AVALÚO COMERCIAL.

Identificación del predio: Mat. Inmobiliaria. **270-0014933 ORIP de Ocaña.**

Cód. catastral: **54003000900000005009600000000.**

Fecha de inspección o visita: 25 de enero de 2021.

Presentación: TITO URIEL VERJEL DURAN C.C. 5'407.932

EXPERIENCIA: Perito avaluador e inspector, con registro del Consejo Superior de la Judicatura. (Fotocopia adjunta).

CARACTERISTICAS GENERALES: Se trata de un predio sobre terreno inclinado a una distancia aproximada de 15 kilómetros.

UBICACIÓN: Vereda Monte Negro del municipio de Abrego (Foto 1 a 39)

LINDEROS:

NORTE: CAÑO EL PAJUIL Y FINCA DE LA SUCESIÓN DE JOAQUÍN TORRADO.

SUR: QUEBRADA EL CABALLO Y PREDIO DE LA SUCESION DE JOSÉ DE LA ROSA ARÉVALO.

ORIENTE: QUEBRADA NACIMIENTO DEL RIO SAN ALBERTO Y PREDIO DEL SEÑOR MILCIADES JIMENEZ.

OCCIDENTE: PROPIEDADES DE LAS SUCESIONES DE JOSÉ DE LA ROSA ARÉVALO Y JOAQUÍN TORRADO.

EXTENSIÓN TOTAL: Tiene una cabida aproximada de 20 Has.

TIPO DE INMUEBLE: Zona de nacimientos de aguas, reserva forestal y tierras fértiles.

ESTADO ACTUAL: el inmueble está dividido en TRES secciones, cada una con su respectiva vivienda y cementeras.

EXPLOTACIÓN: está dedicada principalmente al cultivo de cebolla cabezona y en menor escala al de Pan-coger o huertas y al pastoreo de ganado mayor.

POSESIÓN: En desarrollo de su anterior embargo y secuestro, dentro del proceso de la referencia, el inmueble ha sido objeto de usucapión.

CONFORMACIÓN DEL PREDIO:

CASA UNO:

Foto 1 (Aspecto general).

Foto 2 (Cercado).

Foto 3 (Vista desde la carretera).

Foto 4 (Aspecto interior).

Foto 5 (del corredor).

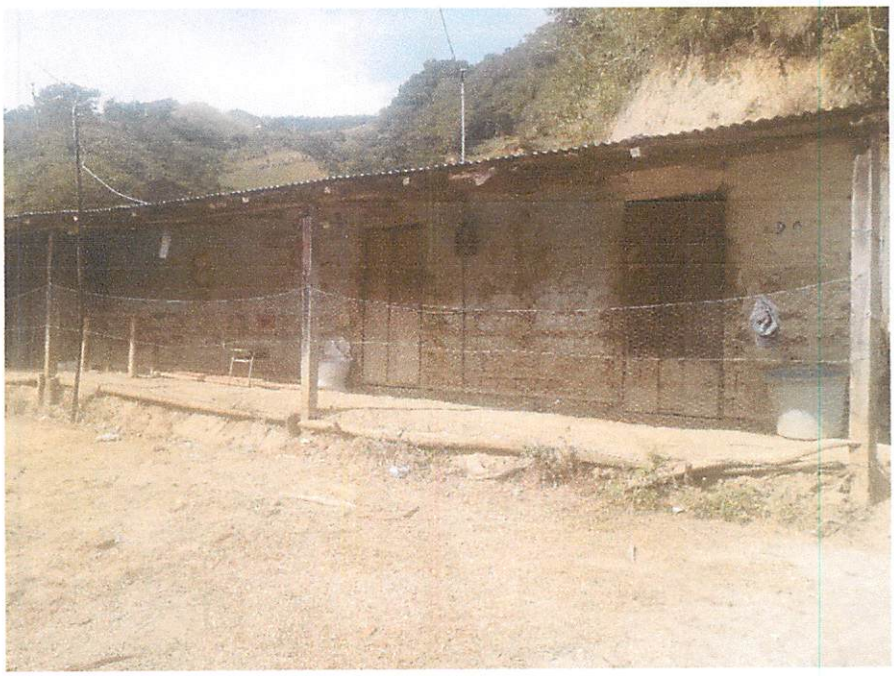


Foto 6 (Encierro y pisos).

Foto 7 (Poste de electricidad).

Foto 8 (Cementeras).

Foto 9 (Bosque nativo).

Foto 10 (estado de las paredes).

CASA DOS.

Foto 11 (sobre la vía).

Foto 12 (Corredores).

Foto 13 (Cocina).

Foto 14 (Unidad sanitaria).

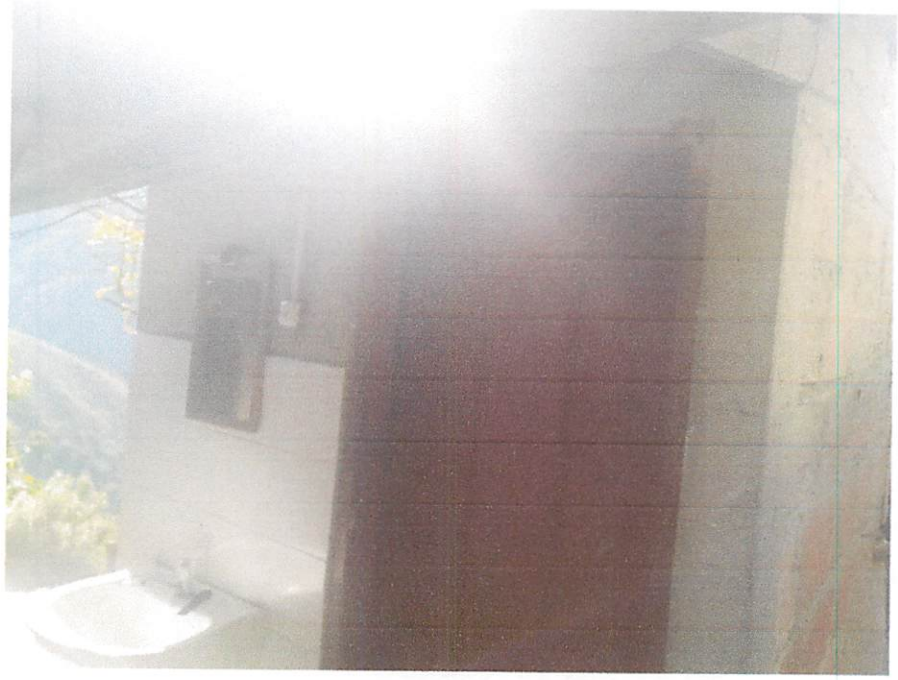


Foto 15 (Encierro).

Foto 16 (Pisos de tierra).

Foto 17 (Habitación nueva).

Foto 18

(Tambos).

Foto 19 (Áreas de cultivos).

Foto 20 (Vista desde la carretera).

Foto 21 (Estado de cercas).

Foto 22 (Sembradíos de la carretera hacia arriba).

Foto 23 (Rastrojos).

Foto 24 (Zona boscosa).

Foto 25 (Quebrada El caballo, lindero sur).

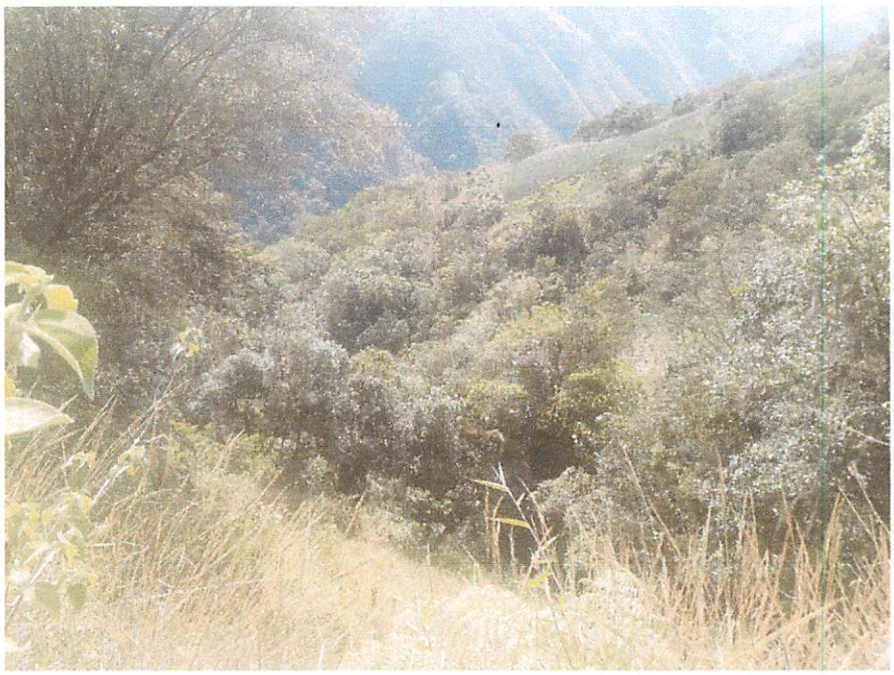


Foto 26 (Alrededores).

Foto 27 (Vía a Abrego).

Foto 28 (Vista al lindero Oriente).

CASA TRES

Foto 29 (Vía de acceso).

Foto 30 (Vista de las áreas de cultivo de cebolla).

Foto 31 (Inclinación).

Foto 32 (Sistema de riego).

Foto 33 (tipo de aspersión).

Foto 34 (partes desforestadas).

CASA TRES

Foto 35 (vivienda).

Foto 36 (Enramada y trapiche).

Foto 37 (Cochinera

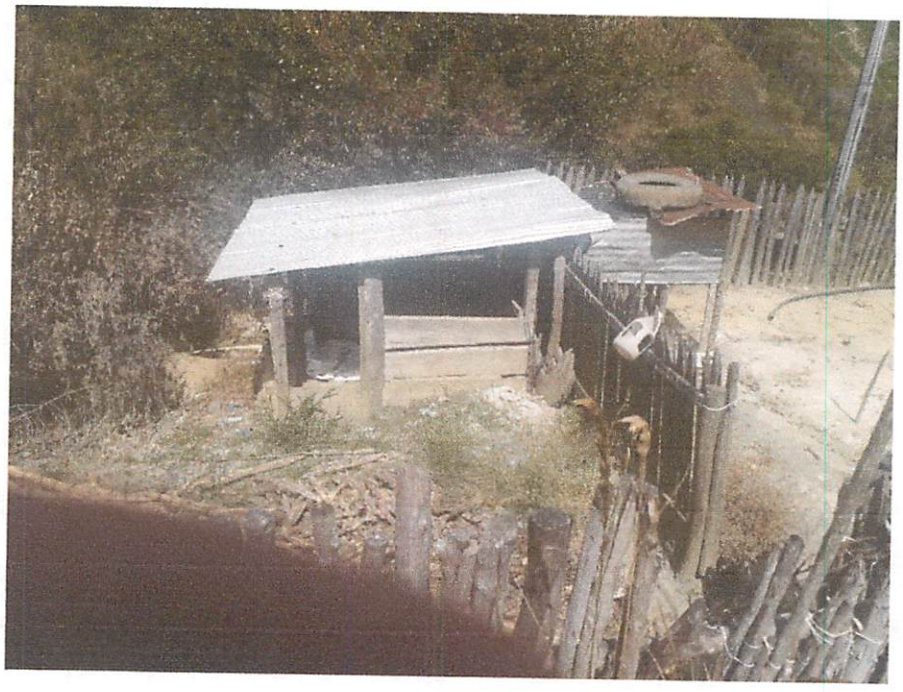


Foto 38 (Caño el Paujil – Lindero Norte)

Foto 39 (Escuela veredal dentro de la finca).

MEJORAS: CASA UNO: Está construida en paredes de Bahareque, techos de cinc sobre armazón de maderas cuadrada y redonda, y los pisos son de tierra. Se constituye de UNA *habitación*, UNA *cocina*, UN *corredor* y UNA *unidad sanitaria de bloque de gres*, con tanque de cemento y lavadero. Se ubica a orillas de la carretera Abrego-Monte Negro, Tiene servicios electricidad, y agua para el consumo y riego proveniente de nacimiento. Posee UN patio al frente, UN encierro de angeo alrededor del corredor y otro de madera alrededor de la casa. se encuentra debidamente cercada en poste de madera y alambre de púa además de angeo en las áreas de cultivo. Tiene cerca de (1/2) MEDIA hectárea de cultivo de cebolla cabezona, con su respectivo sistema de riego por aspersión.

CASA DOS: Se ubica en las coordenadas: N 07°58'43.1" O 073°16'53.8". Su parte antigua tiene medidas de 12 m. de largo por 7 m. de ancho. Está construida en paredes de Bahareque, techos de cinc sobre armazón de maderas cuadrada y redonda, y los pisos *son de tierra. Conformada por DOS habitaciones, UNA cocina, UN corredor, UNA unidad* sanitaria de bloque de gres, reforzada en vigas y columnas fundidas, techada de eternit, con enchapes, lavamanos y puerta metálica. se aprovisiona esta unidad de UN tanque plástico soportado en columna fundida. Hay, además, en el costado nororiente otra habitación de bloque de gres, techada en cinc, armada en madera cuadrada, pisos de cemento pulido y puerta metálica con un pequeño corredor. Las demás puertas y ventanas de la casa son de madera. A cinco metros más abajo hay UN tambo de 8 m. de largo por 6 m. de ancho y a cincuenta metros más abajo hay otro tambo de 7 m. de largo por 7 m. de ancho, estos techados en cinc y maderas cuadrada y redonda sin Paredes. Tiene un área circundante de (3/4) tres cuartos de hectárea cultivadas en cebolla cabezona, que se mantiene con un sistema de riego por aspersión proveniente de nacimiento al igual que el agua para el consumo humano. Posee cercas de madera y alambre de púa, con recubrimiento de angeo principalmente en las cementeras. Tiene (½)

media hectárea de cultivos de pan coger o huertas. Cuanta con servicios de electricidad y letrina.

CASA TRES: de coordenadas: N 07°58'52.4" O 073°16'49.9". tiene la parte antigua construida en paredes de bahareque, techos de cinc sobre maderas cuadrada y redonda pisos de tierra y empedrados, la cual consta de UNA sala, UNA habitación, UNA cocina y UN corredor y se anexa una parte nueva de paredes de bloque de gres y pisos de cemento pulido, que consta de UNA sala y UNA alcoba con puerta y ventana metálica y UN pequeño corredor al frente. Posee una batería sanitaria de bloque, techada de eternit y con pisos de cemento pulido, con un tanque plástico sobre columna. Alrededor de esta vivienda hay un espacioso patio de tierra en cuyo extremo sur hay, una enramada donde funciona UN trapiche de vuelta y al norte UNA corraleja para cerdos. Está cercada por sus alrededores con madera y en las áreas de cultivo está protegida de cercas de madera y alambre de púas. Tiene cultivos de cebolla cabezona en aproximadamente tres cuartos (3/4) de hectárea y cultivos de pan – coger en UN cuarto (1/4) de hectárea. Cuenta con servicios de electricidad, letrina y aguas para riego y consumo provenientes de fuentes naturales a través de mangueras.

MANTENIMIENTO: El estado de conservación es bueno sobre todo en las casas DOS y TRES, las cuales están habitadas y así como en las cementeras o zonas de cultivo.

VULNERABILIDAD: el terreno, aunque es inclinado, y presenta algunas pequeñas erosiones cerca de la carretera, no presenta riesgo alguno para los habitantes o quienes transitan por el lugar.

AVALÚO

Par el desarrollo del trabajo, es necesario calcular el valor de las mejoras y del terreno por separado, como lo indica el método de comparación o de mercado. Se toman como antecedentes el comportamiento inmobiliario agrario, la ubicación sobre la vía carreteable que une esa vereda con el municipio de Abrego, la cual se halla en buen estado; la productividad reconocida de las tierras y la provisión de agua abundante para el desarrollo de proyectos agrícolas a bajo costo.

TERRENO: se establece que el valor promedio de la tierra en el sector, está entre UN MILLÓN DE PESOS ($1'000.000,00) M/Cte. Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2'500.000,00) M/Cte. por Hectárea de territorio enmontado, lo que daría un promedio por hectárea de: UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTAMIL PESOS ($1'750.000,00) M/Cte.

No existe área en los registros y no se halló quien pudiera guiar a este auxiliar por los linderos, con el fin de determinar la toma de puntos con un GPS, teniendo que aportar un cálculo aproximado del área, con el apoyo de informantes del sector, con los que se pudo calcular una cabida aproximada de: VEINTE (20) HECTÁREAS.

VIVIENDAS O MEJORAS: las partes más antiguas de estas han sufrido depreciación. No obstante, se han revaluado o mantenido y se han construido otras. Al no contar con información detallada que facilite el cálculo de los materiales utilizados, así como la mano

de obra, de las locaciones, los sembradíos, los cercados, los sistemas de conducción del agua y de riego, electrificación etc. es conveniente estimar su valor en forma parcial por cada casa como aparece en el siguiente cuadro.

CANT.	DETALLE	VR. UNIT.	VR. TOTAL
20	HECTÁREAS	1'750.000,00	35'000.000,00
1	CASA UNO	8'000.000,00	8'000.000,00
1	CASA DOS	15'000.000,00	15'000.000,00
1	CASA TRES	12'000.000,00	12'000,000,00
TOTAL.....$			70'000.000,00

VALOR DEL AVALÚO DE LA FINCA EN TOTAL: SETENTA MILLONES DE PESOS ($70'000.000,00) M/CTE.

Como lo que se trata en el proceso, es sobre el 33,333333% del total, este monto corresponde a la suma de: **VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($23'333.333,00) M/Cte.**

Sin otro particular.

Fdo.

TITO URIEL VERJEL DURAN
Auxiliar de la Justicia.

AVALÚO COMERCIAL.

Identificación del predio: **Matrícula Inmobiliaria No. 270-45413 ORIP Ocaña N. de S.**

No. de catastro: 540030102000001130004000000000.

Fecha de inspección o visita: 25 de enero de 2021.

Presentación: TITO URIEL VERJEL DURAN C.C. 5'407.932

EXPERIENCIA: Perito avaluador e inspector, con registro del Consejo Superior de la Judicatura. (Fotocopia adjunta).

CARACTERISTICAS GENERALES: Se trata de una edificación de UN solo piso.

UBICACIÓN: Calle 19 No. 0-102, barrio Los Alpes. Municipio de Abrego. (Foto 1 y 2)

LINDEROS:

NORTE: CASA DE VIONEL JESÚS ORTIZ PÉREZ.

SUR: CASA DE ORLANDO PACHECO PÉREZ.

ORIENTE: CALLE 19.

OCCIDENTE: CASA DE JESÚS HERNAN PÉREZ NÚÑEZ.

EXTENSIÓN TOTAL: Tiene una cabida de 105 m2. Construidos 52 m2.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ESTADO ACTUAL: el inmueble está apto para ser habitado. De hecho, se encuentra *ocupado en arrendamiento. Presenta por el frente UN porche al lado izquierdo. Tiene* DOS ventanas y La puerta de ingreso las cuales son metálicas.

EXPLOTACIÓN: deriva un canon de arrendamiento por la suma de: DOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES $200.000,00

POSESIÓN: En desarrollo de su anterior embargo y secuestro, dentro del proceso de la referencia, el inmueble ha sido objeto de usucapión.

CONFORMACIÓN DE LA VIVIENDA: Está compuesta de: UN porche a la entrada, UNA salacomedor, UNA cocina, UNA habitación, UNA unidad sanitaria y UN lavadero y UN patio trasero. (Fotos 3 a 13).

Foto 1 y 2 (Frente)

Foto 4 (Aspecto de la cocina).

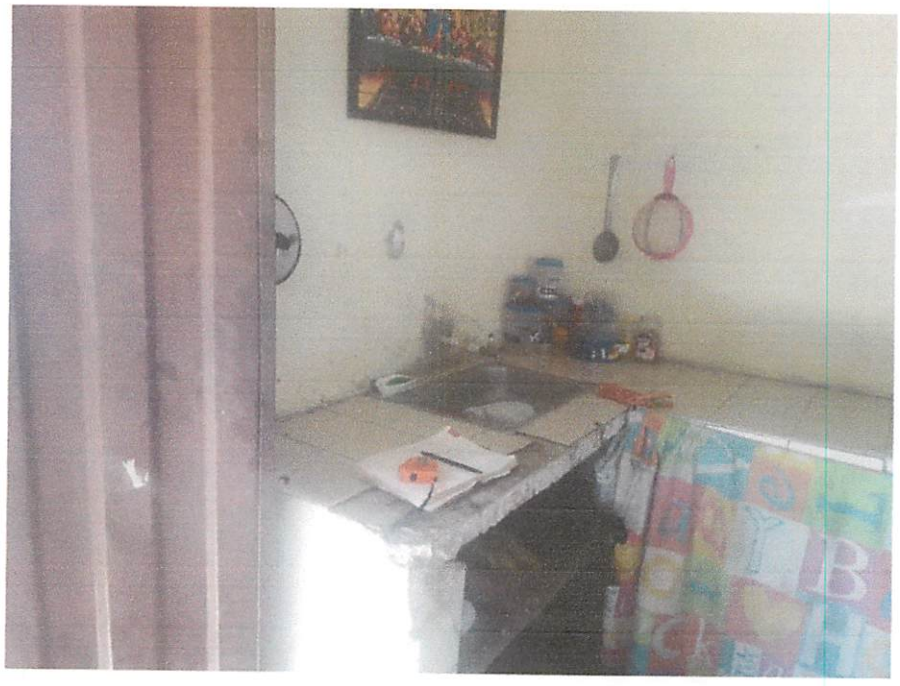


Foto 5 (Estado de unidad sanitaria).

Foto 3 (Sala y habitación).

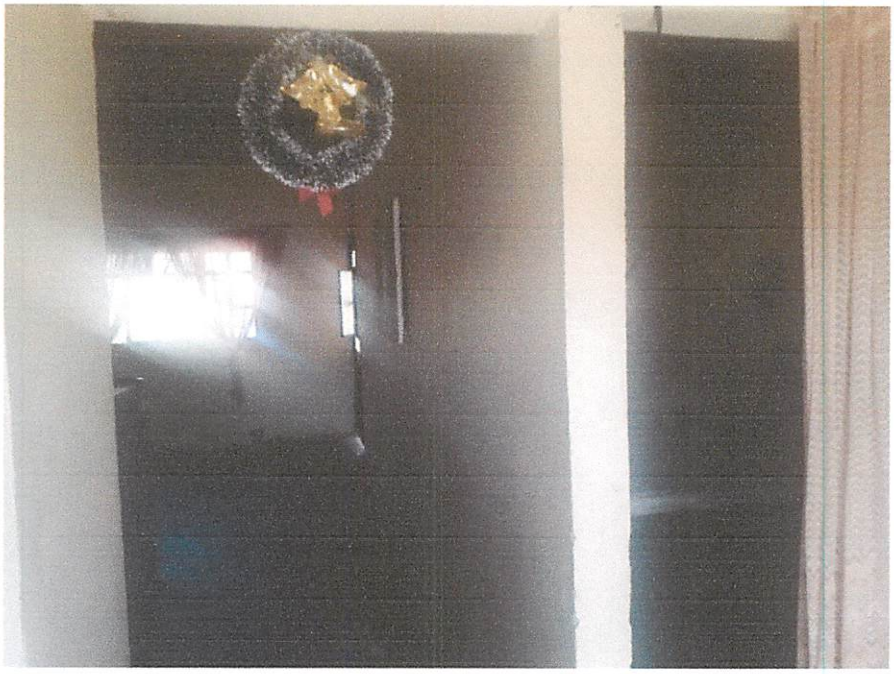


Foto 6 (ubicación del lavadero).

Foto 7 (Estado del patio trasero).

Foto 8 y 9 (Armazón del entechado)

Foto 10 (estado de las paredes)

Foto 11 (Aspecto de los pisos internos).

Foto 12 (Materiales usados al interior).

Foto 13 (Estado de las medianías).

ESTRUCTURA: Está construida en ladrillo, sobre bases de mortero de aproximadamente 0.22 m. de espesor por los lados y a profundidad de 0.45 m. de profundidad, con columnas y vigas fundidas y reforzadas con hierro. Las paredes son de ladrillo de gres cocido.se encuentra debidamente alinderada por todos los costados con bloque de cemento y en mínima parte de ladrillo.

CAPACIDAD: UNA planta.

TECHOS: Son de lámina de asbesto-cemento, soportados en cercha cuadrada. El patio se encuentra descubierto.

PAREDES: Se hallan se hallan por el frente y al interior recubiertas, estucadas y pintadas excepto en el baño donde se aprecia solo el recubrimiento del pañete. alrededor del patio, no están pañetadas.

PISOS: Son de cemento pulido al interior y rustico en la parte de afuera, los cuales muestran alto grado de deterioro.

ENCHAPES: Sólo tiene enchapes en la cocina y en mal estado.

PUERTAS Y VENTANAS: las puertas de la calle y de salida al patio son metálicas, así como las ventanas del frente de la vivienda.

SERVICIOS PÚBLICOS: Cuenta con servicios de: electricidad, acueducto, alcantarillado y aseo.

MANTENIMIENTO: El estado de conservación es deficiente, ya que presenta averías en algunos sectores.

VULNERABILIDAD: el terreno no presenta riesgo alguno y a pesar del agotamiento de su vida útil, se certifica que la durabilidad de la edificación alcanza muchos años más.

AVALÚO

Par el desarrollo del trabajo, es necesario calcular el valor de las mejoras y del terreno por separado, como lo indica el método de comparación o de mercado. La similitud arquitectónica de los inmuebles del sector está determinada por el paramento original, ya que corresponde a un proyecto de urbanización que con el correr del tiempo, cada propietario y de acuerdo a sus posibilidades ha adicionado mejoras en sus propiedades, por lo que hay desigualdad de los aspectos entre una vivienda y otra.

Se toman como antecedentes las fluctuaciones del mercado, la ubicación sobre vías pavimentadas y de fácil acceso y su cercanía a los centros administrativos, educativos y de salud como hospital, colegios y Centro de Convivencia.

TERRENO: se establece que el valor promedio de los lotes en el sector, es de: DOCIENTOSMIL PESOS ($200.000,00) M/Cte. por cada metro cuadrado.

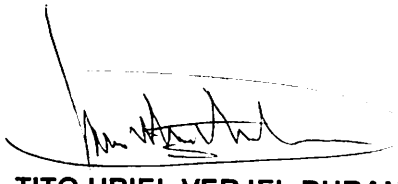
VIVIENDA O MEJORAS: Por el tipo de materiales utilizados, el costo de los mismos, así como de la mano de obra, se estima el valor de las mejoras en: DIEZ MILLONES DE PESOS ($10'000.000,00) M/Cte. Lo que se totaliza así:

CANT.	DETALLE	VR. UNIT.	VR. TOTAL
105	METROS CUADRADOS	200.000,00	21'000.000,00
1	CONJUNTO DE LAS MEJORAS		10'000.000,00
TOTAL			31'000.000,00

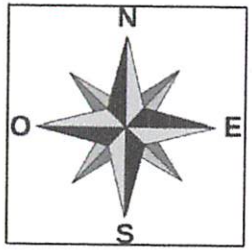
VALOR DEL AVALÚO: TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS ($31'000.000,00) M/CTE.

Sin otro particular.

Fdo.



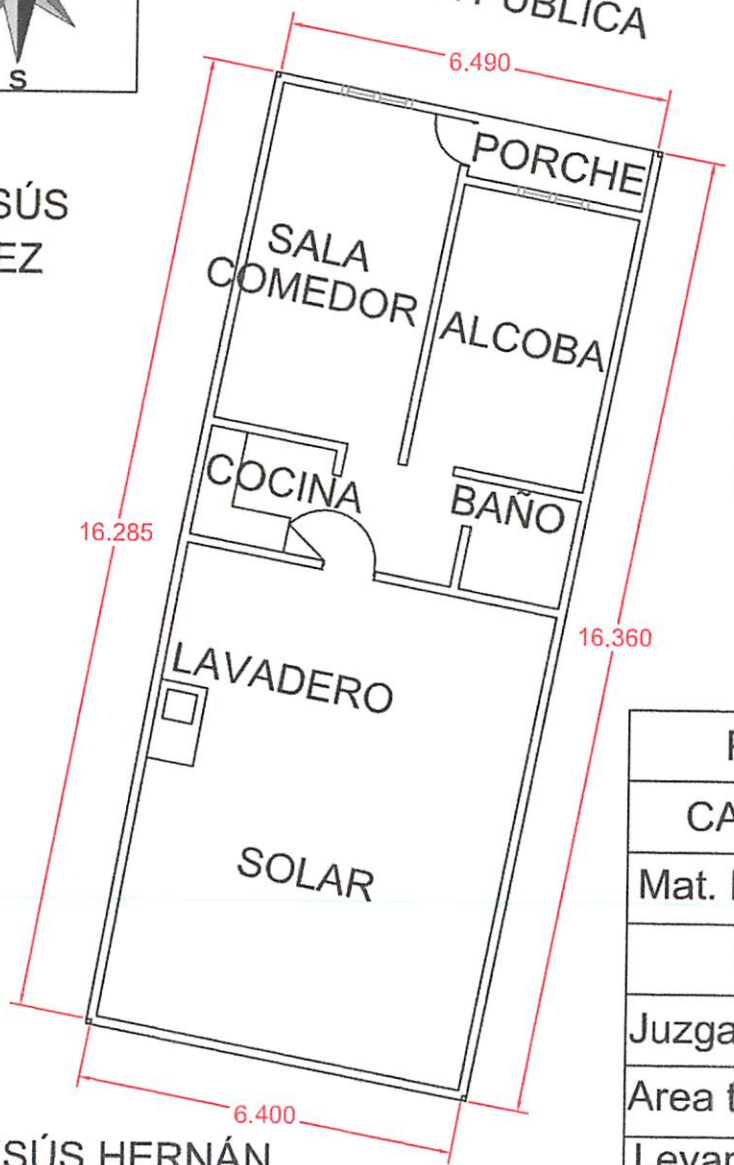
TITO URIEL VERJEL DURAN
Auxiliar de la Justicia.



CALLE 19

ZONA PUBLICA

VIONEL JESÚS
ORTIZ PÉREZ



ORLANDO
PACHECO PÉREZ

JESÚS HERNÁN
PÉREZ NUÑEZ

PLANO URBANO ABREGO
CALLE 19 No. 0-102 Los Alpes
Mat. Inmob. 270-45413 ORIP Ocaña.
Proceso Rdo. 2017-00603
Juzgado Promiscuo Municipal Abrego.
Area total: 105 m2. construidos 52 m2.
Levantó: Tito U. Verjel Durán.

97

5 SEP 2019

AVALUO COMERCIAL

Fecha de inspección o visita: 30 de Agosto de 2019.

PRESENTACIÓN: TITO URIEL VERJEL DURAN C. C. 5'407.932 de Abrego.

EXPERIENCIA: Perito avaluador e inspector con registro del consejo superior de la judicatura. (Fotocopia de registro adjunta).

SOLICITANTE: Dr. FRANCISCO LUNA RANGEL Apoderado de la parte demandante.

CARACTERISTICAS GENERALES: se trata de una edificación de un solo piso.

UBICACIÓN: CALLE 11 No. 11- 46, CENTRO, ABREGO N. DE S. (Foto 1 a 3).

LINDEROS:

NORTE: CALLE 11

SUR: Solar de propiedad de CIRO A VERGEL o sucesores de ALCIDES VERJEL.

ORIENTE: Casa de ORLANDO ALVAREZ.

OCCIDENTE: Vivienda de JESUS ALVAREZ.

EXTENSIÓN TOTAL: Tiene una cabida total de: 308.87 m2

AREA CONSTRUIDA: 198.5 m2

TIPO DE CONSTRUCCION: VIVIENDA UNIFAMILIAR

ESTADO ACTUAL: El inmueble es apto para ser habitado, de hecho el propietario y su familia residen en el. Presenta a la izquierda un garaje y contiguo un porche, el cual está descubierto y cuyo frente está debidamente pintado en pared, puertas y ventanas. No tiene acabados en los ante-pisos los cuales ya presentan deterioro, así como las paredes, algunas de las cuales apenas tienen frisos. En otras ya estucadas, se observan erupciones o baches húmedos ya que no han sido pintadas. (Fotos 4 a 8). La parte sin construir, está debidamente alinderada por todos los lados con paredes de bloque de cemento y ladrillo al descubierto.

EXPLOTACIÓN. No se desarrolla en el inmueble actividad alguna que cause ingresos económicos, aparte del uso habitacional.

POSESIÓN. La vivienda está habitada por el señor: **ARNULFO TORRADO** con **C. C. 88'147.822** y su familia, quienes han permitido desarrollar la observación y análisis de las características de la misma.

Foto 1 (Frente, garaje y porche).

Foto 2 (Nomenclatura).

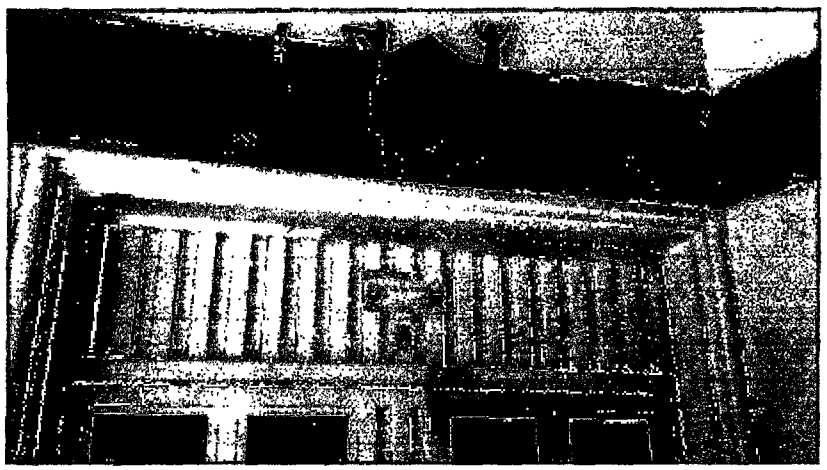


Foto 3 (Entrada).

100

Foto 4 (Techo).

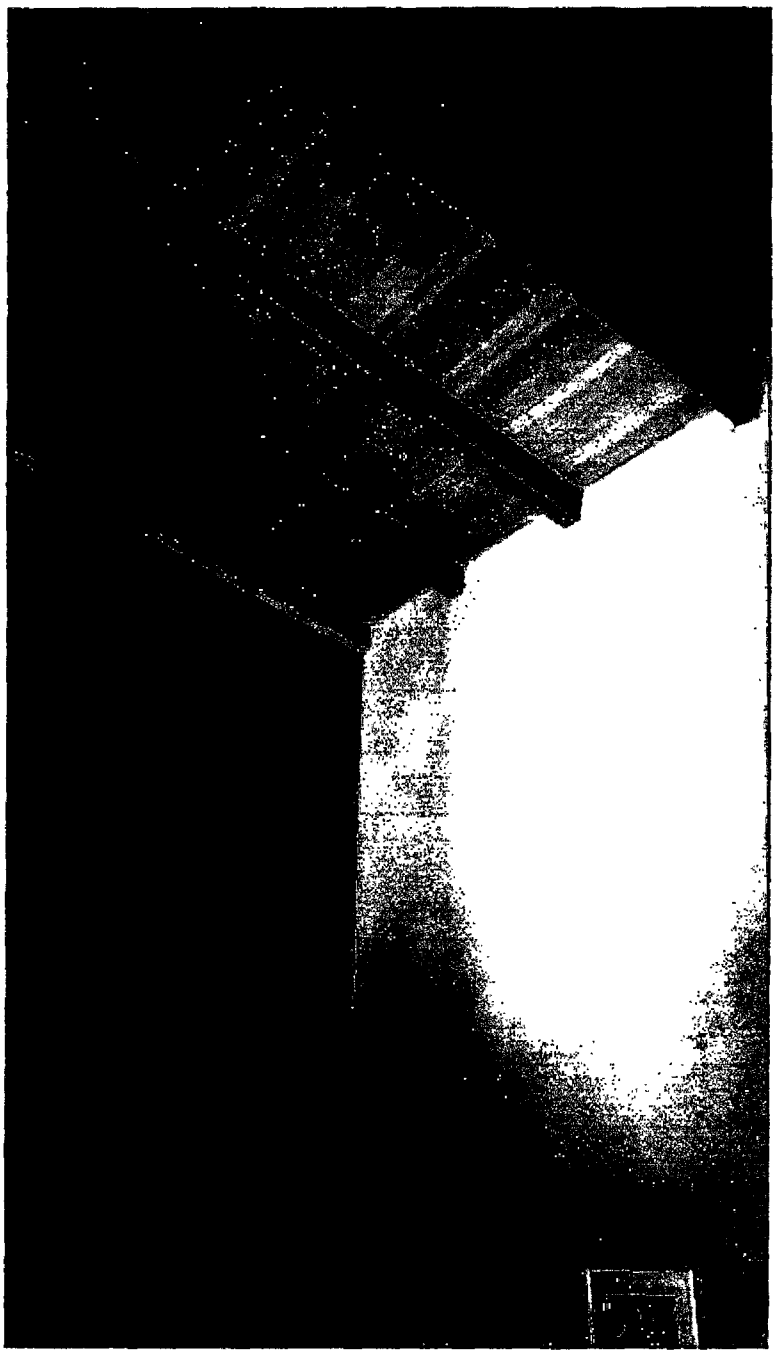


Foto 5 (Paredes estucadas).

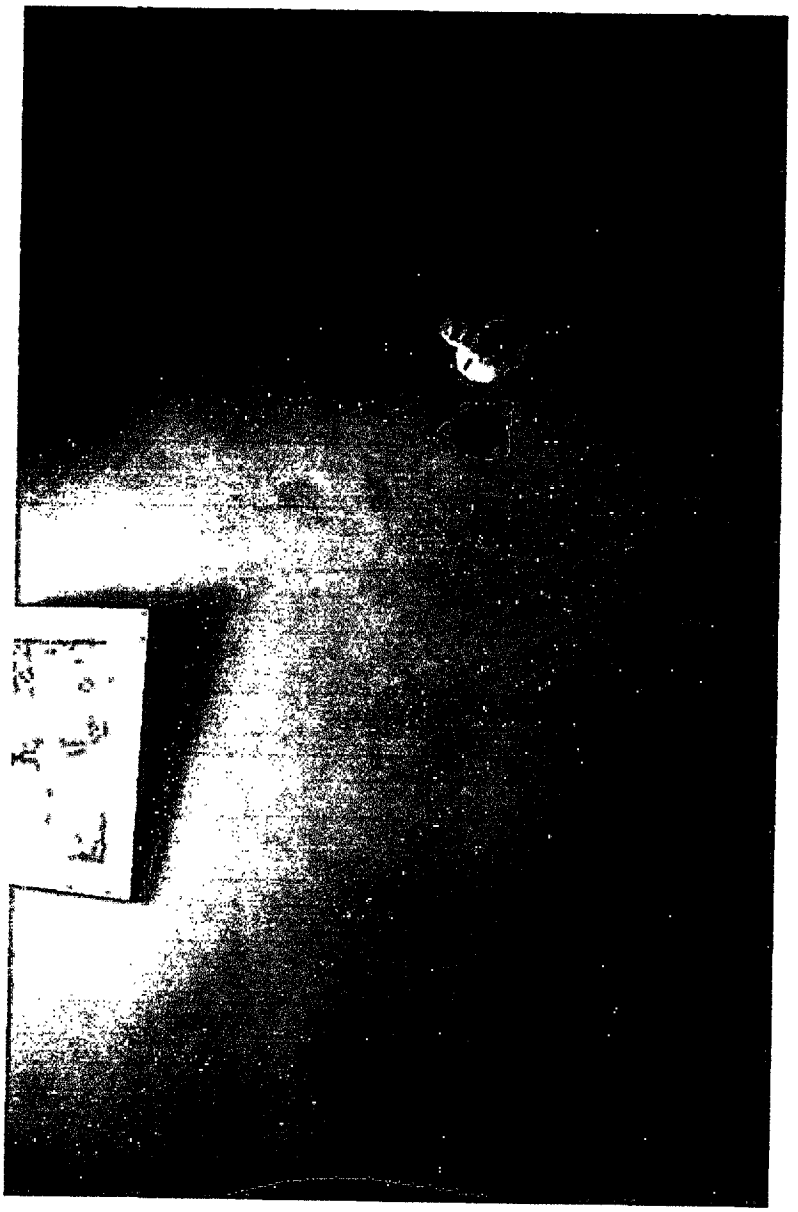


Foto 6 (Ante-pisos).

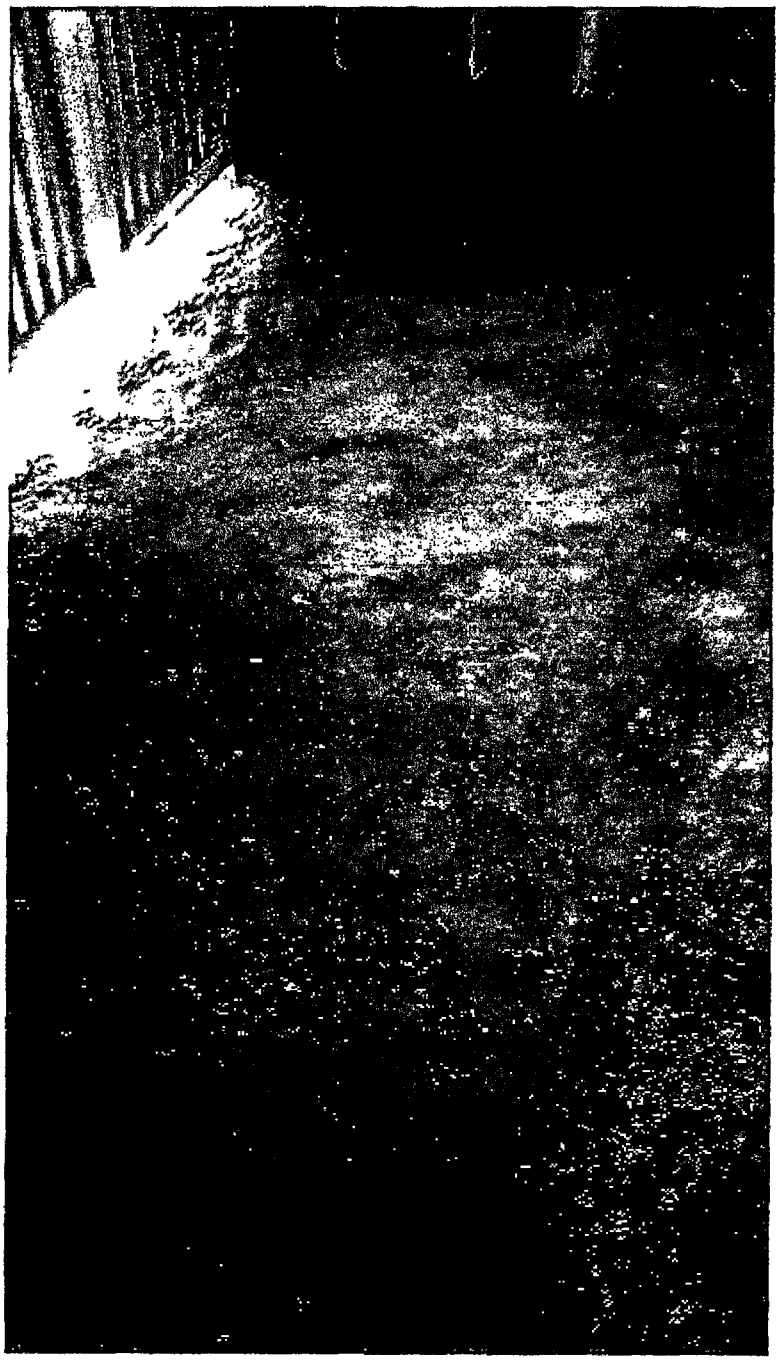


Foto 7 (Aspecto interior).

Foto 8 (Deterioro).

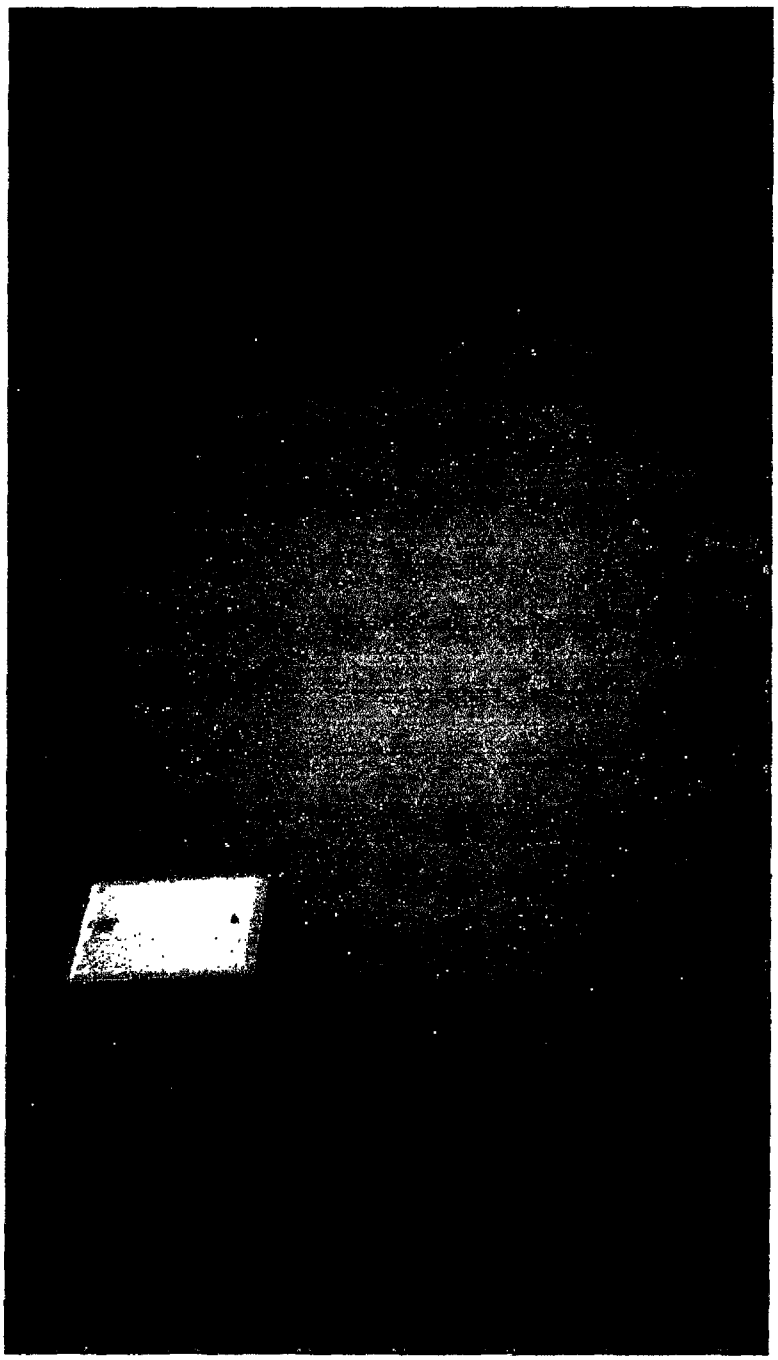
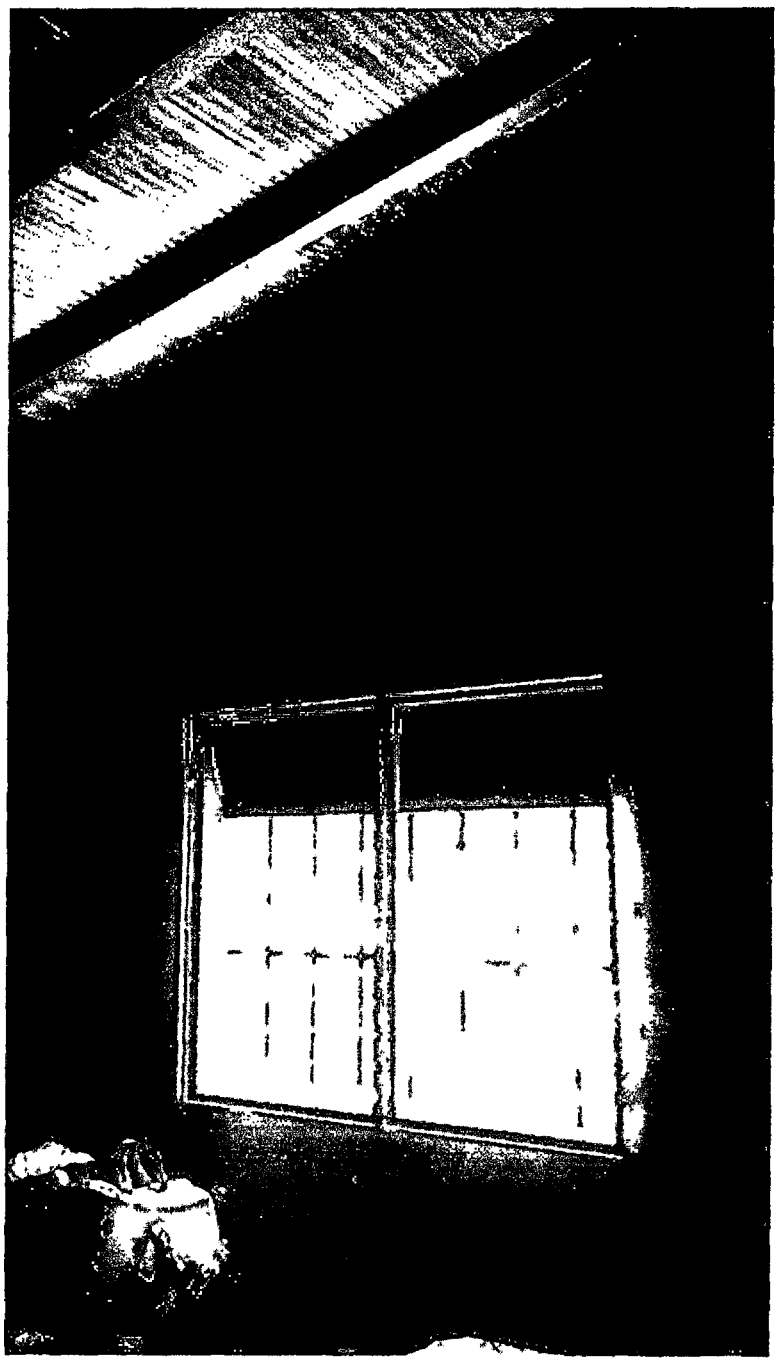
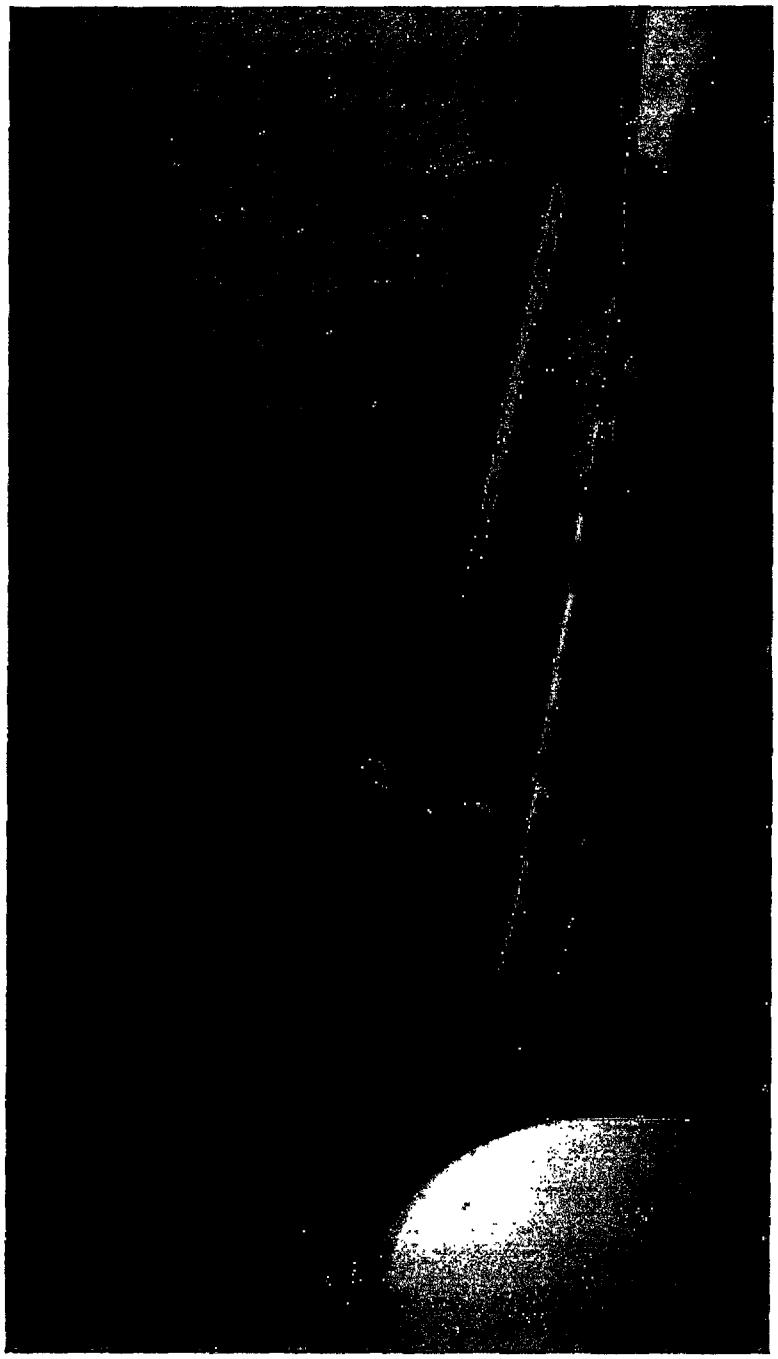


Foto 9 (Habitaciones).



106

Foto 10 (Baños).



107

Foto 11 (ventana al callejón o tragaluz).

Foto 12 (Humedad en muros).

Foto 13 (Enchape de cocina).

110

Foto 14 (Parte trasera).

Foto 15 (Salida al solar).

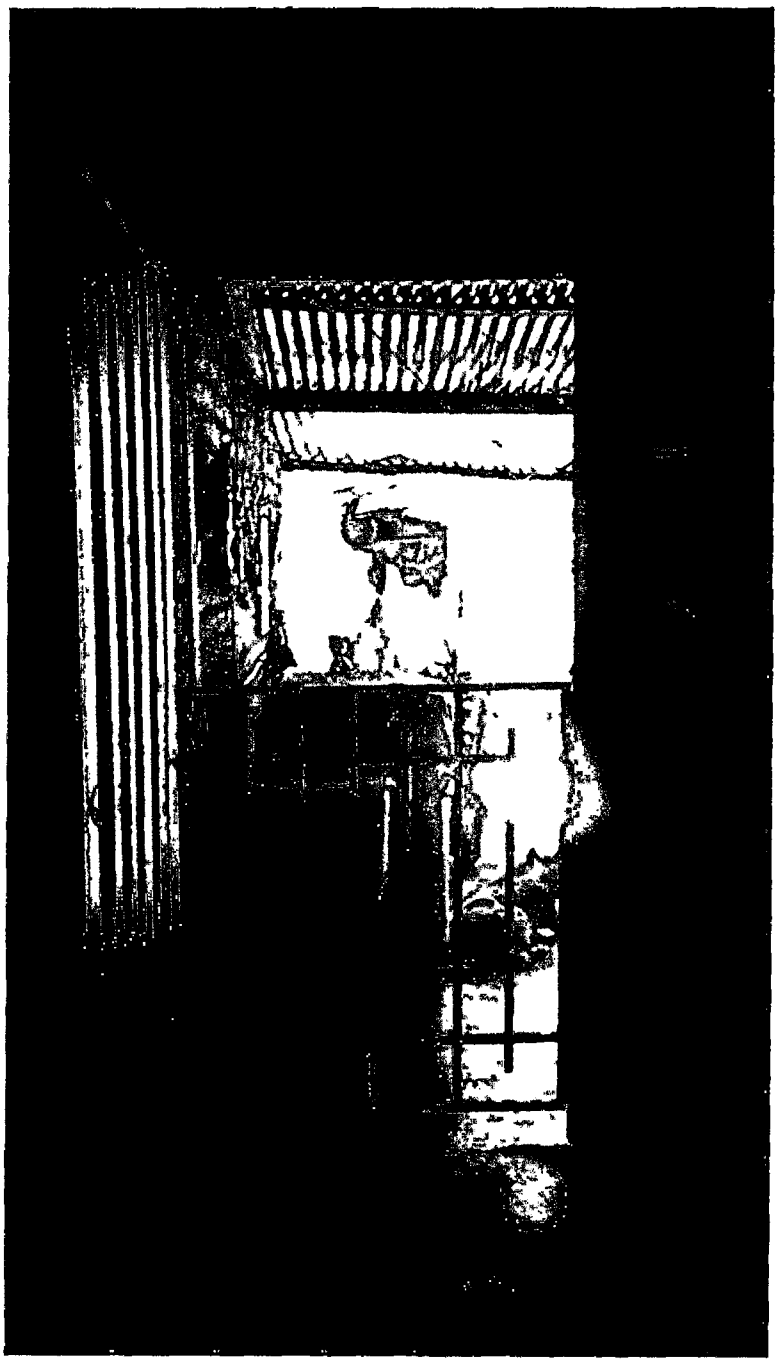


Foto 16 (Pisos pulidos de patio de ropa y zaguán).

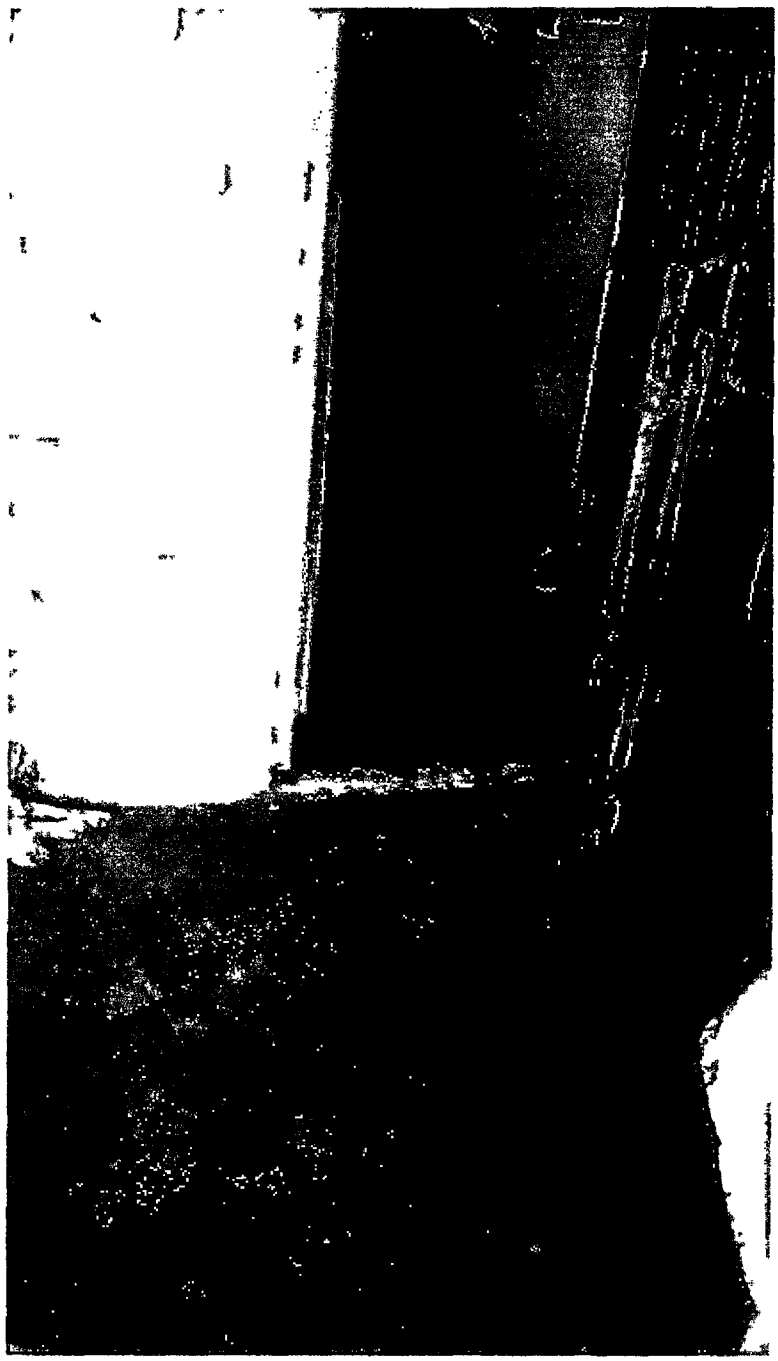


Foto 17 (Estado de Piso del patio de ropa).

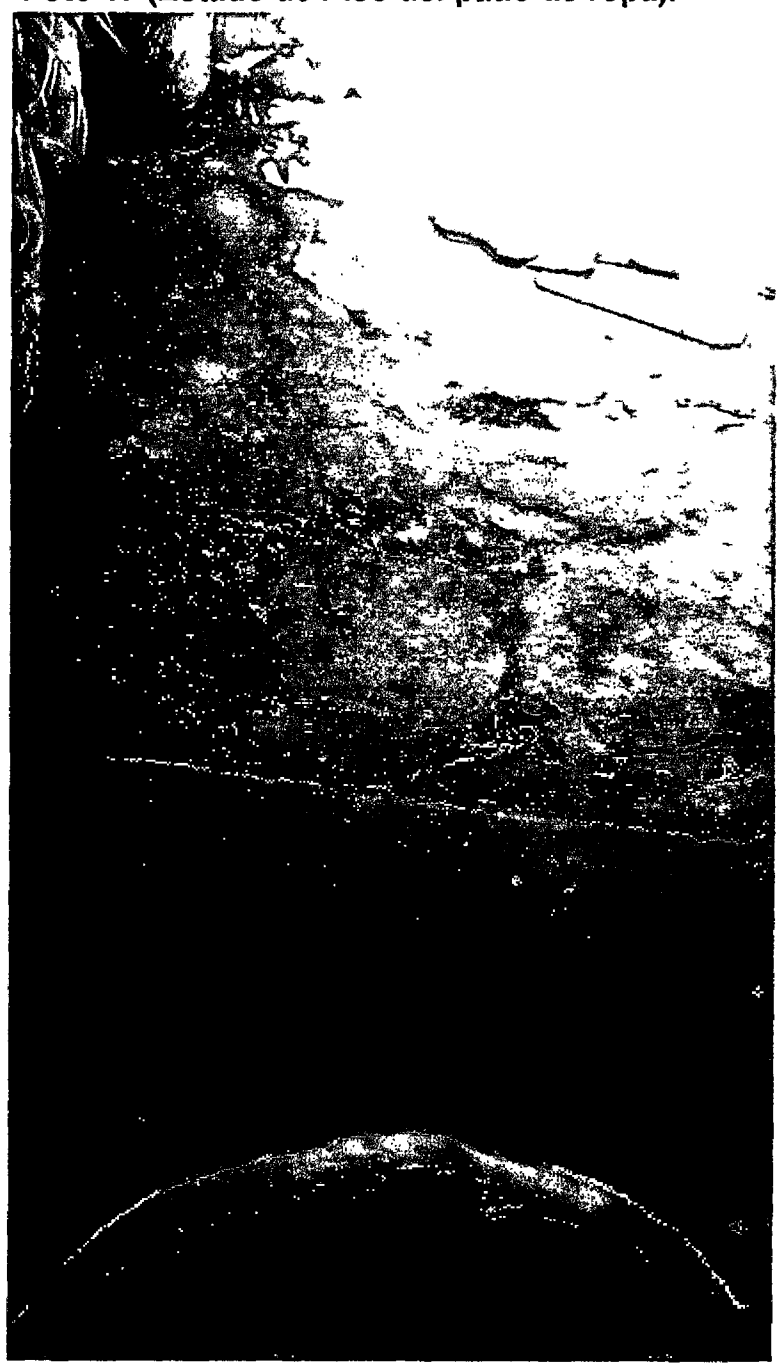


Foto 18 (Área no construida).

Foto 19 (Solar).

Foto 20 (Arbustos).

117

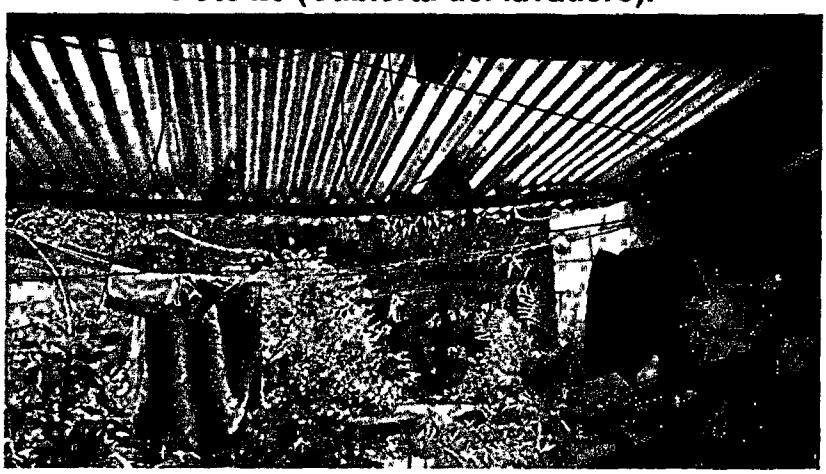
Foto 21 (Lavadero).

Foto 22 (Muro externo).

Foto 23 (Oriente).

Foto 24 (Puerta al callejón).

Foto 25 (Cubierta del lavadero).



CONFORMACION: UN porche a la entrada, UNA sala, CUATRO alcobas, UNA cocina comedor, UNA sala de estar, UN baño, UN callejón o tragaluz, UN cuarto de depósito, UN patio techado en cinc para lavadero, y UN solar o área verde sin construir.

ESTRUCTURAS: columnas de .020 m. de cuadrado base, levantadas a distancia de 3.50 m. por los costados y el centro, las cuales han sido fundidas en concreto reforzado con cabilla de ½", sobre zapatas de 0.50 m. x 0.50 m. a una profundidad mínima de 0.40 m. Las bases se ubican a una profundidad mínima de 0.40 m. fundidas en

concreto ciclópeo y excavadas en un ancho de 0.25 m. Estas estructuras hacia adentro presentan recubrimientos, estucos y pinturas.

CAPACIDAD: UNA PLANTA.

MUROS: son de ladrillo de gres, y bloque de cemento amarrados a una altura de 2m. por medio de vigas también fundidas en concreto reforzado con hierro de ½", presentando el mismo aspecto ya descrito; en obra hacia afuera y hacia el interior terminados.

TECHOS: Son de teja de gres, soportados en madera cuadrada y machimbre, excepto en UN recinto de depósito de la parte de atrás y UNA mediagua techados en cinc y soportados en madera y cercha. (Fotos 1, 4, 9, 14, 24 y 25).

PISOS: Son de cemento pulido o quemado en el zaguán hacia el solar y el patio del fondo. El resto de la casa tiene ante-pisos. (Fotos 6, 10, 16 y 17).

ENCHAPES: Presenta acabados en cerámica en el mesón y paredes de la cocina. (Fotos 13).

PUERTAS Y VENTANAS: Todas las puertas, portón y ventanas, son de lámina de hierro. (Fotos 1, 3, 15, y 24).

SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta con servicios de electricidad, acueducto, Alcantarillado y aseo.

VULNERABILIDAD: El terreno no presenta riesgo y la calidad de los materiales usados aseguran la vida útil de la edificación.

AVALÚO.

Para desarrollar este trabajo es necesario calcular el valor de las mejoras y del terreno por separado como lo indica el método de comparación o de mercado dado que no se cuenta con parámetros o fuentes de información que nos permitan aplicar la estadística en forma confiable. Por otra parte, por la influencia que han ejercido recientemente algunos fenómenos que disparan y reducen súbitamente la demanda, se aplican valores que de acuerdo a la experiencia se pueden ajustar a la realidad mercantil. Se tiene en cuenta su cercanía a las principales arterias viales de la población, y por lo tanto su cercanía a los centros administrativos, de educación y salud.

TERRENO: Para el caso del terreno, se ubican además otros tres lotes con idénticas características, para indagar a sus oferentes sobre el precio de venta actual de esos bienes y procedemos a calcular el precio promedio sobre esos valores, determinando el precio del metro cuadrado en: **$210.000,00/m^2**. Teniendo en cuenta que el área total del lote es de **308.7 m^2** que tienen un costo subtotal de: **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETEMIL PESOS ($64'827.000,00) M/Cte**.

VIVIENDA O MEJORAS: tratándose de una construcción a la que se le calcula un tiempo de DIEZ años desde que fue levantada, por lo tanto se ha depreciado en la mitad, se tiene que la vida útil que le resta, la valoriza hasta el 50% de su valor. Construir este tipo de mejoras en el municipio, cuesta en promedio $500.000,00 el m2. La mitad corresponde al valor de **$250.000,00** que multiplicados por el total de metros cuadrados construidos o sea **198.5 m2** nos daría un subtotal de:

121

CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS ($39'700.000,00) M/Cte.

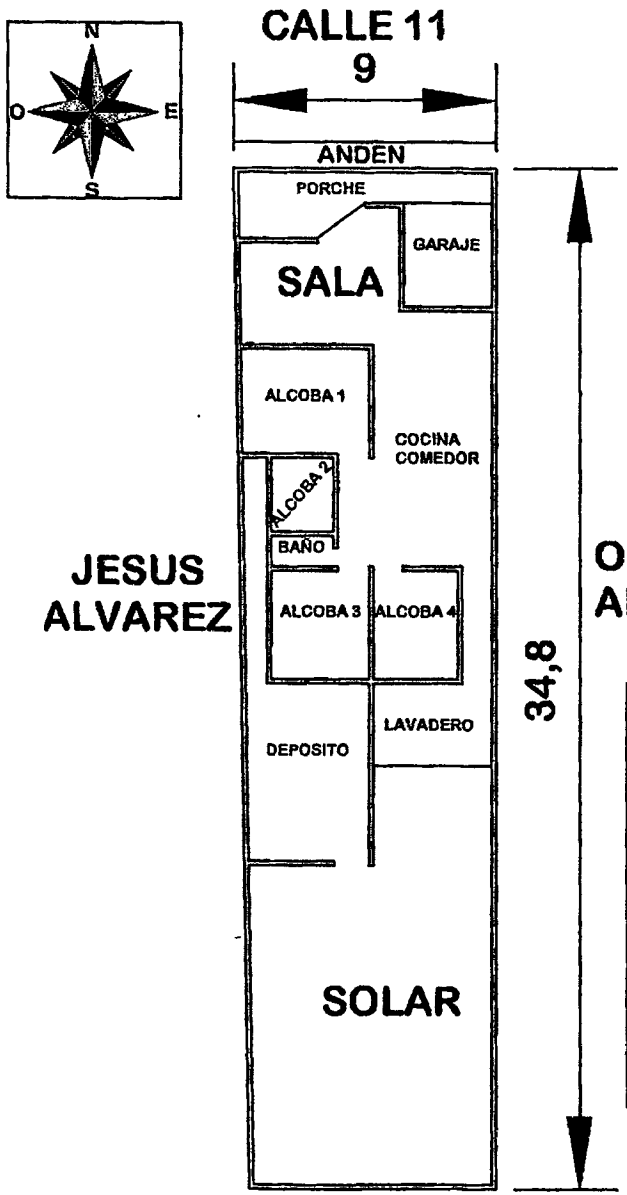
CUADRO DE AVALUO	
CONCEPTO	**VALORES**
TERRENO	64'827.000,00
VIVIENDA O MEJORAS	49'625.000,00
TOTAL	**114'452.000,00**

AVALUO TOTAL: CIENTO CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS ($114'452.000,00) M/Cte.

Sin otro particular,

Respetuosamente,

TITO URIEL VERJEL DURAN
Auxiliar de la justicia.
Anexo: fotos y plano de la vivienda.



PLANO URBANO ABREGO
Dir. Calle 11 No. 11-46
Prop. ARNULFO TORRADO T.
Area Total: 308.7 m2
Area construida: 198.5 m2
Rdo. 2015-00285 Juzgado
Prom. Mpal. Abrego N. de S.
Levantó: TITO U. VERJEL
Revisó:

122