CONSTANCIA.

Al despacho del señor juez, el dictamen pericial presentado por el extremo ejecutante. Así mismo con el propósito de que se resuelva sobre la designación de la secretaria ad hoc para esta actuación: ello razón que por el ingreso de la suscrita como titular del cargo de citadora de este despacho, la vinculación de la doctora LUISA FERNANDA SIERRA MORA, quien venía desempeñando el cargo y la función de secretaria ad hoc en este diligenciamiento por el impedimento aceptado al secretario titular, ha concluido. Sírvase proveer.

27 de Agosto de 2020.

HIMELDA TORRES MORALES Citadora

> REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL Suaita, veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte (2020) Radicado: 687704089001-2018-00040-00.

Vista la constancia anterior, y ante el impedimento para actuar en esta causa por parte del secretario titular, el cual fue ya aceptado en auto precedente y como quiera que el inciso tercero del artículo 146 del CGP, señala que en estos casos actuará el oficial mayor si lo hubiere, en caso contrario se designará un secretario ad hoc.

En vista que en la planta de personal del juzgado no se cuenta con oficial mayor ni algún otro empleado con formación en derecho, este despacho dispone designar al judicante ad hoc de este juzgado RONALD ALBERTO GONZÁLEZ MORALES para que como secretario ad hoc, en lo sucesivo actué como tal en este proceso.

De otra parte, al tenor de lo reglado en el artículo 444 del CGP, se dispone correr traslado por el termino de diez (10) días, respecto del avaluó presentado por la parte ejecutante, para que los interesados presenten sus observaciones, quienes



además de lo anterior, podrán allegar un avaluó diferente o realizar las demás peticiones a que de conformidad con la citada norma haya lugar. Cúmplase por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez¹,

Para notificar a las partes el auto anterior, se anotó en el ESTADO que se fijó en esta fecha, en lugar visible de la sede judicial de este despacho y en el micro sitio del mismo en la página de la rama judicial, a partir de las 8:00 am del día de hoy 31 de agosto de 2020.

Teléfono: 7580254

¹ El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del decreto legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada".

AVALÚO COMERCIAL No. 0412

Matricula Inmobiliaria: 321 - 22445 LA ESPERANZA

AVALUADOR: ROBINSON SANCHEZ PARRA

Calle 15 No. 5-28 E mail: robinson_s_p@hotmail.com Celular 3172833936





TIPO DE INMUEBLE: Semi Urbano – Lote de terreno **PROPIETARIOS**: Luis Alfonso Melgarejo Gómez

CIUDAD / MUNICIPIO: Suaita

DIRECCIÓN: Finca La Esperanza Vereda Efraín

FECHA DE INSPECCIÓN: Agosto 4 de 2020 **FECHA DE EMISIÓN:** Agosto 20 de 2020

LOCALIZACIÓN: Latitud 6°06'13.1"N Longitud: 73°26'33.6"W



1. INTRODUCCIÓN.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio Semi Urbano, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.

El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no puede ser utilizado inadecuadamente.

Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe 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.



El valuador no ha exagerado ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado y los procedimientos sugeridos por FINDETER mediante el decreto 1139 de 1995 y teniendo en cuenta la normativa sectorial (DE 143-10) propuesta por RNA y FEDELONJAS ante ICONTEC donde se establecen los procedimientos a seguir para la elaboración de avalúos Rurales.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de inspección se encuentra aprovechado con una vivienda de uso particular de su propietario, cultivos de pan coger y un modesto cultivo de café lo que genera un ingreso económico suficiente para el sustento de su propietario.

3. SECTOR / VEREDA:

El inmueble se encuentra en la vereda Efraín del municipio de Suaita, la cual se encuentra influenciada por la producción agrícola y ganadera, así como por el casco urbano del municipio ya que se encuentra limitado por este.

3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con servicios básicos de energía eléctrica y acueducto veredal.

4. EL INMUEBLE

El predio en cuestión es un área de terreno donde se encuentra algunas construcciones una tipo vivienda algo antigua, una segunda tipo campamento que presta las funciones de vivienda ocupada por un tercero, el área general se encuentra aprovechada con cultivos de café, frutales y cultivos de pan coger.

4.1 PROPIETARIOS:

Luis Alfonso Melgarejo Gómez

4.2. TOPOGRAFÍA:

El área del terreno tiene una rectangular irregular y una topografía inclinada con ondulaciones lo que permite el drenaje del agua y un mayor aprovechamiento para el proceso de cultivo.



4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado al Occidente del casco urbano del municipio de Suaita, en la Vereda Efraín, zona rural del mismo municipio, a 100 metros del parque principal.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Se trata de un Predio ubicado en la vereda Efraín, en el sector se encuentran algunas viviendas que hacen parte del casco urbano, ubicadas a un costado de la prolongación de la calle 5, el predio se encuentra aprovechado con dos construcciones y cultivos variados.

4.5. ACCESO:

El acceso al inmueble es por la calle lateral que pasa por un costado del parque principal, por un costado de las Instalaciones de la alcaldía Municipal y continua por una vía destapada que luego de 50 metros llega al acceso del inmueble objeto de inspección.



5. SUELOS:

El sector en cuestión cuenta con suelos francos aptos para la agricultura.



5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD:

El sector en cuestión no presenta problema evidente por estabilidad de suelos.

5.1. USO DEL SUELO:

A pesar de estar junto al casco urbano, el uso del suelo del inmueble es de tipo agrícola, apto para cultivo (Fuente Geo Portal IGAC).



6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura Pública de Compraventa No. 158 de fecha; día 4 del mes de junio del año 2008, proferida por la Notaria Única de Suaita.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

Nº 321-22445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Oriente: Con propiedades del Señor Félix Antonio Rueda y otros.

Sur: Con la vía publica que conduce a la vereda La Estrella.

Occidente: con el lote número 15 del mismo plano de propiedad de Jaime Díaz.

Norte: Con la quebrada denominada "Pachavita" o "CHINIVO" al medio con propiedades del mismo

municipio.



6.3. ÁREA TOTAL GLOBO DE TERRENO:

8.800 m2 (Dato suministrado por el IGAC a través del GeoPortal)

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

En el inmueble se observan dos construcciones entre las que se encuentra una echa en madera y tejas de barro la cual presta las funciones de habitación cedida a un tercero mediante la modalidad de arrendamiento, una segunda construcción mejor construida presta las funciones de vivienda a su propietario esta última comparte los servicios básicos necesarios a la construcción arrendada.

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL VIVIENDA:

La casa utilizada para vivienda cuenta con dos habitaciones, un cuarto de baño, cocina y sala comedor acondicionado en el corredor de acceso al inmueble, la construcción fue recientemente remodelada, sin embargo a pesar de no contar con una estructura anti sísmica, se encuentra en buen estado estructural.

7.1.1 FACHADA:

Se toma como fachada el acceso principal a la vivienda, no cuenta con ningún elemento arquitectónico sobresaliente, acceso a un pequeño corredor que presta las funciones de sala comedor.

7.1.2. ENTORNO:

El entorno a la vivienda se encuentra despejado con pasto de baja altura, árboles frutales y matas de jardín y algo de maleza.

7.1.3. PISOS:

Los pisos de la construcción se encuentran fabricados en concreto con revestimiento en cemento y mejorados con cerámica.

7.1.4. PAREDES:

La construcción se encuentra fabricada con muros en ladrillo de barro tipo H soportados sobre cimientos en concreto de donde salen las columnas que ayudan a soportar la carga de los muros.

7.1.5. COCINA:

Se encuentra en un cuarto independiente, se observa un mesón en concreto con enchape, lavaplatos en acero inoxidable de tipo tradicional.



La vivienda cuenta con un baño con muros en ladrillo y piso en cemento pulido sin ningún tipo de acabado, el baño cuenta con su batería sanitaria completa.

7.1.7. TECHOS O CUBIERTAS:

La construcción cuenta con una cubierta teja en asbesto cemento soportada sobre los muros.

7.2. AREA CONSTRUIDA:

Vivienda Principal 40 m2 Campamento 16 m2

8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

Mpio	Área	VALOR \$	FUENTE	FECHA
Suaita	1 Ha	\$ 200.000.000	Lusbi Carreño – Perito Avaluador Rama Judicial	
		= \$20.000 x m2		2020
Suaita	3.5 Ha	\$ 120.000.000	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-	15-07-
			<u>vado-real-suaita-</u>	2020
			santander/7717702?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_me	
			<u>dium=referral</u>	
Suaita	10 Ha	\$ 200.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-	15-07-
			municipios/suaita_vereda_gad-det-5318619.aspx#xtor=AL-799-	2020
			[Mitula_Premium]?utm_source=Lifull-	
			connect&utm_medium=referrer	
}Suait	1 Ha	\$ 200.000.000	María Eugenia Triana – Perito Avaluador Rama Judicial	15-07-
а		= \$20.000 x m2	Cel. 316 554 0313	2020
Suaita	2500	\$ 180.000.000	Vecino sector – Javier Mateus	15-07-
	m2		Cel. 310 724 1342	2020

9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones: Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.



El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matricula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el Avaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial.

AVALÚO					
CONCEPTO	ÁREA	VLR UNITARIO	VALOR TOTAL		
Terreno General	8.800 m2	\$ 20.000.00	\$ 193.600.000.00		
Casa Principal	40 m2	\$ 500.000.00	\$ 20.000.000.00		
Campamento	16 m2	\$ 200.000.00	\$ 3.200.000.00		
Valor total avalúo			\$ 216.800.000.oo		

ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209





ANEXOTOTOGRAFICO

ACCESO AL SECTOR



CONSTRUCCIÓN VIVIENDA



CAMPAMENTO



COCINA



PISOS



CAFE

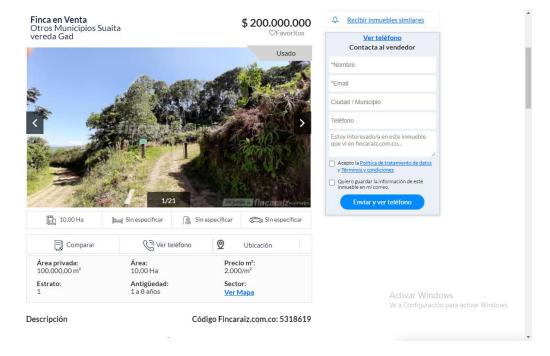


PERITAZGOS Y AVALUOS

Anexo. COMPARACION MERCADO.



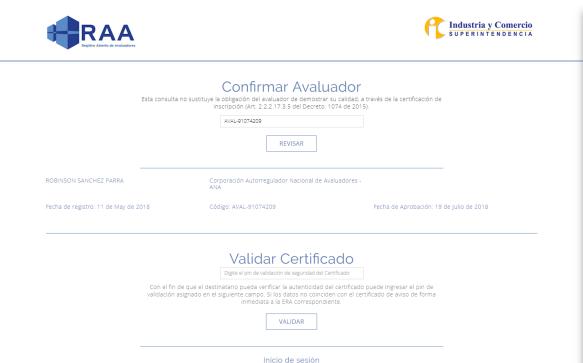






Anexo, DOCUMENTACION PERITO.





Je 15 No. 5-28 E mail: robinson_s_p@hotmail.com Celular.3172833936

PERITAZGOS Y AVALUOS

EXPERIENCIA PERICIAL

0.	RADICA DO	JUZGADO	MAT. INMOB	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEMANDADO
1	2014- 0046	1 PM SAN GIL	319- 51577	Carrera 13a No. 24-05	SAN GIL	OMAIRA HERNANDEZ RUEDA
2	2014- 0069	3 PM SAN GIL	319- 45262	LA CASTELLANA	PARAMO	LUZ MILA CASTELLANOS
	2014-	3 PM SAN GIL	319- 45266	RASPACHIN	PARAMO	EDELMIRA ESPITIA
4	2010-	PM CONFINES	321- 7199	RANCHO QUEMADO	CONFINES	GERARDO GUAITERO SANTOS
5	2013- 0006	PM SORA	070- 164601	LA PRADERA	SORA	MERY LÓPEZ
6	2013- 116	1 PM SUAITA	321- 39299	LOTE TRES	SUAITA	MARÍA DE CARMEN DÍAZ
7	2014- 003	PM COROMORO	306- 13134	BUENA VISTA	COROMORO	ROBERTO VELANDIA MALDONADO
8		PM COROMORO	306- 19267	PUENTE PIEDRA	COROMORO	JAIME RIVERA FONSECA
9	2010- 0036	PM COROMORO	122857 -72	Carrera 5a No. 5-40	COROMORO	NUBIA DIAZ CRUZ
10	2013- 0256	1 PM SAN GIL	319- 42167	Lote 10 mz B Villa Aurora	SAN GIL	VELASCO
12	2015- 0362	3 PM SAN GIL	319- 26089	LA VEGA	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
13	2015- 0362	3 PM SAN GIL	319- 55036	SAN FERNANDO	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
14	2014- 0182	РМ СОМВІТА	070- 126300	EL MANZANO	СОМВІТА	PEDRO AURELIO SUSPES SUSPES
15		РМ СОМВІТА	070- 103930	EL EUCALIPTUS	СОМВІТА	PEDRO AURELIO SUSPES SUSPES
16	2011- 0305	4 CM TUNJA	070- 148769	LA ESPERANZA	MOTAVITA	MARIELA MOLINA DE MOLINA
17	2013- 006 2014-	PM SORA	070- 164592 070-	BUENA VISTA	SORA	LUZ MERY SUAREZ LÓPEZ MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ
18	0111 2014-	РМ СОМВІТА		EL OCASO	СОМВІТА	RUBIO MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ
19	0111	PM COMBITA	139045 070-	TRES ESQUINAS	СОМВІТА	RUBIO VALBINA QUINTERO
20	0019	CHIQUIZA PM	61430 070-	EL FAROL	CHÍQUIZA	QUINTERO VALBINA QUINTERO
21	0019 2012-	CHIQUIZA PM	61431 070-	EL CORRAL	СОМВІТА	QUINTERO JOSE ANCELMO FONSECA
22	0073	CHIQUIZA 2 PM	189598 324-	EL CHUSCAL	CHÍQUIZA	FONSECA FONSECA
23	0092	BARBOSA	44392	PACHA MAMA	BARBOSA	ALBERTO TOBOS

Celular, 3172833936
ŏ
ail.com
pahotms
ψŋ
ail: robinson
Em
5.28
Is 15 No. 5.28
10

PERITAZGOS Y AVALUOS 2012-2 PM 324-JOSE ANCELMO ROJAS 0367 **BARBOSA** 44394 **BARBOSA** 24 **GUAMITO FORERO** 2014-2 PM 324-MARIA GLADYS CAÑON 25 0167 **BARBOSA** 65337 CENTRO URBANO CITE **BARBOSA PINZON** 2011-PM 070-MARTHA ALICIA MOLINA 0021 CHÍQUIZA 26 **CHIQUIZA** 168747 LOS PINOS **AMADO** JOSE ALONSO PINEDA 2012-070-PM 27 0059 **CHIQUIZA** 149495 LA FORTUNA CHÍQUIZA **SUAREZ** 2012-070-ANGELA MARIA FONSECA PM 28 0066 **CHIQUIZA** 189607 **EL BOSQUE** CHÍQUIZA I OPF7 2011-PM 070-**GLORIA BETY LOPEZ** 29 0011 **CHIQUIZA** 67578 GARAVITO CHÍQUIZA **SUAREZ** PM 2008-CONTRATACI 161-CONTRATAC 30 0014 ON 154 **BUENA VISTA** ION JORGE ELIECER GUEVARA 31 al 2014-CTO 1 SAN 319-68 0138 63749 SAN GIL **ASOVIAG** GIL LOTE 1 MZ - A 2014-1 PM SAN 319-EFRAIN PEDROZA 69 0158 16862 **ARATOCA** GIL LOS NARANJOS **RODRIGUEZ** 321-ANGELICA MARIA 2013-70 0054 PM CHIMA 24801 EL PLACER **CHIMA HERNANDEZ** 2013-321-JORGE ENRIQUE OROZCO 0054 PM CHIMA 830 71 SAN CRISTOBAL **CHIMA FORERO** 2012-070-ANA ESMERALDA PM 72 0080 **CHIQUIZA** 188337 LOTE 3 VDA EL CERRO CHÍQUIZA **FONSECA** 070-2011-LOTE 7 VEREDA EL PM 0027 **CHIQUIZA** CHÍQUIZA 73 136469 **CERRO** BLANCA ANAIDE LOPEZ 2014-319-PM 0046 38631 74 **ARATOCA** LAS DESPENSAS **ARATOCA** DOLORES VEGA MORENO 306-**ROSA HELENA SOLANO** 2011-75 0112 **PM ENCINO** 775 **PANTANO DE VARGAS GIRATA ENCINO** 2011-306-**EDILBERTO ALBARRACIN** PM ENCINO 76 0112 13916 **RESCATADA ENCINO GIRATA** 2012-2 PM SAN 321-0061 39914 77 GIL **MIGUELITO** SAN GIL JOSE BOLIVAR LIZARAZO 2 PM SAN 2014-321-78 0039 41926 **EL REGALO** SAN GIL FONSECA TINJACA ALIX GIL 2013-2 PM SAN 319-**GUARGUATI LOPEZ** 79 0800 GIL 28542 LA REFORMA **MOGOTES BENITO** 2015-1 PM SAN 319-**HERNANDEZ ARGUELLO** 0104 21586 80 **GUAYACAN MOGOTES** JENY MARCELA GIL 2014-3 PM SAN 319-81 0186 17341 CAÑAVERAL **CURITI RIVERA TRIANA CARLOS** 070-2011-PM SUAREZ LOPEZ EDWIN 0014 145662 CHÍQUIZA 82 **CHIQUIZA** LA LADERA **HUMBERTO** 2012-PM 070-**MOLINA AMADO JULIO** 0087 141847 CHÍQUIZA 83 **CHIQUIZA** LOTE 1-F ALBERTO 070-2012-PM CHÍQUIZA 84 0090 **CHIQUIZA** 7297 **SEVILLA** SUAREZ ELIECER

Celular. 3172833936	
s_p@hotmail.com	
E mail: robinson	
Julie 15 No. 5-28	

PERITAZGOS Y AVALUOS

		1712000				
	2014-	2 PM SAN	VEHICU			FORERO DE RUEDA
85	0038	GIL	LO	NISSAN	SAN GIL	CARMENZA
	2014-	1 PM SAN	VEHICU			PACHON OLARTE BETTY
86	0083	GIL	LO	WULING	SAN GIL	MARCELA
	2013-		321-			JERONIMO GARCIA
89	0035	PM CHIMA	32627	PALENCIA	CHIMA	VARGAS
	2013-	2 PM	324-			GONZALO SANTOYO
90	0331	BARBOSA	6896	BUENAVISTA	Vélez	MOGOLLON
	2013-		302-			JOSE ALIRIO CAMACHO
91	0064	PM GALAN	2160	EL CAIRO	GALAN	DIAZ
	2013-	PM	070-	LOTE 14 MZ A EL		
92	0015	CHIQUIZA	140326	CERRO	CHÍQUIZA	SERVULO PACHECO LOPEZ
	2016-	CTO 1 SAN	319-	EL DIVINO NIÑO VDA		
93	059	GIL	50943	SAN ROQUE	SAN GIL	DANIEL OREJARENA
	2013-	2PM	324-			SEGUNDO REINALDO
94	0330	BARBOSA	44390	VEREDA CRISTALES	BARBOSA	ROJAS
	2013-	2PM	324-			CARLOS ANDRÉS ROJAS
95	0330	BARBOSA	44390	VEREDA CRISTALES	BARBOSA	PÁEZ
	2015-		319-			LUZ AMANDA MARTÍNEZ
98	0076	PM CURITI	61098	VEREDA EL PALMAR	CURITI	BUENAHORA
	2015-	3 PM SAN	319-			SAMUEL RUEDA ACEVEDO
99	0362	GIL	26089	RE AVALÚO LA VEGA	MOGOTES	S, III O E NO E D, I NO E I E B O
	2015-	3 PM SAN	319-	RE AVALÚO SAN		SAMUEL RUEDA ACEVEDO
100	0362	GIL	55036	FERNANDO	MOGOTES	S/ III/OZZ NOZD/ (/IOZYZDO
	2016-	CTO 1 SAN	319-	Carrera 6 Numero 4-	VALLE DE	CESAR AUGUSTO RUEDA
105		GIL	47841	56	SAN JOSE	HERRERA
	2014-	3PM	321-	Calle 12 Número 10-		
106		SOCORRO	2235	16	SOCORRO	DRA MIRTA
	2004-	CTO 2 SAN	319-			LUIS GERARDO VÁSQUEZ
107	0045	GIL	7550	Calle 6 Número 7-62	MOGOTES	PIMIENTO

