



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

AVALUO DE MEJORAS No. 021-23



FINCA ACACIAS

VEREDA JOSEF

SUAITA STDER

SOLICITADO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

SUAITA SANTANDER

ABRIL DE 2023



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

RADICADO: 687704089001-2022-00074-00

ASUNTO: REINVIDICATORIO

**DEMANDANTE: DIEGO ALBERTO ACUÑA
MOSQUERA Y PILAR AMANDA
ACUÑA MOSQUERA**

DEMANDADA: MARLEN ACUÑA MOSQUERA

SAN GIL ABRIL 30 DE 2023



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

INTRODUCCION

EL PRESENTE INFORME HACE REFERENCIA A LAS MEJORAS REALIZADAS AL PREDIO DENOMINADO LAS ACACIAS, UBICADO EN LA VEREDA JOSEF DEL CORREGIMIENTO DE VADORREAL MUNICIPIO DE SUAITA SANTANDER, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO PREDIAL 687700000200010271000.

LO ANTERIOR SE REALIZA DE ACUERDO A LO ORDENADO MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA 28 DE MARZO DE 2023 DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUAITA SANTANDER PARA QUE OBRE DENTRO DEL PROCESO RADICADO 687704089001-2022-00074-00

PARA REALIZAR EL AVALÚO DE MEJORAS, SE DEBE DESCRIBIR EL BIEN INMUEBLE DONDE ESTÁN PLANTADAS LAS MEJORAS Y SUS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN, ~~PARA~~ DESCRIBIR SU DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS Y CALIDADES DE MATERIALES, EN CADA UNO DE LOS COMPARTIMIENTOS EN QUE SE HALLA DISTRIBUIDA; Y EN CUANTO A LA PARTE AGRO-PECUARIA SE DEBE REALIZAR LAS RESPECTIVAS DESCRIPCIONES DEL TERRENO EXPLOTADO Y SUS CULTIVOS.

ASÍ MISMO PARA RENDIR EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO DE MEJORAS SE REALIZÓ LA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO OBJETO DE ESTE INFORME, DONDE SE EVIDENCIO U OBSERVO LAS MEJORAS REALIZAR AL MISMO, LAS CUANTÍAS Y LA CALIDAD DE LOS MATERIALES UTILIZADOS PARA TAL FIN.

DE IGUAL FORMA SE REALIZÓ UN RECORRIDO POR EL ÁREA DE TERRENO DONDE SE TIENEN ALGUNAS PLANTACIONES PARA DETERMINAR SU ESTADO NUTRICIONAL Y FITOSANITARIO, EDAD Y PRODUCCIÓN DE LOS MISMOS.



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

1.0 INFORMACION GENERAL

1.1 TIPO DE PREDIO

DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS EN LA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO, SE TRATA UN LOTE DE TERRENO QUE, DE TOPOGRAFÍA SEMIPLANO, EXPLOTADO EN PASTOS MEJORADOS, CON DIVISIONES DE POTREROS EN POSTES DE MADERA Y ALAMBRE DE PÚAS DE TRES (3) HILOS.

1.2 TIPO DE AVALUO

EL PROPÓSITO DEL PRESENTE AVALÚO ES LLEGAR A CONOCER EL VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS AL BIEN.

1.3 NOMBRE DEL PREDIO

EL PREDIO EN MENCIÓN SE DENOMINA “ACACIAS”.

1.4 VEREDA

EL PREDIO DENOMINADO “ACACIAS” SE ENCUENTRA UBICADO EN LA VEREDA JOSEF DEL CORREGIMIENTO DE VADORREAL

1.5 MUNICIPIO

EL CORREGIMIENTO DE VADORREAL SE LOCALIZA EN EL MUNICIPIO DE SUAITA SANTANDER.

1.6 DEPARTAMENTO

EL MUNICIPIO DE SUAITA SE HALLA UBICADO EN LA PROVINCIA COMUNERA Y ESTA PERTENECE AL DEPARTAMENTO DE SANTANDER DEL SUR

1.7 UBICACIÓN ESPECIFICA



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945



PARA HACER REFERENCIA A LA UBICACIÓN DEL PREDIO PODEMOS MENCIONAR QUE ESTE SE ENCUENTRA LOCALIZADO SOBRE LA TRONCAL DEL ORIENTE QUE UNE LA CAPITAL DEL PAÍS CON LA CAPITAL DEL DEPARTAMENTO A UNA DISTANCIA DE 950 MTS DEL CORREGIMIENTO DE VADO REAL, A MARGEN IZQUIERDO.

1.8 SOLICITANTE

EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO DE MEJORAS SE REALIZA POR PETICIÓN DIRECTA DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE SUAITA SANTANDER, MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA 28 DE MARZO DE 2023.

1.9 FECHA DE LA VISITA

LA VISITA DE INSPECCIÓN SE REALIZÓ DURANTE EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2023.

1.10 FECHA DEL AVALUO

EL INFORME DEL AVALÚO SE HACE ENTREGA EL 30 DE ABRIL DE 2.023.

1.11 MATRICULA INMOBILIARIA



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

LA MATRICULA INMOBILIARIA QUE LE CORRESPONDIÓ AL PREDIO ES EL NO. 321-7741 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE SOGORRO.

1.12 CEDULA CATASTRAL



VEREDA	No. DEL PREDIO
JOSEF (01)	0271

2.0 CARACTERISTICAS DEL TERRENO AVALUADO

2.1 GEORREFERENCIACION

LATITUD	LONGITUD	ALTURA
06°07'53"	-73°40'82"	1.461 MSM

2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

DE ACUERDO A LA CARTA CATASTRAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC, EL PREDIO REGISTRA A UN ÁREA DE **38325METROS**.

2.3. TOPOGRAFIA

2.4.



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

PLANO	SEMI PLANO	INCLINADO	SEMI ONDULADO	QUEBRADO
	100%			

2.4 LINDEROS DEL PREDIO

ORIENTE	OCCIDENTE	NORTE	SUR
CON CARRETERA AL MEDIO TRONCAL DEL ORIENTE Y EL PREDIO 0273 DE LA VEREDA 01 CATASTRALMENTE	AL MEDIO CON EL RIO TOLOTA Y EL PREDIO 0086 DE LA VEREDA 11 CATASTRAL	CON EL PREDIO 0582 DE LA VEREDA 01 CATASTRALMENTE	CON EL PREDIO 0307 DE LA VEREDA 01 CATASTRALMENTE

* LINDEROS TOMADOS DE LA CARTA CATASTRAL

2.5. EXPLOTACION ECONOMICA

DE ACUERDO A LA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO EN MENCIÓN SE PUDO EVIDENCIAR QUE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA SE BASA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN PASTOS MEJORADOS EN UN 70% DE SU ÁREA, Y EL RESTANTE SE TIENEN SEMBRÍO DE CÍTRICOS (NARANJA COMÚN, MANDARINA ARRAYANA Y MANDARINA CRIOLLA Y ALGUNAS PLANTAS DE PLÁTANO (BANANO Y DOMINICO HARTÓN).

2.6. CERRAMIENTO

CUENTA CON ENCERRAMIENTO EN CERCAS VIVAS, POSTES DE MADERA CON ALAMBRE DE PÚAS EN TRES HILOS.

3.0 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1 CASA # 1 (PATERNA)

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
CASA	ES UNA CONSTRUCCIÓN CON UNA EDAD DE 55 AÑOS APROXIMADAMENTE, HECHA POR EL SISTEMA TRADICIONAL DE PÓRTICOS ESTRUCTURALES (VIGAS Y COLUMNAS), SOPORTADOS SOBRE UNA CIMENTACIÓN CORRIDA EN CONCRETO CICLÓPEO, MAMPOSTERÍA EN LADRILLO FRISADO, ESTUCADO Y PINTADO, PISOS EN BALDOSÍN DE CEMENTO O COMÚN, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CON CIELO RASOS EN CARTÓN MADEFLEX PINTADO. CARPINTERÍA EN ALUMINIO (PUERTAS Y VENTAS) CON	<p>UN CORREDOR: ESTE SE HALLA EN TABLETA DE GRES, CON BARANDAS EN GENEVAS EN CEMENTO Y COLUMNAS EN MADERA.</p> <p>PARTE DE SERVICIOS: SE CUENTA CON TRES ALCOBAS, DOS (2) DE ELLAS CON BAÑO ENCHAPADO EN BALDOSÍN DE</p>	135.68

PROHIBIDA SU REPRODUCCION

Tel.311-287-4543 correo electrónico victoradc@hotmail.com

Mejoras Acacias



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

	<p>REJAS EN HIERRO, CLOSET EN MADERA. EN LA PARTE FRONTAL EXTERIOR DE LA VIVIENDA SE HALA UN ANDÉN EN CEMENTO.</p> <p>ES HABITABLE HIGIÉNICAMENTE, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS INDISPENSABLES AGUA, LUZ ELÉCTRICA, POZO SÉPTICO, GAS PROPANO, TELEVISIÓN.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 2.0 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	<p>PORCELANA DE 11X11 EN TODAS SUS PAREDES, CON TODOS SUS ACCESORIOS, SANITARIO, LAVAMANOS, DUCHAS Y DIVISIONES EN ACRÍLICO, UNA SALA.</p>	
--	---	--	--

3.2 CASA #2 VIVIENTE

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
CASA	<p>ES UNA CONSTRUCCIÓN CON UNA EDAD DE 55 AÑOS APROXIMADAMENTE, HECHA POR EL SISTEMA TRADICIONAL DE PÓRTICOS ESTRUCTURALES (VIGAS Y COLUMNAS), SOPORTADOS SOBRE UNA CIMENTACIÓN CORRIDA EN CONCRETO CICLÓPEO, MAMPOSTERÍA EN LADRILLO FRISADO Y PINTADO, PISOS EN CEMENTO, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CARPINTERÍA EN LAMINA (PUERTAS Y VENTAS) CON REJAS EN HIERRO.</p> <p>ES HABITABLE HIGIÉNICAMENTE, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS INDISPENSABLES AGUA, LUZ ELÉCTRICA, POZO SÉPTICO, GAS PROPANO.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 2.5 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	<p>COCINA: ENCHAPADA EN BALDOSÍN DE PORCELANA CON SU RESPECTIVO MESÓN DE DOS DIVISIONES.</p> <p>HABITACIONES: SE CUENTA CON DOS ALCOBAS O DORMITORIOS</p>	24.80

3.3 KIOSKO COMEDOR



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
KIOSKO	<p>DE FORMA CIRCULAR, ES UNA CONSTRUCCIÓN CON UNA EDAD DE 55 AÑOS, CON TECHO EN TEJA DE BARRO, CON CIELO RASO EN MACHIMBRE Y MADERA CUADRADA, MEDIAS PAREDES EN LADRILLO FRISADO EN SU PERÍMETRO, COLUMNAS EN LADRILLO FRISADAS Y PINTADAS, PISO EN CEMENTO.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 2.0 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	DENTRO DEL KIOSKO SE HALLA UNA MESA DE FORMA CIRCULAR HECHIZA EN CONCRETO	8.04

3.4 ZONA DE GARAJE

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
GARAJE	<p>ES UNA CONSTRUCCIÓN CON UNA EDAD DE 50 AÑOS, PAREDES EN BLOQUE FRISADO, PISOS EN CEMENTO, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, CON UN PORTÓN Y UNA PUERTA EN LÁMINA DE HIERRO.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 2.5 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	ZONA DE GARAJE Y DOS (2) DEPÓSITOS	4.0.

3.5 BATERIA DE BAÑOS

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
BAÑOS	<p>CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, PAREDES EN LADRILLO FRISADO Y PINTADO EN SU EXTERIOR, EN SU INTERIOR ENCHAPADO EN SU TOTALIDAD EN BALDOSÍN PORCELANA.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 2.5 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	SE CUENTA CON DOS SECCIONES, CADA UNA CON SU RESPECTIVO SANITARIO, DUCHA, CON TODOS SUS ACCESORIOS. LAVAMANOS EN SU EXTERIOR.	9.36



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

3.6 ESTABLO

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
ESTABLO	<p>CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, PAREDES EN LADRILLO FRISADO Y PINTADO COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN TIERRA Y CEMENTO, PUERTA METÁLICA, COMEDEROS EN LADRILLO FRISADO Y PINTADO</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 3.0 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	SE CUENTA EL ÁREA DE COMEDEROS, DOS (2) DEPÓSITOS	76

3.7 CASA #3 CABAÑA

DETALLE	OBSERVACIONES.	DISTRIBUCIÓN	ÁREA MTS 2.
CASA	<p>ES UNA CONSTRUCCIÓN CON UNA EDAD DE 55 AÑOS APROXIMADAMENTE, HECHA POR EL SISTEMA TRADICIONAL DE PÓRTICOS ESTRUCTURALES (VIGAS Y COLUMNAS), SOPORTADOS SOBRE UNA CIMENTACIÓN CORRIDA EN CONCRETO CICLÓPEO, MAMPOSTERÍA EN BLOQUE FRISADO, ESTUCADO Y PINTADO, PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA ASERRADA, CON CIELO RASOS EN MACHIMBRE EN PARTE Y PARTE EN PAÑETE PINTADO, CANALES DE ALUMINIO, CARPINTERÍA EN MADERA (PUERTAS Y VENTAS), CLOSET EN MADERA. EN LA PARTE FRONTAL EXTERIOR DE LA VIVIENDA SE HALLA UN CORREDOR EN TABLETA.</p> <p>ES HABITABLE HIGIÉNICAMENTE, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS INDISPENSABLES AGUA, LUZ ELÉCTRICA, POZO SÉPTICO, GAS PROPANO, TELEVISIÓN.</p> <p>DICHA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA TABLA DE FITTO Y CORVINI SE HALLA EN LA ESCALA DE 1.5 DE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN.</p>	<p>UN CORREDOR: ESTE SE HALLA EN TABLETA DE GRES, CON BARANDAS EN MADERA Y COLUMNAS EN CONCRETO FRISADO Y PINTADO, PISO EN CERÁMICA.</p> <p>PARTE DE SERVICIOS: SE CUENTA CON TRES ALCOBAS, CADA UNA DE ELLAS CON BAÑO ENCHAPADO EN BALDOSÍN DE PORCELANA DE 11X11 EN TODAS SUS PAREDES, CON TODOS SUS ACCESORIOS, SANITARIO, LAVAMANOS, DUCHAS Y DIVISIONES EN AGRÍLICO; Y UNO DE LOS BAÑOS CUENTA CON UNA TINA, UNA SALA, UN COMEDOR Y BAR CON BARRA EN MADERA.</p>	143

4.0 MEJORAS

4.1 MEJORAS CONSTRUCTIVAS



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

LAS MEJORAS ESTÁN ESTABLECIDAS EN EL INMUEBLE:

4.1.1 PINTADA GENERAL: AL MOMENTO DE LA VISITA SE PUDO OBSERVAR QUE LA VIVIENDA (PATERNA Y CABAÑA) SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE PINTURA O MANTENIMIENTO, CON LO CUAL PUDE DEDUCIR QUE SE LE HAN REALIZADO MANTENIMIENTO DE ACABADOS (ARREGLOS DE PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA).

4.1.2 ARREGLO DE RED SANITRIAS PARA LA CABAÑA (CASA #3): ESTA SE LLEVÓ A CABO EN UNA EXTENSIÓN DE 18 METROS DE LONGITUD, PARA ESTE MEJORAMIENTO SE REALIZÓ LA EXCAVACIÓN, INSTALACIÓN DE TUBOS DE PVC DE 3" DE ALTA PRESIÓN Y TAPADO DE LA EXCAVACIÓN PARA DEJAR EN SU ESTADO NORMAL.

4.1.3 MANTENIMIENTO DE CANALES: A ESTOS SE LES REALIZO EL LIJADO Y PINTURA DE LOS MISMOS, COLOCACIÓN O INSTALACIÓN DE TUBOS BAJANTES EN PVC NARANJADOS.

SE DEBE MENCIONAR QUE ESTOS ARREGLOS SE REALIZARON ANTERIORES A ENERO DE 2023.

NOTA: LA ANTERIOR DESCRIPCIÓN DE MEJORAS SE PUEDE DEFINIR DE ACUERDO A LO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA VISITAD E INSPECCIÓN OCULAR E INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA SEÑORA MARLEN ACUÑA MOSQUERA.

4.2 MEJORAS AGRICOLAS

4.2.1 CITRICOS: DENTRO DE ESTE PEQUEÑO SEMBRÍO SE TIENE UN TOTAL DE 70 ÁRBOLES DE CÍTRICOS (MANDARINA COMÚN, MANDARINA ARRAYANA Y NARANJO COMÚN), SIN NINGÚN GRADO DE TECNIFICACIÓN EN SU SIEMBRA, EN UNA EDAD MAYOR DE 17 AÑOS, LOS CUALES PRESENTAN DEFICIENCIAS NUTRICIONALES, FITOSANITARIAS Y DE MANTENIMIENTO, DE LO QUE SE PUEDE DEDUCIR QUE SU PRODUCCIÓN ES MÍNIMA. PARA UN PROMEDIO DE 400 KILOS ANUALES Y SU CALIDAD SE HALLA ENTRE SEGUNDA Y TERCERA.



AVÁLÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

4.2.2 PLATANO: SE TIENEN CUARENTA (40) MATAS DE PLÁTANO EN UNA EDAD MENOR A LOS SEIS (6) MESES, LOS CUALES PRESENTAN DEFICIENCIAS NUTRICIONALES, FITOSANITARIAS Y DE MANTENIMIENTO, EN LA ACTUALIDAD NO SE TIENE PRODUCCIÓN.

4.2.3 PASTOS: ESTAS PASTURAS SON MEJORADOS SE ENCUENTRAN EN LA VARIEDAD DE BRACHARIA EN UNA EXTENSIÓN DE 2HA 6.000 METROS APROXIMADAMENTE, PRESENTAN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO (MACANEOS Y LIMPIEZAS DE MALEZAS).

4.2.4 CERCAS: ESTÁN SE ENCUENTRAN EN POSTES DE MADERA CON TRES HILOS DE ALAMBRES DE PÚAS, A LAS CUALES SE LES HA REALIZADO SU MANTENIMIENTO EN LAS INSTALACIONES DE POSTES DE NUEVOS EN MADERA Y ALAMBRES DE PÚAS.

4.2.5 PRODUCCION PECUARIA: DE ACUERDO A SU ARE DE 3HA 6.000 METROS SE TIENE UNA CAPACIDAD DE CARGA DE 2.1 UNIDAD DE GRAN GANADO Y SU TIEMPO DE PRODUCCIÓN OSCILA ENTRE 22 Y 26 MESES.

5.0 CALCULO DE MEJORAS

5.1 GASTOS DE SOSTENIMINTOS DE VIVIENDAS

ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UNID	CAN	VR. UNIT	VR.TOTAL	>2.023	<2.023
1	PINTADA GENERAL	1	200	M2	18.000	3.600.000	
2	CAJAS DE INSPECCIÓN	1	1		350.000	350.000	
3	RED SANITARIA	1	18	M2	324.000	324.000	
4	ARREGLO DE CORREDORES Y VENTANAS EN MADERA		28	ML	700.000	700.000	
SUBTOTAL						4.974.000	

PROHIBIDA SU REPRODUCCION

Tel.311-287-4543 correo electrónico victoradc@hotmail.com

Mejoras Acacias



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

5.2 MEJORAS AGRICOLAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CAN	VR. UNIT	VR.TOTAL	>2.023	<2.023	
1	SOSTENI. CÍTRICOS	1	60	0	0		0	
2	SIEMBRA DE PLÁTANO	1	40	6.000	240.000	240.000	0	
3	SIEMBRA DE PASTOS	1	2.6	1.240.000	3.224.000	3.224.000	0	
4	SOSTEN. POTREROS.	NO SE TIENE EN CUENTA ESTE ÍTEM YA QUE EXISTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CUAL SE INCLUYE EL SOSTENIMIENTO DEL MISMO.						
SUBTOTAL							3.464.000	

TOTAL EGRESOS			
ITEM	DESCRIPCION	>2023	<2023
1	GASTOS SOSTENIMIENTO VIVIENDA	4.974.000	
2	MEJORAS AGRÍCOLAS	3.464.000	0
TOTAL, GASTOS		\$8.438.000	0

5.3 INGRESOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CAN	VR. UNIT	VR.TOTAL	>2.023	<2.023
1	CÍTRICOS	KILOS	400	900	360.000	360.000	
2	PECUARIOS	DÍAS	60	4.444	266.660		266.660

6.4 MEJORAS UTILES

BASADO EN EL CÁLCULO A LAS MEJORAS AGRÍCOLAS REALIZADAS (SIEMBRA DE PASTOS Y SIEMBRA DE PLÁTANO) SE PUEDE CONCLUIR QUE SE TUVO UN INCREMENTO EN SU VALOR COMERCIAL DEL PREDIO DIRECTAMENTE PROPORCIONAL A LA INVERSIÓN REALIZADA.



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

6.5 MEJORAS POSTERIORES 2023

DE ACUERDO A LA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR REALIZAD AL PREDIO EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2023 NO SE EVIDENCIARON NINGÚN TIPO DE MEJORAS REALIZADAS AL PREDIO, TANTO AGROPECUARIAS COMO CONSTRUCTIVAS.

6.6 INGRESOS PERSIVIDOS 2002-2023

ESTE CÁLCULO SE REALIZA DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LAS PERSONAS QUE ATENDIERON LA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO.

ITEM	DESCRIPCION	AÑO	VALOR INGRESOS
1	ARRIENDO POTREROS	2022	1.326.000
2	ARRIENDO POTREROS	2021	1.710.000
3	ARRIENDO POTREROS	2020	1.650.000
4	ARRIENDO POTREROS	2019	900.000
5	ARRIENDO POTREROS	2018	1.500.000
6	ARRIENDO POTREROS	2017	1.410.000
7	ARRIENDO POTREROS	2016	1.320.000
8	ARRIENDO POTREROS	2015	1.260.000
9	ARRIENDO POTREROS	2014	1.200.000
10	ARRIENDO POTREROS	2013	1.170.000
11	ARRIENDO POTREROS	2012	1.140.000
12	ARRIENDO POTREROS	2011	1.110.000
13	ARRIENDO POTREROS	2010	1.110.000
14	ARRIENDO POTREROS	2009	1.080.000
15	ARRIENDO POTREROS	2008	1.050.000
16	ARRIENDO POTREROS	2007	1.050.00
17	ARRIENDO POTREROS	2006	660.000
18	ARRIENDO POTREROS	2005	660.000
19	ARRIENDO POTREROS	2004	480.000
20	ARRIENDO POTREROS	2003	450.000
21	ARRIENDO POTREROS	2002	420.000
TOTAL			\$22.656.000



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

6.7 INGRESOS PERSIVIDOS 2019-2023

PARA DETERMINAR ESTE VALOR SE TIENE EN CUENTA LOS INGRESOS PERCIBIDOS DEL ARRIENDO DE PRADERAS O POTREROS ASÍ:

ITEM	DESCRIPCION	AÑO	VALOR INGRESOS
1	ARRIENDO POTREROS	2022	1.326.000
2	ARRIENDO POTREROS	2021	1.710.000
3	ARRIENDO POTREROS	2020	1.650.000
4	ARRIENDO POTREROS	2019	900.000
TOTAL			\$5.586.000

7.0 BASES PARA EL AVALUO.

PARA ESTE INFORME DE MEJORAS SE USÓ COMO HERRAMIENTAS DE TRABAJO LA LISTA DE PRECIOS UNITARIOS Y ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS DE CADA UNA DE LAS ACTIVIDADES EN EL DESARROLLO DE LA MEJORA AL INMUEBLE OBJETO DEL ESTUDIO DE MEJORAS, LAS OBTENIDAS Y CONSTRUIDAS.

PARA EL PRESENTE TRABAJO PERICIAL MANIFIESTO:

- ✓ NO SOY CÓNYUGE NI PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD, DENTRO DEL CUARTO GRADO CIVIL DE NINGUNA DE LAS PARTES EN DIFERENCIA NI DE SUS ABOGADOS.
- ✓ NO TENGO INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL ASUNTO O EN OTRO SEMEJANTE.
- ✓ NO ESTOY NI HE ESTADO EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA O DE COMUNIDAD O CONTRAPOSICIÓN DE INTERESES CON ALGUNA DE LAS PARTES NI CON SUS ABOGADOS.
- ✓ NO TENGO AMISTAD ÍNTIMA O ENEMISTAD CON NINGUNA DE LAS PARTES NI CON ABOGADOS



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

✓ NO CREO QUE EXISTA NINGUNA CIRCUNSTANCIA QUE ME HAGA DESMEREGER EN EL CONCEPTO PROFESIONAL.

POR TANTO, DECLARO BAJO JURAMENTO (O BAJO PROMESA) DECIR VERDAD, QUE HE ACTUADO Y, EN MI CASO ACTUARE CON LA MAYOR OBJETIVIDAD POSIBLE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN, TANTO LO QUE PUEDA FAVORECER COMO LO QUE SEA SUSCEPTIBLE DE CAUSAR PERJUICIO A CUALQUIERA DE LAS PARTES, Y QUE CONOZCO LAS SANCIONES PENALES EN LAS QUE PODRÍA INCURRIR SI INCUMPLIERE MI DEBER COMO PERITO.

AVALUADOR,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Victor Armando Daza', enclosed within a large, loopy oval scribble.

VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR
PERITO AVALUADOR
RAA - 19256945



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

FOTOGRAFÍAS

ENTRADA AL PREDIO



LINDERO COSTADO ORIENTAL





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

AREA DE PASTOS





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

ESTADO DE LOS CITRICOS.





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

PLATANO





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

ESTABLO





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

ZONA DE GARAJE



KIOSCO





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

CASA PATERNA





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

CASA CABAÑA





AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945

ANEXOS

CERTIFICADO AVALUADOR



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945



PIN de Validación: a8c809d2



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) VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19256945, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19256945.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR 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 Mayo 2018

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 de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945



PIN de Validación: a8c809d2



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 de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen 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 y 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 especiales 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

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 de inscripción
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 de inscripción
15 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945



PIN de Validación: a8c809d2



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



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 de inscripción
15 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 11 NO. 10-25

Teléfono: 3112874543

Correo Electrónico: victoradc@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecnol-Incas.
Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC

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) VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19256945.

El(la) señor(a) VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR 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.



Página 3 de 4



AVALÚOS PROFESIONALES

VICTOR ARMANDO DAZA C.

R.A.A. 19256945



PIN de Validación: a8c809d2



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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALUO RADICADO: 687704089001-2022-00074-00

VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR <dazacorredorvictor@gmail.com>

Mar 2/05/2023 12:46 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Suaita <j01prmpalsuaita@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO MEJORAS SUAITA.pdf;

Buenas Tardes, me permito anexar el presente informe solicitado por ese despacho de acuerdo con la referencia.

Cualquier aclaración estaré atento.

VICTOR ARMANDO DAZA CORREDOR

Perito Avaluador

RAA 19256945