente hasta el Sur Occidente, sigue hacia el Municipio de Anapoima y desemboca en el Río Bogotá en el Municipio de Apulo. Su longitud es de 38 kilómetros.

Calle 8: la calle principal del municipio, por este camino pasó Bolívar en nueve oportunidades entre los años 1821 y 1830.

Las rutas de transporte municipal y taxis que transitan.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Se trata de un predio Rural, sin estrato de acuerdo los lineamientos de la ley 142 de 1994, donde se establece en su artículo 5 que los municipios están obligados a estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías del Gobierno Nacional.

FECHA DE LA VISITA:

La visita al inmueble se realizó el 28 de septiembre de 2023.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE

1. Certificado de tradición con matrícula No. 166-8366 de fecha 27 de septiembre de 2023.
2. Copia Escritura Publica 2152 del 10 de noviembre de 1988.
3. Plano Topográfico.
4. Impuesto Predial.

INFORMACION JURÍDICA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Romero Hernández Bellanid	CC. 2.068.136	56.25%
Martínez Romero Ingrid Catherine	CC. 1.018.470.051	21.875%
Martínez Romero Jennifer Andrea	CC. 1.014.193.235	21.875%

Nota: Según Certificado de tradición con matrícula N° 166-8366 con fecha del 27 de septiembre de 2023.

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

166-8366

CÉDULA CATASTRAL:

253860002000000070075000000000

Nota: El presente documento no constituye Estudio de Títulos.

REGLAMENTACION URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del EOT según Acuerdo 001 del 2001, el cual reglamenta la vereda San Pedro en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo. De acuerdo con lo anterior el inmueble objeto de avalúo se rige bajo la siguiente reglamentación:

Tabla 1. Reglamentación Urbanística

TIPO ESTABLECIMIENTO	DESCRIPCION
Asentamientos Rurales	Defínanse como asentamientos rurales las áreas con una densidad media de población y de construcción, que no requieren ser declaradas como centros poblados.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

TIPO DE SUELO: Rural, localizado en la vereda San Pedro del municipio de La Mesa.

UBICACIÓN: Medianero

TOPOGRAFÍA: Plana de 0 a 7%.

FORMA GEOMÉTRICA: Inmueble de forma geométrica regular

CABIDA SUPERFICIARIA:

Un predio rural, ubicado en el sitio denominado la puerta de san pedro, con superficie de 300 m², el cual hace parte de la hacienda san pedro, ubicada en la vereda del mismo nombre, jurisdicción municipal de la mesa, el cual para efectos de matrícula recibe el nombre de san Vicente, alinderado así: por un costado, con la carretera que de la mesa conduce a Anapoima, en longitud de 27.00 metros aproximadamente; por otro costado, con el camino que de desprende de la carretera antes mencionado y que conduce a la vereda de Calucata, en longitud de 25.00 metros aproximadamente ; y por el ultimo costado, con el resto de la hacienda san pedro, de propiedad de los demandados José Tulio, Constantino y Manuel Joaquín moreno, en longitud de 22.00 metros aproximadamente.

Área Terreno: 300 m²

ASPECTO ECONOMICO

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Se ha analizado la propiedad como unidad independiente bajo el método de mercado comparativo en donde la mayor relevancia corresponde a su estado y uso actuales. Los valores anotados en la oferta corresponden a los pedidos, los cuales generalmente y de acuerdo con la costumbre comercial, resultan susceptibles de negociación.

OFERTA Y DEMANDA

Se encontraron bienes inmuebles comparables tanto en área, localización, uso del suelo, estructura, y edad.

De acuerdo con el recorrido de la zona y a la investigación de mercado las ofertas.

Las perspectivas de valorización en el sector se consideran estables.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización en las zonas son estables:

Principalmente por la cercanía al perímetro urbano de Anapoima, la cercanía a la vía La Mesa-Anapoima, los lugares de equipamiento dotacional aledaños, como es el caso de los educativos, además la actividad agrícola y pecuaria que se lleva a cabo en las zonas, así como los restaurantes que se encuentran en la vía.

ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

La localización en la Vereda San Pedro.

La proximidad al perímetro urbano de Anapoima.

Cercanía a la vía La Mesa- Anapoima.

La actividad agrícola y pecuaria de la zona.

La influencia de los restaurantes que se encuentran aledaños.

La Influencia con la Vereda Calucata.

La vetustez del predio.

METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALÚO

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Se utiliza en avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto, se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al evaluador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Ajustes, los principales ajustes que se llevan a cabo, incluyen los relacionados con las características físicas del predio, condiciones de venta, motivación del comprador y vendedor, posibilidades de uso y desarrollo entre otros.

Aplicación. Se reunió, analizó un conjunto de datos de edificaciones comparables en el sector y sectores comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características de cada uno, asimilándolos con la propiedad objeto de estudio.

MEMORIAS DE CÁLCULO

Tabla 2. Desarrollo de la metodología – Método de mercado

ITEM	CONCEPTO	CODIGO	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMANO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCION	TAMANO M ² CONSTRUCCION	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR TAMANO	UBICACION	FACTOR UBICACION	HOMOGENEIZACION
1	ERIGLEN MORENO	3112524790	8.563.278.000	\$ 110.000	5300	\$750.000	0	1,00	1	SAN PEDRO	1	\$ 110.000
2	CLAUDIO LAMARCA	3002193711	9.210.000.000	\$ 110.000	2000	\$750.000	50	1,00	1	SAN PEDRO	1	\$ 110.000
3	GUPIA AGUIRRE	3138172756	3.456.000.000	\$ 110.000	3800	\$780.000	100	0,80	1	SAN PEDRO	1	\$ 108.000
VALOR M ² TERRENO												
											PROMEDIO	\$ 106.666,67
												\$ 122.448,17
												\$ 100.893,16
												\$ 5.773,50
												\$ -
												\$ 112.000,00
												\$ 33.600.000,00
												\$ 320

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coefficiente de Variación
Es el valor que se obtiene al dividir la suma de las ofertas por el número de ellas.	Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de la oferta con respecto a la media aritmética, elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas.	Valor porcentual que se obtiene al dividir la Desviación Estándar entre la Media Aritmética, multiplicado por 100.
$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$	$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$	$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$
Donde: \bar{X} : Indica Media Aritmética \sum : Signo que indica suma X_i : Valores de oferta obtenidos N : Número de ofertas obtenidas	Donde: S : Desviación Estándar \bar{X} : Media Aritmética \sum : Signo que indica suma X_i : Valores de oferta obtenidos N : Número de ofertas obtenidas	Donde: V : Coeficiente de Variación S : Desviación Estándar \bar{X} : Media Aritmética

ITEM	VALOR	CANTIDAD	columna
	UNITARIO		
Descapote a maquina	\$ 22.000	300,0	\$ 6.600.000
Replanteo	\$ 12.525	300,0	\$ 3.757.500
Escavacion Manual	\$ 105.000	12	\$ 1.260.000
Relleno Material en sitio	\$ 225.000	12	\$ 2.700.000
Cimentacion Ciclopea	\$ 100.000	37	\$ 3.700.000
columnas y vigas en concreto 3000 psi m3	\$ 1.200.000	32	\$ 38.400.000
Muro ladrillo y bloque	\$ 59.000	250	\$ 14.750.000
Placa en Concreto contrapiso	\$ 125.000	174,0	\$ 21.750.000
entrepiso	\$ 277.000	225	\$ 62.325.000
Alistado Para Pisos 4CM	\$ 27.000	225	\$ 6.075.000
piso ceramica	\$ 57.000	225	\$ 12.825.000
ornamentacion metalica barandas y escaleras	\$ 6.580.000	1	\$ 6.580.000
carpinteria muebles cocina	\$ 8.000.000	1	\$ 8.000.000
carpinteria	\$ 3.000.000	1	\$ 3.000.000
lavadero	\$ 250.000	1	\$ 250.000
ceramicas muros baños y cocina	\$ 65.000	174	\$ 11.310.000
Cubierta teja	\$ 78.000	174	\$ 13.572.000
Estructura Para teja	\$ 20.000	174	\$ 3.480.000
Ventaria m2	\$ 120.000	30	\$ 3.600.000
Pañete	\$ 31.000	250	\$ 7.750.000
Estuco y Vinilo 3 Manos	\$ 24.000	250	\$ 6.000.000
Sanitario Piana 6 litros blanco push	\$ 350.000	3	\$ 1.050.000
puntos de iluminacion	\$ 25.000	40	\$ 1.000.000
Salidas Interruptor sencillo PVC	\$ 40.000	40	\$ 1.600.000
Salida Tomacorriente en muro	\$ 40.000	60	\$ 2.400.000
Tablero electrico	\$ 1.500.000	1	\$ 1.500.000
Hora Cuadrilla FF	\$ 35.000	2200	\$ 77.000.000
Total Costo Directo			\$ 322.234.500
Administracion			\$ 38.668.140
Imprevistos			\$ 9.667.035
Utilidad			\$ 3.222.345
Total AIU			\$ 51.557.520
Total			\$ 373.792.020
Cantidad			174,0
Valor adoptado			\$ 2.148.230

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1

Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing.

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA (EJERCICIO TÉCNICO)	
VETUSTEZ	40	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		40%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,5
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado bueno con afectacion de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$2.092.672
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	51,90	51,90%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$1.006.575 OK

VIDA
 REMANENTE
 60

UNIFAMILIAR I

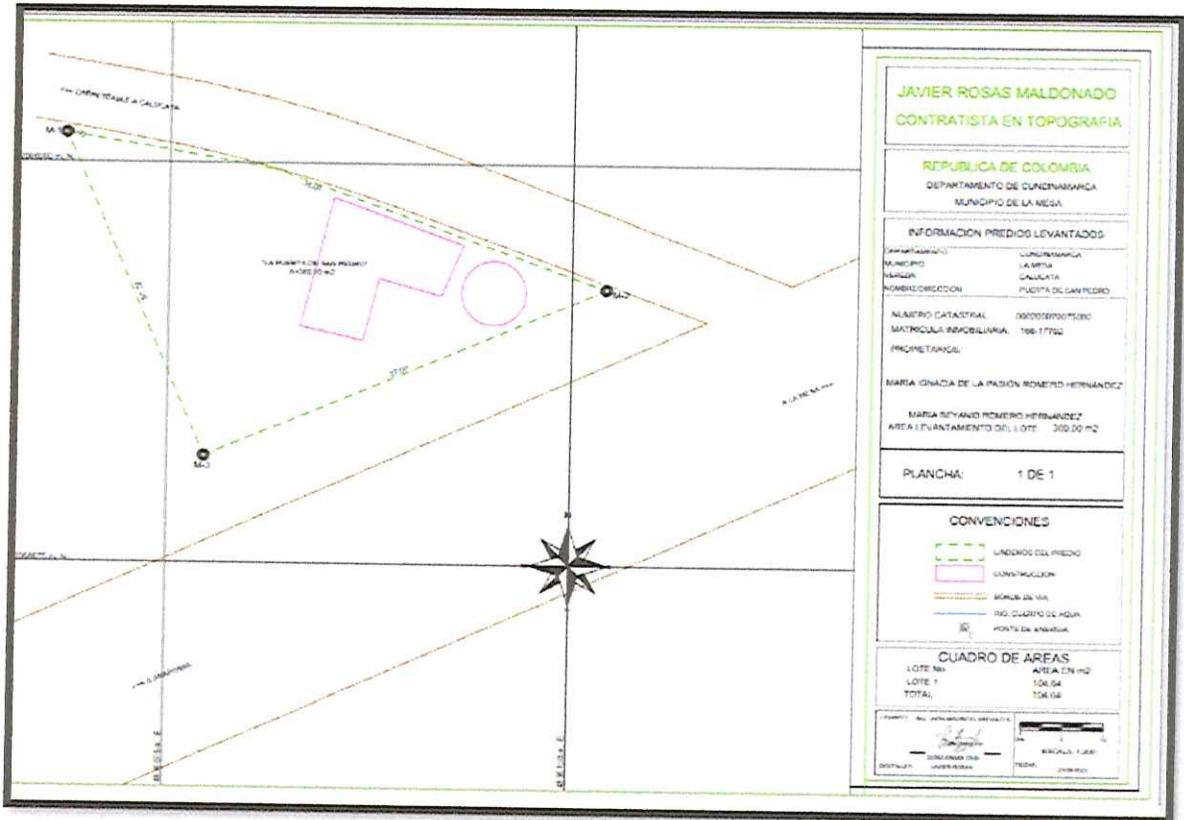
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
CERTIFICADO DE AVALÚO Y/O COMERCIAL
LOTE RURAL SAN VICENTE
VEREDA SAN PEDRO
MUNICIPIO DE LA MESA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
AREA 300 METROS CUADRADOS

COMPONENTE	AREA (M2)	VALOR (\$ M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	300	\$ 112.000	\$ 33.600.000
AREA CONSTRUCCION	174	\$ 1.033.299	\$ 179.794.026
			\$ 213.394.026

Cordialmente,



Edy Maritza Flórez Rojas
Valuador Actuante
ANAV – AVAL – RAA 53014352



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

- La influencia de la vía La Mesa - Anapoima.
- La proximidad a dotacionales educativos, urbanos básicos y culto.
- La proximidad al perímetro urbano de Anapoima.
- La influencia de la actividad agrícola y pecuaria.
- Las condiciones de accesibilidad al predio son adecuadas dadas las condiciones de las vías.
- El sector se contempla como consolidado en uso asentamiento rural.
- Las condiciones de seguridad en el sector son estables.
- Las perspectivas de valorización en el sector son buenos dados el alto grado de consolidación con el que cuenta el sector.
- El presente avalúo no constituye un estudio de títulos.

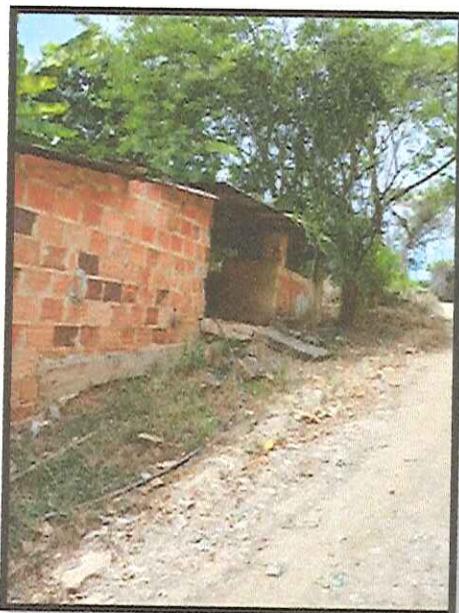
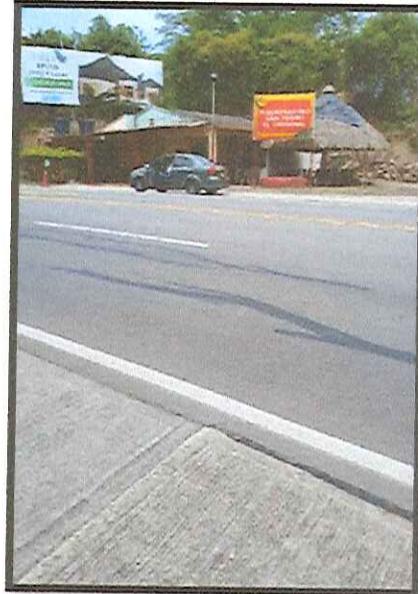
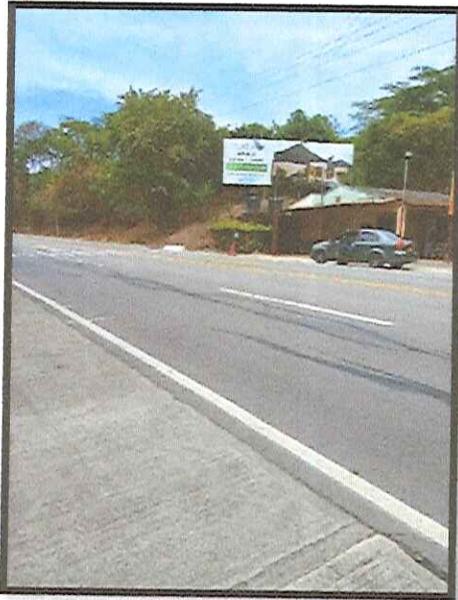
CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

FECHA DEL INFORME: 30 de septiembre de 2023.

ANEXOS FOTOGRÁFICOS





PDF de Validación: 20240522



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53014352, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53014352.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDY MARITZA FLOREZ ROJAS 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 de inscripción
11 Feb 2020

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
11 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico



Pin de Validación: b542b0d2



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
11 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
11 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, equipos de cómputo: microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos, equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción

Regimen