

**AVALUO COMERCIAL DEL DERECHO DE MEJORAS  
UTILES DEL PREDIO RURAL “LA GUACAMAYA”, CON  
MATRICULA INMOBILIARIA No. 324-20961, UBICADO EN  
LA VEREDA CUCHINA O LAGUNA NEGRA, DEL  
MUNICIPIO DE SUCRE, SANTANDER.**

**Informe Avalúo Comercial: del Derecho de Mejoras útiles del predio rural “La Guacamaya”, ubicado en la Vereda Cúchina o Laguna Negra, del Municipio de Sucre, Santander.**

**REFERENCIA**

**RADICACION: 681014089001201600072-00.**

**PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA.**

**DEPENDENCIA: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL, DE BOLIVAR SANTANDER.**

**PARTE DEMANDANTE: JOSE SAUL QUIROGA GONZALEZ.**

**PARTE DEMANDADA: NESTOR PEÑA MATEUS Y LEONOR GARCIA RUIZ.**

**APODERADO ENDOSATARIO DE LA PARTE DEMANDANTE:  
DR. ARTURO MURILLO VARGAS.**

## **ANTECEDENTES:**

FECHA AVALUO: Junio 7 de 2022.

SOLICITANTE: JOSE SAUL QUIROGA GONZALEZ.

AVALUADOR: ALVARO LOPEZ PEREZ. ZOOCTENISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 226 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por la firma del presente Dictamen, manifiesto que mi opinión es Independiente y que corresponde a mi real convicción profesional.

Y Presento las siguientes declaraciones e informaciones:

1°).- Mi identificación es la siguiente:

ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá.

2°).- Mi Dirección es Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves, Vélez Santander.

Mi número de teléfono fijo es: 7564886.

Mi número de Cédular es: 3114928066.

Mi email es: [alvarounad@gmail.com](mailto:alvarounad@gmail.com)

3°).- Mi profesión es la de ZOOTECNISTA, con TARJETA PROFESIONAL No. 26005 del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, de la Universidad UNAD, de conformidad con la Ley 073 de 1985, Decreto 1279 de 1994 y Ley 576 de 2000.

A continuación presento las copias de los Documentos que acreditan mi idoneidad y la experiencia, por más de 14 años como Avaluador, para el nombramiento y designación por las partes, así como para el desempeño del cargo DE PERITO AVALUADOR, de que trata los Arts. 226 y 48 numeral 2º), del Código General del Proceso.

## **DOCUMENTACION ADJUNTADA:**

1°).- Certificación de la Dirección Ejecutiva de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER Y EL CONSEJO REGIONAL DE AVALUADORES DE SANTANDER, en donde consta que he participado en TALLERES, CURSOS, SEMINARIOS DE AVALUOS, programados por esa Entidad, en el año de 2013, con una intensidad de 71 horas.

2°).- Diplomado Integral de AVALUOS, certificado por la FUNDACION PEÑA Y HERMANOS, con una duración de 50 horas.

3°).- Certificación de la Jefe de la Oficina de Apoyo Judicial de Vélez, en donde consta que estuve inscrito y conforme la lista de Auxiliares de la Justicia, para los Municipios de VELEZ, BARBOSA, PUENTE NACIONAL Y GUEPSA SANTANDER, en condición de PERITO AVALUADOR , según RESOLUCION No. DESAJBUR17-5184, calendada el 29 de Septiembre de 2017, emanada por la Dirección ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga y esta lista estuvo vigente desde el 29 de Septiembre de 2017, hasta el 30 de Marzo de 2019.

4°).- Certificación de LA LONJA DE COLOMBIA, con Personería jurídica No. S-0038590, de acuerdo a la Ley 2150 de 1995 y Decretos 4904/2009, 1075/2015 del Ministerio de Educación Nacional, en donde consta que asistí al DIPLOMADO DE AVALUOS INMOBILIARIOS, por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en INTRODUCCION A LOS AVALUOS, FUNDAMENTACION GENERAL, METODO DE MERCADO, METODO DEL COSTO DE REPOSICION, TECNICA RESIDUAL, METODO DE CAPITALIZACION, AVALUOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHO INMOBILIARIO, con una INTENSIDAD DE 120 HORAS.

5°).- Certificación de la LONJA DE COLOMBIA, ASOCIACION NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES, con Personería jurídica No. S0038590-NIT.900404901-0, en donde consta que estoy afiliado con el No. F 1806-2803, como PERITO AVALUADOR INMOBILIARIO.

6°).- Tarjeta de la Tarjeta Profesional No. 26.005, del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, como ZOOTECNISTA.

7°).- Copia del FORMULARIO DE INSCRIPCION AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).

8°). - PIN de Validación: aa0b0a5b, de la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES- ANA, en donde consta que el Suscrito se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de septiembre de 2020 y se me ha asignado el número de Avaluador AVAL-19097771 y que al momento de expedición de este Certificado me encuentro ACTIVO y también inscrito en 13 categorías.

9°). – Copia del PIN DE VALIDACION aa0b0a5b, del AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (A.N.A), a nombre del Suscrito ALVARO LOPEZ PEREZ, sobre la Inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A). Expedido el **2 DE JUNIO DE 2022** y con vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

#### **SIGUEN LAS DECLARACIONES E INFORMACIONES:**

4°.- No tengo lista de publicaciones, relacionadas con la materia del Peritaje.

5°).- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo Apoderado de la Parte que aquí Demanda.

6°).- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Art.50, del C. G. P., en lo pertinente, sobre Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia por parte del Consejo Superior de la Judicatura.

7°).- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente Dictamen y atinentes para determinar el valor comercial del inmueble objeto de la experticia el método aplicable fue el COMPARATIVO, MEDIANTE LA INVESTIGACION DIRECTA EN EL MERCADO DE BIENES RAICES DE VELEZ, FRENTE A LA OFERTA Y DEMANDA A HOY, AJUSTADO A LOS VALORES Y VARIABLES QUE INCIDEN EN EL EJERCICIO VALUATORIO DE LOCALIZACION, SECTOR, ENTORNO CARACTERÍSTICAS FISICAS, CLASE DE CONSTRUCCION, ACABADOS, IMPORTANCIA DE LA POBLACION, DEPRECIACION POR USO Y ANTIGÜEDAD, PERPECTIVAS DE VALORIZACION A CORTO PLAZO Y DEMAS ASPECTOS REGLAMENTARIOS Y ETICOS, no son diferentes respecto a los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

8°).- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente dictamen aludidos en el punto 7°), no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

#### **9°).- Los documentos utilizados para la elaboración del dictamen, fueron los siguientes:**

1).- Copia del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ, DE LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 324-20961, correspondiente a unas MEJORAS CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE CINCO (5) HECTAREAS, de un predio rural “LA GUACAMAYA”, ubicado en la Vereda CUCHINA, DEL MUNICIPIO DE SUCRE, SANTANDER, a nombre de LIZARDO PEÑA MATEUS Y NESTOR PEÑA MATEUS.

2°).- Copia de la Escritura Pública No.316, de fecha 17 de Noviembre de 1985, de la Notaria Única del Municipio de Sucre, Santander, clase de Acto, COMPRAVENTA, en donde consta que la Señora MARIA HERMENCIA QUIROGA DE QUIROGA, transfiere A TITULO DE VENTA, a LIZARDO PEÑA MATEUS Y NESTOR PEÑA MATEUS, el derecho de dominio y propiedad que la exponente tiene y posee sobre unas mejoras, consistente en cultivos de pastos naturales y artificiales , con encerramientos de alambre, de una extensión aproximada de 5 hectáreas, denominada “LA GUACAMAYA”, distinguida con el No. 01-025-313, ubicada en la Sección de Cúchina, jurisdicción del Municipio de Sucre, Santander, en tierras baldías de la Nación.

3°).- Copia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Seccional Santander, Centro de informaciones, en donde aparece el predio No. 250313, sin más datos.

4°).- Copia de la Diligencia de SECUESTRO DE MEJORAS, realizada el 15 de Noviembre de 2.018, por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUCRE SANTANDER, ubicadas en el predio “LA GUACAMAYA”, jurisdicción de Sucre, en donde se encontró al Señor LIZARDO PEÑA MATEUS y se nombró como Secuestre al Señor CARLOS JOSE ANDRADE MURILLO.

## **AVALÚO COMERCIAL**

### **1 INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>1.1 TIPO DE AVALÚO</b>	COMERCIAL.
<b>1.2 TIPO DE INMUEBLES</b>	RURAL.
<b>1.3 NOMBRE DEL PREDIO</b>	“LA GUACAMAYA”.
<b>1.4 UBICACIÓN</b>	Vereda “CUCHINA O LAGUNA NEGRA”.
<b>1.5 MUNICIPIO</b>	SUCRE, Santander.
<b>1.6 MATRÍCULAINMOBILIARIA</b>	324- 20961.
<b>1.7 REGISTRO CATASTRAL.</b>	68773000100250313000. ANTERIOR: 01-025-313.
<b>1.8 ÁREA DEL PREDIO</b>	“LA GUACAMAYA”, 5 HECTAREAS APROXIMADAMENTE. O 50.000 MTS2.

<b>1.9 ÁREA CONSTRUIDA</b>	EN EL PREDIO NO HAY ALGUNA AREA CONSTRUIDA
<b>1.10 SOLICITANTES</b>	JOSE SAUL QUIROGA GONZALEZ.
<b>1.11 PROCESO</b>	EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA.
<b>1.12 FECHA VISITA INSPECCIÓN Y AVALÚO</b>	JUNIO 3 DE 2022.
<b>1.13 FECHA INFORME</b>	JUNIO 7 de 2022.
<b>1.14 VIGENCIA DEL AVALÚO</b>	De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.
<b>1.15 EXPLOTACIÓN DE LOS PREDIOS</b>	<b>Económica</b> AGRARIA. AGRICULTURA y GANADERIA. El predio visitado se encuentra dedicado por completo a la ganadería de leche y ceba. Se compone de una parte baja ubicada al lado derecho y otra parte alta ubicada al lado izquierdo.
<b>1.16 TRADICION APORTADA.</b>	Los documentos aportados para la elaboración del presente dictamen fueron los siguientes:  1).- Copia del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ, DE LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 324-20961, correspondiente a unas MEJORAS CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE CINCO (5) HECTAREAS, de un predio rural "LA GUACAMAYA", ubicado en la Vereda CUCHINA, DEL MUNICIPIO DE SUCRE,

SANTANDER, a nombre de LIZARDO PEÑA MATEUS Y NESTOR PEÑA MATEUS.

2°).- Copia de la Escritura Pública No.316, de fecha 17 de Noviembre de 1985, de la Notaria Única del Municipio de Sucre, Santander, clase de Acto, COMPRAVENTA, en donde consta que la Señora MARIA HERMENCIA QUIROGA DE QUIROGA, transfiere A TITULO DE VENTA, a LIZARDO PEÑA MATEUS Y NESTOR PEÑA MATEUS, el derecho de dominio y propiedad que la exponente tiene y posee sobre unas mejoras, consistente en cultivos de pastos naturales y artificiales , con encerramientos de alambre, de una extensión aproximada de 5 hectáreas, denominada "LA GUACAMAYA", distinguida con el No. 01-025-313, ubicada en la Sección de Cúchina, jurisdicción del Municipio de Sucre, Santander, en tierras baldías de la Nación.

3°).- Copia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Seccional Santander, Centro de informaciones, en donde aparece el predio No. 250313, sin más datos.

4°).- Copia de la Diligencia de SECUESTRO DE MEJORAS, realizada el 15 de Noviembre de 2.018, por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUCRE SANTANDER, ubicadas en el predio "LA GUACAMAYA", jurisdicción de Sucre, en donde se encontró al Señor LIZARDO PEÑA MATEUS y se nombró como Secuestre al Señor CARLOS JOSE ANDRADE MURILLO.

## **2 ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR Y SU DESARROLLO:**

### **2.1 DESARROLLO Y UBICACIÓN:**

El inmueble se encuentra en un sector rural del Municipio de Sucre Santander, de pleno desarrollo por cuanto en la mayoría de los predios se dedican a la ganadería de leche, levante y ceba, venden la leche y la cuajada.

El predio visitado es conocido como “LA GUACAMAYA”, se halla ubicado al costado izquierdo sobre la vía carretable terciaria que conduce al Corregimiento de SABANAGRANDE, correspondiente a la misma Municipalidad de Sucre. Se entra por una callejuela debidamente con cerca de alambre a lado y lado de esta servidumbre de tránsito y de la vía carretable terciaria a donde se encuentra el predio se gasta aproximadamente 20 minutos a pie.

Del perímetro urbano del Municipio de Sucre al lugar donde se halla la entrada al predio se gasta en motocicleta 50 minutos y del perímetro urbano del Municipio de Bolívar a la referida entrada del predio se gasta 1 hora y 50 minutos también en moto.

## **2.2 COMERCIALIZACIÓN:**

En la investigación del mercado en la región entorno y sector, se aprecia que la oferta es buena y atractiva, por encontrarse el predio cerca a la vía carretable terciaria que conduce al Corregimiento de SABANAGRANDE, del Municipio de Sucre, Santander, así como el destino pecuario del sector que se dedican a la ganadería de leche y ceba, y también porque sacan cuajada ya que pueden comercializar este producto con facilidad, por cuanto no es posible la comercialización de la leche, porque no hay recolección en esta parte Veredal.

## **2.3 VÍAS DE COMUNICACIÓN DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:**

En relación con las vías de comunicación de acceso al predio visitado, existe la vía carretable terciaria que del perímetro urbano del Municipio conduce al Corregimiento de Sabanagrande y asimismo al casco urbano del Municipio de Bolívar. Además, existe una vía también carretable terciaria no terminada en su totalidad, porque en la mayor parte es camino real que conduce del perímetro urbano de Bolívar a la Vereda Cúchina o Laguna Negra, vía que permite la movilización a caballo y a pie.

## **2.4 SERVICIOS COMUNALES**

En la Vereda Cúchina o Laguna Negra, del Municipio de Sucre, donde está ubicado el predio visitado, se cuenta con junta de acción comunal activa.

## **2.5 SERVICIOS PÚBLICOS**

En el predio visita, como quiera que no hay alguna clase de construcción, no se observan servicios públicos. Pero en el inmueble La Guacamaya, si existen aljibes de agua para el ganado y consumo humano por ser de excelente calidad este

precioso líquido, se observan sobre la vía varios lagos de agua y la misma laguna negra con abundante agua.

## 2.6 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

En la actualidad no se registra problemas de orden público, se vive en completa tranquilidad y armonía todos sus vecinos y moradores del sector.

## 2.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

En respecto a la valoración del predio visitado, por la ubicación que se halla su entrada sobre la margen izquierda de la vía carretable terciaria que del casco urbano del Municipio conduce al Corregimiento de Sabanagrande y al perímetro urbano del Municipio de Bolívar, la valorización es atractiva por la ubicación del mismo inmueble y por la explotación económica que es ganadería de leche doble propósito, cría, levante y ceba, considerando que hay bastante oferta pero poca demanda por la recesión económica en que atraviesa nuestro país.

## 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DE LAS MEJORAS DEL PREDIO AVALUADO:

### 3.1 LINDEROS GENERALES ACTUALES DEL PREDIO “LA GUACAMAYA”.

“POR EL PIE: Con tierras del Señor ALFONSO MARIN, por cerca de alambre; POR UN COSTADO: con propiedades de ROSENDO QUIROGA o LUIS QUITIAN; POR CABECERA: con la peña de órganos y POR EL OTRO COSTADO: con tierras de herederos de MARIA HERMENCIA QUIROGA DE QUIROGA, HOY ESCILDA GONZALEZ, por cercas hasta encerrar”. CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 5 HECTAREAS.

#### COORDENADAS DEL PREDIO:

<b>Coordenadas</b>	 5°55'05"N 73°47'29"O <b>Coordenadas:</b>  5°55'05"N 73°47'29"O ( <a href="#">mapa</a> )
<b>Entidad</b>	Municipio
• País	 Colombia
• Departamento	Santander
• Provincia	Vélez
<b>Alcalde</b>	Javier Antonio Rojas Quitian (2016-2019)

<b>Eventos históricos</b>	
• Fundación	3 de agosto de 1892 <sup>1</sup>
<b>Superficie</b>	
• Total	606.95 km <sup>2</sup> <sup>1</sup>
<b>Altitud</b>	
• Media	150 a 3000 m s. n. m.
<b>Población (2015)</b>	
• Total	8 397 hab. <sup>2</sup>
• Densidad	9,52 hab/km <sup>2</sup>
• Urbana	404 hab.
<b>Gentilicio</b>	Sucreño, -a
<b>Huso horario</b>	UTC -5
<a href="#">Sitio web oficial</a>	
<a href="#">[editar datos en Wikidata]</a>	

**Sucre** es un municipio de [Colombia](#) situado en el departamento de [Santander](#). Cuenta con 8842 habitantes, 1755 de estos en la cabecera. Se sitúa a 260 km de la capital departamental, [Bucaramanga](#), y a 210 de la capital del país, [Bogotá](#). Su actual alcalde es Javier Antonio Rojas Quitian.

Cuenta con tres corregimientos: La Pradera, Sabana Grande y La Granja. Su festividad más importante es el festival del canasto que se celebra la primera semana de enero.

## 4 CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO:

### 4.1 AGRONÓMICAS

Suelos de profundidad efectiva media, de textura franco arcillosa, y limosa de nivel freático, retención de humedad, fertilidad buena, con drenajes naturales y asistidos, de acuerdo a la clasificación agrológica catalogados suelos III, y sus características físicas, químicas aptas para la explotación agrícola y pecuaria.

### 4.2 CLIMATOLÓGICAS

Temperatura Promedio = 15° C  
 Temperatura Máxima = 17° C  
 Temperatura Mínima = 14 ° C

### 4.3 A.S.N.M.

De 300 a 3.000 metros sobre el nivel del mar.

#### **4.4 RECURSO HÍDRICO:**

En cuanto al recurso Hídrico que tiene el predio La Guacamaya, se observan aljibes de agua en la parte baja del mismo donde hay bebederos para el ganado.

#### **4.5 METEOROLÓGICAS:**

Pluviosidad

} En régimen Bimodal  
} Mayores precipitaciones en los meses de Mayo,  
Octubre,  
} Noviembre y parte de Diciembre.

### **5. SERVIDUMBRE:**

El predio no presenta ninguna servidumbre de tránsito que afecte por ende el valor del mismo.

### **6. CONSTRUCCIONES:**

En el predio visitado no se halla ninguna clase de construcción de vivienda.

## **7. METODOLOGÍA AVALUATORIA Y CONSIDERACIONES GENERALES:**

#### **7.1 PROCEDIMIENTO:**

El método aplicable es el comparativo y de homogeneidad, investigación de mercado de valores comerciales en el sector y conceptos de varios propietarios, y vecinos del lugar visitado, factores y variables que inciden en el ejercicio valuatorio, importancia del sector, vías, y se tuvo en cuenta ante todo EL ENTORNO en donde se encuentra el inmueble, con un recurso hídrico como son aljibes en el predio "LA GUACAMAYA". Así como la explotación del inmueble que es la ganadería de doble propósito de leche, cría, levante y de ceba.

La metodología empleada es la comparativa, mediante la investigación de mercado, sector, entorno y población, mediante la **HOMOGENIZACIÓN O COMPARACIÓN DE VALORES**, de acuerdo al entorno en donde se encuentra el predio en un mercado de **OFERTA Y DEMANDA**, de venta de predios, y para obtener el valor de

las mejoras se tendrán en cuenta el área sembrada en pasto Kikuyo, paja poa y grama, así como bosque con árboles naturales como ENSENILLO, CARIO, MULATO, GUAYABO NEGRO, ROBLE Y GAQUE.

Como quiera que de la Escritura 316, de fecha 17 de Noviembre de 1.985, de la NOTARIA UNICA DEL MUNICIPIO DE JESUS MARIA, SANTANDER, aparece la Señora MARIA HERMENCIA QUIROGA DE QUIROGA, transfiriendo a título de VENTA, a los Señores LIZARDO PEÑA MATEUS Y NESTOR PEÑA MATEUS, el derecho de dominio y propiedad que la exponente tiene sobre unas MEJORAS, consistente en CULTIVOS DE PASTOS NATURALES Y ARTIFICIALES, debidamente cercadas en alambre, de aproximadamente 5 HECTAREAS, denominada "LA GUACAMAYA", distinguida con el No. 01-025-313, ubicada en la sección de Cúchina, jurisdicción del Municipio de Sucre, en tierras baldías de la Nación, se procede a realizar el avalúo comercial de estas mejoras, teniendo en cuenta que el Señor LIZARDO Y NESTOR, cada uno tiene un 50%, EN COMUN Y PROINDIVISO.

Entonces realiza el avalúo del 50% DE LA MEJORA que le corresponde al demandado NESTOR PEÑA MATEUS, que se encuentra debidamente SECUESTRADA, y se hace teniendo como base 2 hectáreas sembradas en los pastos naturales y artificiales como son KIKUYO, PAJA POA Y GRAMA, y media hectárea o 5.000 mts<sup>2</sup>, en bosque cultivados con árboles naturales como ENSENILLO, CARIO, MULATO, GUAYABO NEGRO, ROBLE Y GAQUE, que son maderables y se pueden vender como tal y también para postes de arreglos de las cercas de alambre.

Actuando como perito Avaluador en el proceso de la referencia, me permito rendir el dictamen pericial correspondiente a unas mejoras **consideradas útiles, de conformidad con lo dispuesto en el Art.966 del Código Civil, por cuanto han aumentado el valor real del inmueble donde se hicieron estas mejoras**, y realizadas durante desde el 17 de NOVIEMBRE de 1985, hasta el 7 de JUNIO de 2022, es decir por el término de **36 AÑOS 6 MESES Y 24 DIAS, en el PREDIO RURAL conocido como "LA GUACAMAYA"**, identificado con la matrícula No.324-20961 y distinguida con el No. 01-025-313, ubicada en la sección de Cúchina, jurisdicción del Municipio de Sucre, en tierras baldías de la Nación, se procede a realizar el avalúo comercial de estas mejoras, teniendo en cuenta que el Señor LIZARDO Y NESTOR, cada uno tiene un 50%, EN COMUN Y PROINDIVISO.

**VALOR DE LAS MEJORAS UTILES REALIZADAS EN EL PREDIO "LA GUACAMAYA", SOBRE EL COSTO DE ESTABLECIMIENTO PARA UNA HECTAREA MOMBASA, SEGÚN EL CIAT (CENTRO INTERNACIONAL DE AGRICULTURA TROPICAL).**

### Costos de establecimiento

Tabla 1. Costos de establecimiento para una (1) hectárea de Mombasa.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>1. Preparación del Terreno y del suelo</b>				
Adecuación de lote	Jornales	2	\$ 25.000	\$ 50.000
Mecanización	ha	1	\$ 800.000	\$ 800.000
Aplicación de herbicida	Jornales	3	\$ 25.000	\$ 75.000
Aplicación de enmienda	Jornales	1	\$ 25.000	\$ 25.000
Total labores de labranza				\$ 950.000
<b>2. Siembra</b>				
Siembra	Jornales	2	\$ 25.000	\$ 50.000
Resiembra	Jornales	1	\$ 25.000	\$ 25.000
Control de malezas	Jornales	2	\$ 25.000	\$ 50.000
Total labores de siembra				\$ 125.000
<b>3. Insumos</b>				
Enmiendas (callos)	Bulto x 50K	10	\$ 32.000	\$ 320.000
Fertilizante DAP	Bulto x 50K	2	\$ 84.600	\$ 169.200
Fertilizante (urea)	Bulto x 50K	1	\$ 64.000	\$ 64.000
Herbicidas roundup	Galón	1	\$ 62.400	\$ 62.400
Total Agroquímicos				\$ 615.600
Semilla de Mombasa	kilo	8	\$ 42.300	\$ 338.400
Total material vegetal				\$ 338.400
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 2.029.000</b>

12 - Cambio Cult

17°C Lluvia ligera ESP

**COSTO DE PRODUCCION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE 1 HA MOMBASA (SEGÚN EL CIAT). ES IGUAL A \$2.029.000.**

**VALOR DE 2 HECTAREAS ARREGLADAS EN POTRERO EN EL PREDIO "LA GUACAMAYA", ES IGUAL AL TOTAL DE \$4.058.000.**

En consecuencia, el Avalúo de las 2 hectáreas de pastos naturales y artificiales arrojan un total de \$4.058.000 y el avalúo de la media HECTAREA DE BOSQUE DE LOS ARBOLES NATURALES MENCIONADOS, la avalúo en forma INTEGRAL Y TOTAL en la suma de QUINIENTOS MIL PESOS, para un total de \$4.558.000.

Asimismo, teniendo en cuenta a que lo que se encuentra en las mejoras y que ya se ha avaluado, le da **un aumento al valor real del inmueble donde se hicieron estas mejoras, o un plus o una PLUSVALIA** a la tierra, por cuanto en este momento según las averiguaciones realizadas con los vecinos del lugar donde se encuentra el predio la hectárea de terreno está por un valor MINIMO DE \$6.000.000, avalúo ESTE MAYOR AUMENTO REAL DEL INMUEBLE EN LA SUMA DE \$9.000.000, PARA UN VALOR TOTAL del terreno de las 2 HECTAREAS Y MEDIA, que corresponden al demandado NESTOR PEÑA MATEUS, en la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$13.558.000).

POR LO TANTO, EL AVALUO TOTAL DE LAS MEJORAS JUNTO CON EL AVALUO POR LA PLUSVALIA O EL AUMENTO DEL VALOR REAL DEL INMUEBLE DONDE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS, CORRESPONDEN AL VALOR TOTAL DE TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$13.558.000).

## **8. AVALUO COMERCIAL.**

	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>AVALUO DE MEJORAS UTILES DE PASTOS NATURALES Y ARTIFICIALES.</b>	<b>2 HECTAREAS</b>	<b>\$2.029.000</b>	<b>\$4.058.000</b>
<b>AVALUO DE MEJORAS DEL BOSQUE DE ARBOLES NATURALES.</b>	<b>MEDIA HECTAREA O 5.000 MTS2.</b>		<b>\$500.000</b>
<b>VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS DE PASTOS Y DE BOSQUE</b>			<b>\$4.558.000</b>
<b>VALOR TOTAL DE AVALUO PLUSVALIA O</b>			<b>\$9.000.000</b>

<b>AUMENTO VALOR REAL DEL INMUEBLE POR MEJORAS UTILES.</b>			
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO DE LAS MEJORAS, BOSQUE Y AUMENTO VALOR REAL DEL INMUEBLE O PLUSVALIA.</b>			<b>\$13.558.000</b>

***POR LO TANTO, EL AVALUO COMERCIAL TOTAL DE LAS MEJORAS DE PASTOS NATURALES Y ARTIFICIALES, DE BOSQUE DE ÁRBOLES NATURALES Y EL TERRENO POR LA PLUSVALIA O AUMENTO VALOR REAL DEL BIEN POR MEJORAS UTILES, CORRESPONDE A LA SUMA DE TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$13.558.000).***

## **9. ANEXO AL INFORME:**

**9.1 REGISTRO NUEVO REGISTRO FOTOGRAFICO DONDE SE OBSERVAN LOS PASTOS DE LOS POTREROS LIMPIOS Y EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.**

**ATENTAMENTE,**

**ALVARO LOPEZ PEREZ.  
C.C. No. 19.097.771 de Bogotá.  
Zootecnista Avaluador, Tarjeta Profesional 26.005.**