

Ejecutivo hipotecario 201900134_Informe_Avalúo_Comercial

Raúl Eduardo García C. <comercial@fidelscuellar.com>

Miércoles 28/07/2021 12:11 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Suesca <jprmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Angélica Ortiz <contabilidad@fidelscuellar.com>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

20210720 Av. 214718_Digital_Suesca_lote_para_proceso_Juzgado_Promiscuo.pdf; AVAL-80407275-20210701.pdf; GC-506-2021_Juzgado_Promiscuo_Suesca.pdf;

Chía, 28 de julio de 2021

GC-506-2021

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE SUESCA

Dr. MAURO HEBERTO MORALES ARDILA

Suesca – Cundinamarca

Asunto: Proceso ejecutivo N° 2019 00 134

De conformidad con el acta firmada el día 13 de julio de 2021, adjunto remitimos archivo digital que contiene:

1. Informe de avalúo comercial del predio identificado con F.M.I. N° 176-115378.
2. Certificado emitido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., de fecha 1° de julio de 2021.

Del Señor Juez,

Atentamente,



Raúl Eduardo García Cuéllar

Gerente Comercial

comercial@fidelscuellar.com

PBX: (57) (1) 8651272

Cel.: (57) 3102126944

Centro Empresarial Centro Chía Of. 319

Av. Pradilla # 9-00 Este

Chía - Cundinamarca

www.fidelscuellar.com



Si no es indispensable no imprima este correo.
Ayudemos a conservar el medio ambiente.

Aviso legal: Este mensaje y sus anexos están dirigidos para uso exclusivo del(los) destinatario(s) y pueden contener información confidencial y/o reservada legalmente protegida. Si usted no es el destinatario, se le notifica que la reproducción o distribución del mismo, o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquenos de inmediato y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo.

De: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Suesca

[<jpmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co>](mailto:jpmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Enviado el: martes, 13 de julio de 2021 2:51 p. m.

Para: comercial@fidelscuellar.com

Asunto: Ejecutivo hipotecario 201900134: acta de posesión perito

Importancia: Alta

De: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Suesca

[<jpmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co>](mailto:jpmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Enviado: martes, 13 de julio de 2021 2:48 p. m.

Para: gerencia@futurae.com <gerencia@futurae.com>

Asunto: Ejecutivo hipotecario 201900134: posesión



Suesca, 13 de julio de 2021

Señor

RAÚL EDUARDO GARCÍA CUELLAR

Perito

Cordial saludo:

En primera medida le agradecemos su respuesta y por ser el primero en pronunciarse, le remitimos el acta de la diligencia de posesión para que sea suscrita por sumercé. Una vez la recibamos firmada le enviaremos el acceso al expediente para que pueda adelantar la labor encomendada.

Por favor, sírvase **CONFIRMAR** el recibido por este medio.

Atentamente,

LIZETH JOHANA FAGUA ARIAS

Secretaria Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca

Celular: 3183417655

Correo electrónico: jprmpalsuesca@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 6 No. 8 -91 Suesca - Cundinamarca

IMPORTANTE

Las contestaciones, memoriales o comunicaciones **DEBEN SER ENVIADOS POR ESTE MEDIO ELECTRÓNICO EN FORMATO PDF, por lo tanto, solicitamos abstenerse de enviar correspondencia física para evitar duplicidad de documentos-** AGRADECEMOS ATENDER ESTAS RECOMENDACIONES. **CUIDEMOS EL PLANETA** 

Tenga en cuenta que el horario de **RECEPCIÓN** en este buzón electrónico es de lunes a viernes de **8:00 AM a 5:00 PM**, cualquier documento recibido fuera de estos días u horario, se registrará al siguiente día hábil.

Aviso de Confidencialidad: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Chía, 28 de julio de 2021
GC-506-2021

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SUESCA
Dr. MAURO HEBERTO MORALES ARDILA
Suesca – Cundinamarca

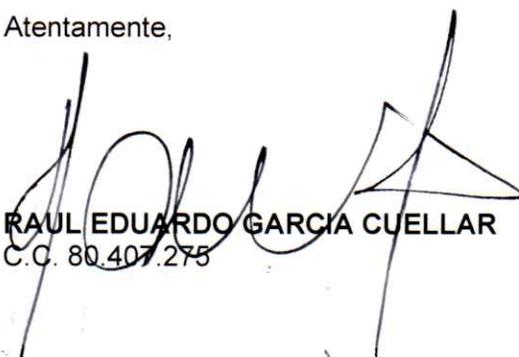
Asunto: Proceso ejecutivo N° 2019 00 134

De conformidad con el acta firmada el día 13 de julio de 2021, adjunto remitimos archivo digital que contiene:

1. Informe de avalúo comercial del predio identificado con F.M.I. N° 176-115378.
2. Certificado emitido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., de fecha 1° de julio de 2021.

Del Señor Juez,

Atentamente,


RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR
C.C. 80.407.275

FIDEL S. CUELLAR CIA. LTDA.
MIEMBRO DE LA
LONJA DE
PROPIEDAD RAIZ DE
BOGOTA Y R.N.A.
M.A. BOGOTA 100
M.A. CHIA 004

Av. Pradilla No. 900 Este
Oficina 319
CENTRO EMPRESARIAL
CENTRO CHIA
PBX: (57 1) 865 1272
CHIA - COLOMBIA

www.fidelscuellar.com
E-mail:
comercial@fidelscuellar.com

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO



Lote "La Manuela", antes San Gregorio
Vereda Guita
Suesca, Cundinamarca
Colombia

Chía, 28 de julio de 2021

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. INFORME TÉCNICO DEL AVALUO
3. TITULACIÓN
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES
8. ASPECTOS ECONÓMICOS GENERALES
9. DESCRIPCIONES DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
11. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
12. AVALUO COMERCIAL
13. ANEXO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL

AV. No. 21-4718

1. INTRODUCCION

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

El propósito del avalúo es estimar el valor comercial (valor de mercado) de la propiedad determinada adelante.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

“La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”¹

El presente avalúo se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil.

Es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.

1.3. CONFIDENCIALIDAD

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.

1.4. EL MAYOR Y MEJOR USO

Se define como “El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.”²

Basados en la definición anterior y después del análisis que se presenta en este estudio valuatorio, es nuestra opinión que el uso de explotación agropecuaria en menor escala, sería el mayor y mejor uso.

1.5. NORMATIVIDAD

Este informe valuatorio cumple con la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, así como con las Normas Técnicas Sectoriales USN AVSA y las Normas Internacionales de Valuación IVS. Igualmente cumple con las normas NTS S 03

"Contenido de Informes de Valuación" y NTSI 02 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales", GTS E 04 Valuación de Bienes Inmuebles Rurales y ha sido elaborado bajo las Normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador, del Registro Nacional de Avaluadores y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

1.6. DECLARACION

FIDEL S CUELLAR CIA LTDA., declara:

- Que no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales.
- Que las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y en los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no se responsabiliza de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- Que los honorarios del presente trabajo no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

1.7. VIGENCIA DEL AVALÚO

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 1998, 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 conserven.

¹ ATASA, UPAV. Normas Internacionales de Valuación Octava Edición, 2007.

² GTS-G02 USN-AVSA, NTS S 03, NTS I 01. Registro Nacional de Avaluadores, ICONTEC, 2009.

2. INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO

2.1. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1.1. Objeto de la valuación

El objeto de esta valuación consiste en la determinación del valor comercial de un predio de terreno rural sin construcciones y sin explotación agropecuaria alguna.

2.1.2. Encargo valuatorio

De conformidad con el encargo valuatorio, se trata de estimar el valor comercial del predio rural que se determina adelante.

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

2.2.1. Tipo de inmueble

Predio rural, alindado y determinado físicamente, con folio de matrícula inmobiliaria asignado, que se encuentra en común y proindiviso, dentro de un terreno en mayor extensión.

2.2.2. Dirección

Lote denominado "La Manuela", antes San Gregorio.

2.2.3. Coordenadas aproximadas del acceso.

Latitud Norte: 5°06'03"48

Longitud Occidente: 73°47'01,77"

2.2.4. Vereda

Guita

2.2.5. Ciudad

Suesca, municipio de Cundinamarca, en la Provincia de Almeidas, su nombre deriva del idioma muisca y significa Roca de las Aves. Está ubicada a 59 kms. al noreste de Bogotá, a través de la Vía Nacional 55, que de Bogotá conduce hacia Tunja y el norte del país, está a una altitud de 2.584 m.s.n.m. y una temperatura media de 14,3°; cuenta con una población aproximada de 17.500 habitantes. Limita al norte con Cucunubá y Lenguazaque; al sur con Gachancipá y Sesquilé, al oriente con Chocontá y al Occidente con Tausa y Nemocón. Está conformada por 19 veredas con un área de terreno rural de 17.166,17 has. y una zona urbana con un área de 91,14 has. Su actividad económica agrícola principal es el cultivo de flores; en las zonas más altas ganadería y agricultura en pequeña escala, hay alguna extracción minera de carbón y arcilla y su única y principal industria, es una fábrica de cemento, ubicada al lado de la zona urbana. Otra fuente de ingresos es el turismo, relacionado con deportes extremos, que aprovechan sus rocas y farallones, apropiados para escalar, deporte que, junto con el ciclomontañismo, el senderismo y el rapel, destacan el municipio a nivel nacional e internacional. Cabe mencionar el turismo cultural que genera la Capilla Doctrinera de Nuestra Señora del Rosario, que data de 1665, y se conserva con

algunas pequeñas modificaciones; su altar mayor se mantiene como una reliquia de la época colonial, la cual atrae igualmente numerosos turistas al municipio.

Fuente: www.suesca-cundinamarca.gov.co, www.Wikipedia.com, www.lgac.gov.co

2.2.6. Departamento
Cundinamarca

2.2.7. País
Colombia

2.3. FECHAS DE ESTUDIO

2.3.1. Fecha de Visita Técnica
16/07/2021

2.3.2. Fecha de entrega del Informe Valuatorio
28/07/2021

2.3.3. Fecha de Aportes de Documentos
16/07/2021

2.3.4. Fecha de aplicación del informe valuatorio
28/07/2021

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

2.4.1. Nombre o Razón Social del Solicitante
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUESCA
Doctor MAURO HEBERTO MORALES ARDILA, JUEZ

2.4.2. Documento de Identificación
DND

2.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Copia electrónica del expediente correspondiente al proceso Ejecutivo Hipotecario de menor cuantía, radicado N° 257724089001 201900134 00

3. TITULACIÓN

NOTA: La siguiente información no constituye estudio de títulos de inmueble.

3.1. TIPO DE PROPIEDAD

Derecho real de dominio, sobre derechos y acciones, en común y proindiviso, sobre un derecho vinculado a 1.480 m².

Fuente: C.T.L. Folio Matriz 176-8809, anotación 004, Sentencia SN del 21/09/2005, Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca.

3.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

MANUELA YUCELLY ALVAREZ ACEVEDO
C.C. N° 52.095.807

3.3. ESCRITURA DE PROPIEDAD

Compra-venta por Escritura N° 2461 del 24/08/2011, otorgada en la Notaría 2ª de Zipaquirá, registrada a folio 176-115378, Anotación 003 del CTL.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
LOTE LA MANUELA	176-115378	NO TIENE

3.5. GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS

- Hipoteca abierta, sin límite de cuantía, que garantiza un crédito a favor de David Andrés Ariza Bulla, anotación 004 del CTL.
- Embargo hipotecario con acción real por Oficio 1727 del 29-07-2019, del Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca, (medida cautelar), anotación 005 CTL.

NOTA: Se destaca que el inmueble en estudio, aunque tiene asignado Folio de Matrícula Inmobiliaria, forma parte catastralmente de un predio en mayor extensión denominado "La Guaira", en cuyo folio de matrícula, N° 176-88009 aparece, en la anotación N° 004 del 25-10-2005, registrada la sentencia SN del 21-09-2005 del Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca el texto que reza: "... Especificación: adjudicación sucesión derechos y acciones: 0601 NOTA: Inscripción en común y proindiviso y conforme antecedentes registrales, pues no se puede fraccionar el bien (CIRC. 030/1981 Supernotariado). Ver derechos adjudicados frente nombre adjudicatarios...."

Fuente de los datos anteriores: C.T.L. Folio Matriz 176-88009 y C.T.L. Matrícula 176-115378

3.6. DERECHOS DE PROPIEDAD

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o su título legal y se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluta pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

4.3. MAPA DE UBICACIÓN SECTORIAL



Fuente: [Google Earth](#)

4.4. GENERALIDADES

Corresponde a una zona rural ubicada en el camino que de Suesca conduce a Chocontá, (Carreteable que parte de la intersección de la calle 3 x carrera 4 de la zona urbana), sector conformado por haciendas, cultivos de flores, pequeñas fincas campesinas y minifundios destinadas a cultivos de pan coger y ganadería en pequeña escala.

4.5. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

Predomina el uso agrícola con cultivos de pancoger, hay también algunas fincas ganaderas, vivienda campesina o casas de haciendas y algunos terrenos destinados a cultivos de flores.

4.6. TIPOS DE EDIFICACIÓN

Casas de vivienda y viviendas tipo casa campesina.

4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Al sector se accede únicamente por el carreteable llamado "Camino a Chocontá"

4.8. INFRAESTRUCTRA URBANÍSTICA DEL SECTOR

4.8.1. Vías

La vía veredal interna o carreteable que conduce hacia Chocontá está en recebo en regular estado.

4.8.2. Andenes

No hay

4.8.3. Sardineles

No hay

4.8.4. Espacio Público

No hay.

4.8.5. Amoblamiento de Espacio Público

No hay

4.8.6. Arborización

Natural en algunos terrenos privados.

4.8.7. Condiciones Ambientales

Normales

4.8.8. Transporte Público

No pudo verificarse

4.9. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO DE INSUMOS.

El sector se encuentra aproximadamente a 1,5 kilómetros de la zona urbana de Suesca.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

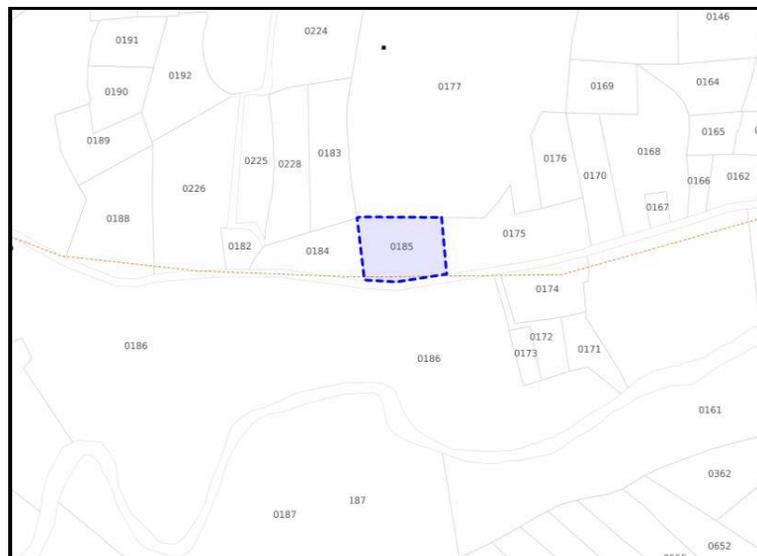
El sector cuenta con energía eléctrica, acueducto veredal.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se transcribe el concepto de norma del predio, emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



“Concepto de Norma NG436_2021



Localización. Fuente: GEOPORTAL IGAC

Departamento : Cundinamarca

Municipio : Suesca

Cedula catastral: 25772000000010185000

Dirección : La Guaira

Suelo : Rural

Fecha : 16 de julio de 2021

REGLAMENTACIÓN

Acuerdo 005 de 2002, “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Suesca, y se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte, el documento resumen y los planos generales”.

Resolución 957 de 2019, "Por medio de la cual se aprueba el ajuste y actualización del PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO BOGOTÁ y se dictan otras disposiciones"

CONSIDERACIONES

- Revisando la planimetría del POMCA del Rio Bogotá adoptado mediante la Resolución 957 de 2019, se observa que el predio se encuentra en áreas de uso múltiple.
- Teniendo en cuenta la jerarquización normativa se debe dar prelación a las disposiciones del POMCA sobre las del Esquema de Ordenamiento Territorial.

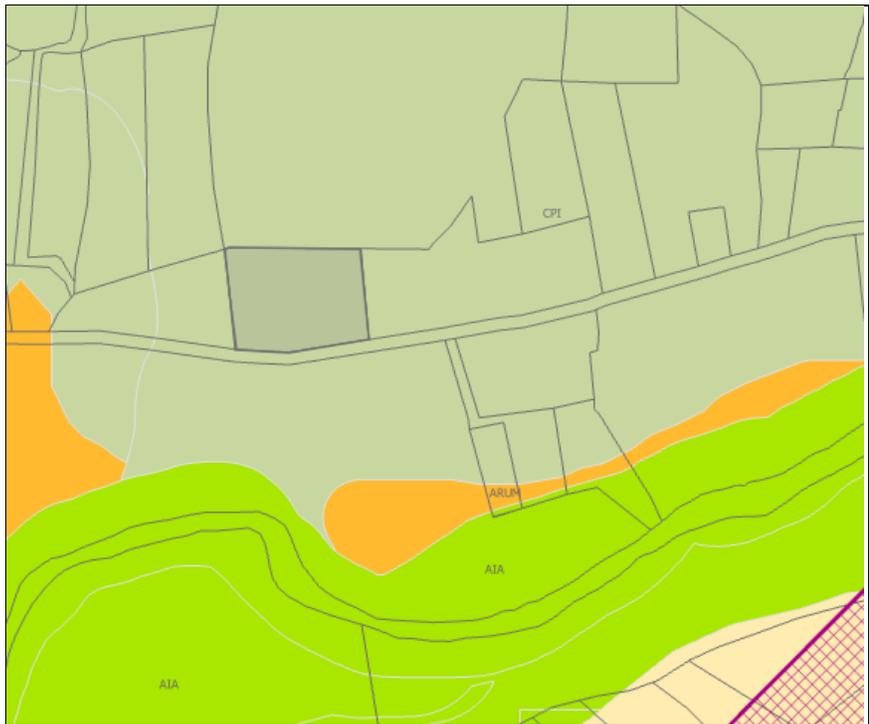
NORMATIVIDAD

NORMA

POMCA Río Bogotá	Uso Múltiple	Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales. Cultivos Permanentes Intensivos CPI.
EOT Suesca	Suelo Rural	Área Agropecuaria Semi – Intensiva

**La normatividad encontrada en el presente concepto se elabora con base al predio ubicado con la cedula catastral suministrada.*

RESOLUCIÓN 957 DE 2019



Categoría:	Uso Multiple
Zona:	Areas para la produccion agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales
Subzona:	Areas agrícolas
Nomenclatura:	CPI
Descripción:	Cultivos Permanentes Intensivos (CPI)

DTS CUENCA HIDROGRAFICA DEL RIO BOGOTA 2006

6.7. ZONIFICACIÓN

6.7.2. Descripción de las zonas ambientales y áreas ambientales

La cuenca, de acuerdo a sus atributos y ubicación espacial, determinan unas zonas bien sea de aptitud ambiental, desarrollo socioeconómico, cuerpos de agua, zonas urbanas y otras zonas con condiciones particulares de ordenamiento, cuya extensión son determinadas por las condiciones propias de los recursos evaluados y estados actual de cada uno de ellos.

De acuerdo a los elementos anotados anteriormente, a continuación, se describen las áreas o unidades que determinan las zonas y áreas ambientales.

- **PRODUCCION:** Entiéndase por producción, la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que presume un modelo de aprovechamiento racional de los Recursos Naturales en un contexto de desarrollo socioeconómico sostenible. Para esta categoría se tomarán en cuenta, entre otras, las actividades: agrícola, pecuaria, forestal y minero industrial.

A su vez las áreas ambientales dedicadas a cada tipo de actividad especifican bien sea en el campo agrícola, pecuario, forestal, se puede discriminar de acuerdo al nivel tecnológico que se pueda aplicar o desarrollar, según la oferta real de cada zona

ACUERDO 005 DE 2002 – EOT SUESCA

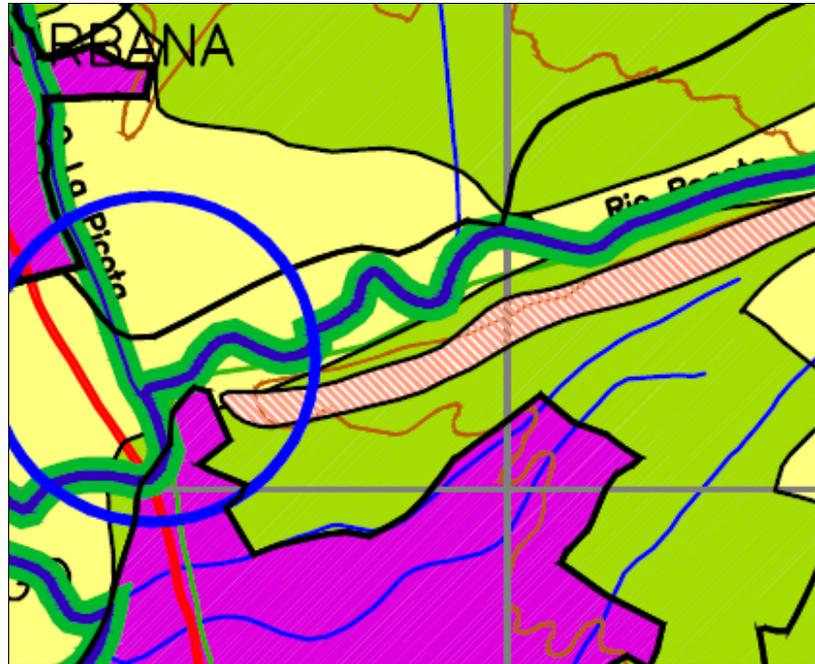
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 23. SUELO RURAL. Lo constituyen los terrenos con vocación económica y ambiental diferentes del suelo urbano, cuya destinación es el uso agrícola, ganadero, forestal, de explotación de recursos naturales renovables y no renovables y actividades económicas similares que, por sus características, no deben estar localizados en suelo urbano o centros poblados. El suelo rural se determina en el Plano Clasificación del Suelo, anexo al presente.

PARÁGRAFO. El Suelo rural del Municipio está dividido política y administrativamente en diecinueve (19) veredas, las cuales se enumeran a continuación y se determina en el Plano División Político Administrativa, anexo al presente:

8. Guita

MODELO DE OCUPACION



ARTICULO 95. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS. La actividad agropecuaria está clasificada en agropecuaria tradicional, **agropecuaria semi-intensiva** o semi-mecanizada y agropecuaria intensiva o mecanizada. Estos usos corresponden a lo establecido en el plano de Modelo de Ocupación del Suelo y a lo señalado a continuación.

1 En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán las técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.

2 Se deberá mantener y promover el uso agrícola de los suelos fértiles cercanos a la zona urbana, orientando el crecimiento de la ciudad a otros tipos de suelos más adecuados para el desarrollo urbano.

3 Salvo condiciones específicas, las zonas planas o suavemente onduladas con pendientes menores del 12 %, de alto valor agrológico (II, III y IV), se deberán destinar para cultivos transitorios, permanentes, ganadería o usos mixtos, sin perjuicio del uso agro o eco turístico.

Se debe prever que las clases V, VI y VII son propias de recuperación; la clase VIII, requiere tratamiento más riguroso, especialmente silvícola y es zona especial por estar conformada por suelos inestables.

5 Las zonas suavemente onduladas, de alto valor agrológico, con pendientes que no excedan el 25%, se destinarán preferencialmente a la ganadería y a cultivos de duración permanente y cultivos limpios con manejo especial, sin perjuicio del uso agro o eco turístico.

6 Las zonas que no excedan el 40% de pendiente, además de poderse destinar a la ganadería en estabulación y en cultivos permanentes; también se podrán aceptar cultivos limpios con prácticas especiales de manejo de suelos, podrán ser utilizadas también para actividades Turísticas, o recreacionales sujetas a licencia especial, siempre y cuando por su topografía, paisaje, vecindad al agua, vialidad, ofrezcan posibilidades de ser dotadas de la infraestructura y los servicios necesarios para su normal funcionamiento y formen parte de un proyecto integral compatible con la recuperación, conservación y preservación de los recursos naturales y el medio ambiente.

7 Los terrenos con pendientes superiores a las anteriores, pueden ser suelos con aptitud especial, para cultivos permanentes, y de manera preferencial para cultivos forestales, artificiales o espontáneos con los siguientes objetivos principales.

a) Conservación y retención de agua mediante una vegetación adecuada.

b) Conservación y estabilización de suelos, protección de los taludes, de las vías camellones y de las márgenes de las corrientes de agua

c) Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia, bajo especial asesoría de la UMATA.

8 No se permitirán quemas, como procedimiento para iniciar cultivos o establecer pastos, en casos especiales deberán estar sujetos a licencia especial y de acuerdo a las normas vigentes establecidas por la C.A.R. en relación con la conservación de las aguas y de los suelos.

9 Optar por prácticas de manejo que garanticen la conservación de las aguas, los suelos y la estabilidad física del terreno.

10 Las zonas específicas, donde existan fuentes de agua que en la actualidad están abasteciendo la población rural o urbana, deberán ser protegidas mediante cerca y forestación. Estas zonas deberán ser adquiridas y protegidas por la Administración Municipal en asocio con La CAR.

ARTICULO 97. EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO. Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental y las indicadas en el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR. y deberán localizarse en áreas con una pendiente inferior al 15%.

La ocupación del predio de las explotaciones agrícolas que se desarrollen bajo invernadero deberán sujetarse a los siguientes índices máximos:

1 Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%

2 Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%

3 Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

ARTICULO 102. SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi - intensivo.

Los suelos de uso agropecuario semi - mecanizado o semi - intensivo se registrarán por los siguientes usos:

Uso principal: *Agropecuaria tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.*

Usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: *Usos urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.*

Nota: Este concepto se emite considerando:

El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

Elaboró: Alejandra Ramírez Beltrán – Profesional de Normas Urbanísticas."

6.2. TIPO DE INMUEBLE

Predio rural, conformado por un lote de terreno rural identificado físicamente y con folio de matrícula inmobiliaria, que forma parte catastralmente de otro terreno rural, en mayor extensión.

6.3. USO ACTUAL

Pasto natural

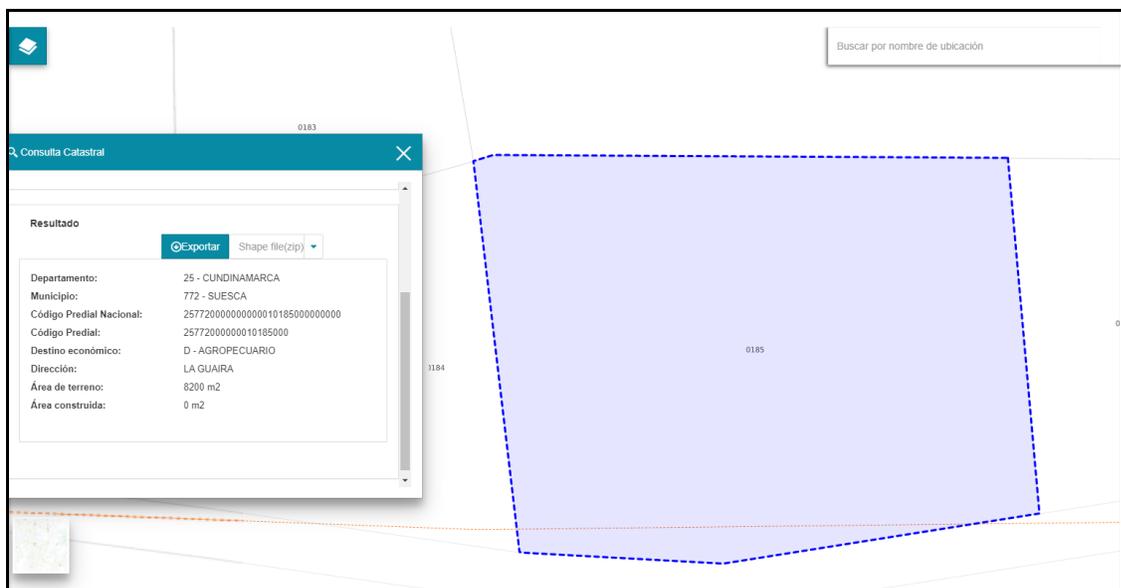
6.4. UBICACIÓN

El predio, denominado Lote La Manuela, se encuentra aproximadamente a 1,5 kilómetros por la vía carretable denominada Vía a Chocontá, contados desde la intersección de la carrera 4 con calle 3 del área urbana del municipio.

6.5. COORDENADAS:

Latitud Norte: 5°06'03,48"
Longitud Occidente: 73°47'01,77"

7. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES



Fuente: igac.gov.co



Fuente: Google Earth

7.1. DESCRIPCION GENERAL

Se trata de un lote rural con frente sobre vía carreteable, denominada vía a Chocontá.

7.2. CABIDA SUPERFICIARIA

1.480 m².

Fuente: Documentos suministrados en el cuaderno digital del proceso.

7.3. LINDEROS

Partiendo de un mojón que está camino que de Suesca conduce a Chocontá, sector oriental, en 17,80 metros línea recta hasta dar a otro mojón; de aquí vuelve a la izquierda, sector Norte, en 85,50 metros, línea recta lindando con el lote de terreno adjudicado a María Natalia Caicedo Garzón, hasta dar a otro mojón; de aquí vuelve a la izquierda, sector occidental en 18,80 metros línea recta con predio del señor Agustín Guacaneme, hasta dar a otro mojón, de aquí vuelve a la izquierda sector sur en 81,50 metros línea recta lindando con el lote de terreno adjudicado a José Ricardo Caicedo Garzón, hasta dar al primer mojón, punto de partida y encierra.

Fuente: Documentos suministrados en el cuaderno digital del proceso.

7.4. FORMA GEOMÉTRICA

Polígono de cuatro lados, de forma rectangular.

7.5. RELIEVE Y TOPOGRAFIA

Planos

7.6. FRENTE

17,80 metros sobre carreteable que de Suesca conduce a Chocontá.

7.7. CERRAMIENTO Y CERCAS

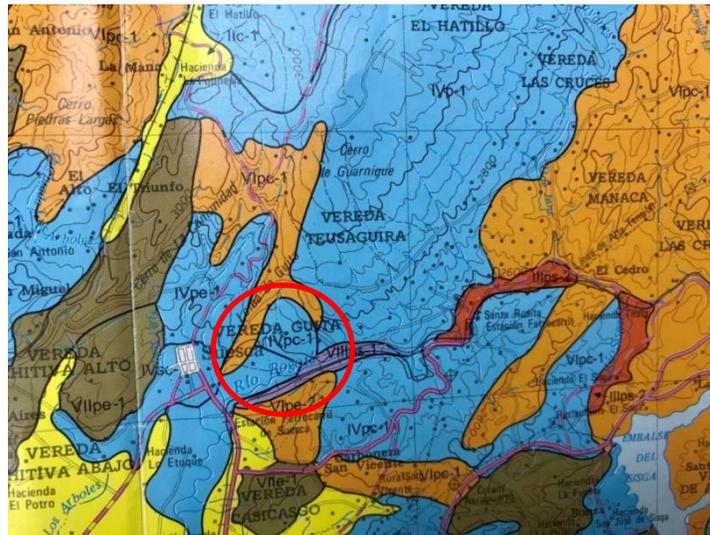
Cuenta con cercas perimetrales de postes de madera con entre cuatro y ocho hilos de alambre de púas, en su frente está cerrado en tapia pisada y portón de madera con machones en piedra, en su parte posterior tiene un portón metálico.

7.8. CLASIFICACION SUELO (IGAC)

De acuerdo con las características de los suelos por su capacidad de uso, la clasificación agrológica más usada es la clasificación de tierras adoptado por el **IGAC** y el **INCORA** originario del Departamento de Agricultura de USA, donde se establecen ocho (8) clases (del I al VIII) AGROLÓGICAS y en la medida que aumente el grado numérico, disminuye la aptitud

del suelo para su uso y manejo. CLASE IV: Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.

Subclase IV p1



6.2.3.6 Subclase IV p-1

Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuevas, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio.

Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa.

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple.

Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados y siembras en contorno, evitando el sobrepastoreo que origina procesos de remoción en masa (soliflucción). En las zonas que existen procesos remontantes actuales, se sugiere la siembra de especies arbóreas de raíces profundas, impedir el pastoreo sin control y las prácticas culturales y mecanización agrícola excesiva antes de la siembra.

7.9. EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL

Ninguna

7.10. RECURSOS HIDRICOS

El predio no cuenta con acueducto municipal o veredal, ni concesión de distrito de riego, ni aljibe, ni pozo, ni nacedero.

7.11. SERVICIOS PUBLICOS

El predio no tiene instalado ningún servicio público.

7.12. VOCACION DEL SUELO

Agropecuario semi-intensivo, producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales.

8. APECTOS ECONÓMICOS GENERALES

8.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

El informe del Centro de Estudios Económicos de ANIF, del 23 de julio indica: “El DANE reveló el pasado lunes 19 de julio los datos del Indicador de Seguimiento de la Economía (ISE) para el mes de mayo, dando así la información necesaria para comprender el efecto que tuvieron las marchas, protestas y bloqueos en las principales vías y centros urbanos. Para ese mes, se registra una variación anual del ISE de 13.6%, lo que representa una fuerte desaceleración con respecto a lo observado en el mes de abril. ... En suma, los resultados en materia de actividad económica en el mes de mayo, aunque positivos, suenan la alarma sobre el impacto en el aparato productivo por cuenta de los bloqueos y las protestas experimentadas durante todo el mes. Frente a los niveles de valor agregado vistos antes de la pandemia, mayo significó un fuerte retroceso en la senda de recuperación, especialmente cuando se compara con los resultados de abril. ... Eso debe ser tomado como un llamado a redoblar los esfuerzos por recuperar en pleno la vida productiva en el país. Necesariamente, debe haber una buena conjugación de acciones de política que propendan por la reactivación. En el centro de todo está evitar al máximo cierres y restricciones a la movilidad, acompañado de la campaña de vacunación, cuyo ritmo debe ser mantenido e incrementado en los próximos meses si se quiere alcanzar la inmunidad de rebaño”

Fuente: www.anif.com.co

8.2. INDICADORES ECONÓMICOS

- 8.2.1.** Fecha: 28 de julio de 2021
- 8.2.2.** T.R.M: \$3.918,49
- 8.2.3.** I.V.R.: 1,716%
- 8.2.4.** Inflación Anual a junio de 2021: 3,63%
- 8.2.5.** U.V.R: 284,6507

Fuente: www.banrep.gov.co

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio no tiene impacto ambiental que se note a simple vista y las condiciones de salubridad son normales.

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VÍALES

No se pudo verificar si el inmueble cuenta con algún tipo de afectación de carácter vial o de áreas de cesiones. Se toma sin considerar que puedan existir.

9.4. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en el municipio en general.

9.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- ✓ La ubicación del terreno, sobre un carreteable, vía secundaria en recebo a 1.5 km del centro del centro urbano del municipio.
- ✓ La vista que tiene el predio sobre las rocas de Suesca.
- ✓ El relieve y la topografía del predio.
- ✓ Las redes de servicios públicos en el sector se limitan a red de energía eléctrica y acueducto veredal.
- ✓ En el sector, las tierras que se encuentran en producción ganadera o agrícola, tienen como principales cultivos pastos, flores, frutas, entre otros.
- ✓ Se considera además de su área y topografía, el hecho de contar con un frente de 17,80 metros lineales sobre el carreteable de acceso al sector.
- ✓ La infraestructura encontrada en el predio se limita a las cercas de cerramientos que se incluyen dentro de los cálculos finales del presente informe, en el valor por metro cuadrado.
- ✓ La presencia de pastos naturales.
- ✓ La norma que tiene el predio, como suelo rural de uso agropecuario con uso principal: agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal. Y como usos prohibidos: usos urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.
- ✓ Las construcciones, aparentemente de carácter temporal por los materiales y el estado en que se encuentran, que pudieron verse en los lotes colindantes hacia el oriente y occidente del lote en estudio.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

11.1. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Artículo 1º.- (Resolución 620 de 2.008) Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ubicadas en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Artículo 3º.- (Resolución 620 de 2.008) Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

DEPRECIACIÓN: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

VIDA TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

Según el párrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, "Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años".

11.2. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA.

ENFOQUE DE COMPARACION

En consideración al propósito del avalúo y a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, con este método se busca estimar la cuantía por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción, para llegar así a la estimación del valor razonable de conformidad con las definiciones contempladas en el acápite inicial (1.2) del presente informe.

Este enfoque, proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio. Se consideraron precios de activos similares y comparables, debidamente analizados, disponibles y

encontrados en el mercado de oferta debidamente calificados y analizados estadísticamente.

En el municipio, se encontraron 15 inmuebles en oferta de venta, que pudieron ser debidamente confirmados con los anunciantes y oferentes, que se estudiaron y analizaron considerando las características específicas del inmueble.

Los 15 datos de la muestra encontrados, son bastante heterogéneos y dispersos con un coeficiente de variación superior al 100%. Por lo tanto, fue necesario realizar una depuración de los datos y una homogenización con dos variables: factor área y factor ubicación.

Del análisis realizado, la muestra se redujo a seis (6) datos, los cuales fueron homogenizados por los factores mencionados arriba, siguiendo la relación entre área y precio. A mayor área, menor precio. Se aplicó a toda la muestra un factor de comercialización del 10% y en algunos datos el valor mínimo expresado por el oferente. El resultado de los análisis estadísticos, aplicados los factores de homogenización, arrojó un valor promedio de \$13.402 por metro cuadrado, con una desviación estándar del 6,86%, un intervalo de confianza máximo de \$14.322 por metro cuadrado y mínimo de \$12.483 por metro cuadrado.

El valor adoptado en el informe es el intervalo de confianza máximo, el cual incluye el valor de las cercas de alambre de púas, sobre postes de madera.

COSTO DE REPOSICION

En consideración al tipo de cerramiento encontrado sobre el frente del predio, fue utilizado el método para determinar el valor de la cerca de tapia pisada y el portón. El costo de reposición de la tapia pisada y la portada se obtuvo de la "Lista oficial de **precios** unitarios fijos de Obra Pública y de consultoría", publicada por www.datos.gov.co de fecha 17 de junio de 2021. Para el costo de reposición del portón, se consultó con la Fábrica de Portones para Fincas www.artelara.com.co, Señor Nelson Lara, Cel. N° 3016467889. Las medidas aplicadas a estos bienes son aproximadas. Para la depreciación se aplicó la tabla de Fitto y Corvini, con una edad de 9 años y un estado de 3.0, que indica que el bien requiere reparaciones sencillas.

11.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se encontró oferta de inmuebles de suelo rural de diferentes características y áreas. La oferta de inmuebles rurales, con áreas similares a las del predio avaluado, es escasa. Los predios con área similares a las del predio avaluado, se encontraron en zonas de centros poblados o áreas urbanas.

La demanda de inmuebles en el municipio se ajustará a los desarrollos hoteleros, turísticos e industriales que se den.

11.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La valorización de los terrenos en el municipio dependerá, en gran medida, del desarrollo de la vocación turística, deportiva y cultural que ha venido presentándose en los últimos años.

11.5. MEMORIA DE LOS CALCULOS

MERCADO DEPURADO Y HOMOGENIZADO

N°	FOTO	LINK / CODIGO	CONTACTO	TELEFONOS	UBICACION	AREA M2 LOTE	VALOR	FCTR CO	VALOR M2	VR / M2 HOMOGENIZADO	OBSERVACIONES	
1		https://www.fincasraiz.com.co/lotes-que-venta/fotos-municipios/suesca-vereda-ovejeras-tu-det-585983.aspx	Germán Garzón	316 3044998 / 304 5227965	Vereda Ovejeras	8.000	\$ 80.000.000	\$ 72.000.000	\$ 9.000	\$ 12.150	Magnífica oportunidad, venta de lote a 30 minutos de Suesca Cundinamarca y a 30 minutos de Chocontá, esta ubicado en medio de dos carreteras, magnifico para casa campestre, es tranquilo, económico y de fácil acceso. Vereda Ovejeras, en medio de dos carreteras, no tiene agua ni luz, tiene una casita a punto de caerse, si se cae no se puede hacer otra casa.	
2		https://www.fincasraiz.com.co/lotes-que-venta/fotos-municipios/suesca-tu-det-6369402.aspx	Jaime Arívalo	311 2447369	Vereda Arrayanes	9.500	\$ 110.000.000	\$ 99.000.000	\$ 10.421	\$ 13.547	Lote de 9500 metros cuadrados ubicado en la vereda arrayanes suesca Cundinamarca cerca a las rocas y a la Laguna excelente sitio para proyecto de casa campestre cuenta con posta de luz dentro de el predio cerca a chocontá y a ubatá 20 minutos aproximadamente de cada pueblo Via principal de buses intermunicipales entre ubate y chocontá, 100 met de frente, lo deja en 100: el 80% es plano, puede hacer casa y pedir punto de agua	
3		En campo	Luis Eduardo Moya	312 6149997 / 320 2910002	Via Suesca Chocontá	13.800	\$ 130.000.000	\$ 117.000.000	\$ 8.478	\$ 12.717	íve al lado del lote, no hay luz ni agua, se entra por la derecha de donde el vta, tiene sembrados unos eucaliptos. Desde aha se ven las rocas de Suesca.	
4		https://www.fincasraiz.com.co/lotes-que-venta/fotos-municipios/suesca-tu-det-6113664.aspx	VSI Ventas y Servicios Inmobiliarios. Ricardo Mora	300 5630239 / 031 8107757	Frente al cementerio	16.000	\$ 240.000.000	\$ 180.000.000	\$ 11.250	\$ 13.500	EXCELENTE lote de diecisésmil metros cuadrados, con área significativa de árboles de eucalipto y servicios de energía eléctrica y acueducto. Apto para cualquier tipo de labor agropecuaria, porcicultura, bodegas, galpones, entre otros. Magnífica ubicación cerca al pueblo. Dejan construir una sola vivienda, queda sobre la carretera, frente al cementerio de Suesca. de Contado lo deja en \$180'000.000	
5		En campo	Luis Díaz	3108807790	Camino suesca-Chocontá	20.000	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	\$ 13.500	\$ 14.850	Tiene un punto de agua, muy cercano al lote en estudio, sobre el mismo camino a Chocontá.	
6		https://www.fincasraiz.com.co/lotes-que-venta/fotos-municipios/suesca-vereda-cuaya-tu-det-6238765.aspx	Pablo Gil	315 3210416	Vereda Cuaya	30.000	\$ 350.000.000	\$ 315.000.000	\$ 10.500	\$ 13.650	Vendo lote en suesca vereda cuaya. A cinco minutos de la carretera a Ubaté, a 200 metros del cruce. Cercado en postes de cemento, tiene pose de luz	
							Medio		\$ 10.525	\$ 13.402		
							Desviación Estandar		\$ 1.783	\$ 919		
							Coefficiente de Desviación		17%	6,86%		
							Valor máximo		\$ 13.500	\$ 14.850		
							Valor mínimo		\$ 8.478	\$ 12.150		
							Intervalo de confianza máximo		\$ 12.308	\$ 14.322		
							Intervalo de confianza mínimo		\$ 8.741	\$ 12.483		
							Coefficiente Asimetría		0,7720	0,2959		
							Número de datos		6,00	6,00		

CUADRO DE COSTO DE REPOSICION Y DEPRECIACION PARA LA TAPIA PISADA Y EL PORTON				
ITEM	AREA M ²	VR M ²	VR M ² DEPRECIADO	VR TOTAL DEPRECIADO
Muro en tapia pisada, incluye formaleta	13,8	\$ 309.782,32	\$ 235.301,36	\$ 3.247.158,81
Suministro e instalación estructura de madera para teja	4,5	\$ 79.808,56	\$ 60.620,19	\$ 272.790,85
Suministro e instalación entramado para teja de barro	4,5	\$ 74.634,38	\$ 56.690,04	\$ 255.105,17
Suministro e instalación teja de barro tipo español	4,5	\$ 107.495,26	\$ 81.650,18	\$ 367.425,80
Portón madera (Valor Unitario)		\$ 6.300.000,00		\$ 4.785.291,13
TOTAL				\$ 8.927.771,76

12. AVALUO COMERCIAL

12.1. CUADRO DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

AVALUO COMERCIAL			
Lote La Manuela, Vereda Guita Suesca, Cundinamarca, Colombia 28 de julio de 2021			
COMPONENTE	AREA (M2) / UNIDAD	VR / M2 - UNIDAD	TOTAL
Lote La Manuela	1.480,00	\$ 14.322	\$ 21.196.136
TAPIA PISADA (FRENTE)	13,80	\$ 235.301	\$ 3.247.159
PORTON			\$ 5.680.613
TOTAL			\$ 30.123.908

12.2. VALOR EN LETRAS:

SON: TREINTA MILLONES CIENTO VEINTITRESMIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.



RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR
Representante Legal
C.C. N° 80.407.275
RAA: AVAL-80407275





13. ANEXO FOTOGRÁFICO

	
<p>Aspecto de la Vía Suesca – Chocontá. Vista hacia el oriente camino al predio</p>	<p>Aspecto de la vía Suesca – Chocontá frente al predio. Vista hacia occidente</p>
	
<p>Aspecto de la vía Suesca – Chocontá frente al predio. Vista hacia oriente</p>	<p>Estado de la vía Suesca-Chocontá al oriente del predio</p>
	
<p>Aspecto del frente del predio y su acceso</p>	<p>Vista general del lote</p>



Lindero oriental visto hacia el norte



Lindero norte visto hacia occidente



Lindero occidental visto hacia el norte y vista general del predio hacia el norte



Lindero sur visto hacia el oriente y detalle del muro sobre su frente (parte interior)



Vista del lote hacia occidente y su entorno



Vista del predio hacia el norte



Aspecto general del entorno del predio hacia el oriente



Muro cerramiento sobre el frente (parte exterior)



PIN de Validación: bb600b01



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



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) RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80407275, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80407275.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		30 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		30 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		06 Abr 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0256, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: bb600b01



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0164, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0058, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AV PRADILLA 900 ESTE OF 319

Teléfono: 57 3102126944

Correo Electrónico: contabilidad@fidelscuellar.com

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) RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80407275.

EI(la) señor(a) RAUL EDUARDO GARCIA CUELLAR 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.



PIN DE VALIDACIÓN

bb600b01

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: bb600b01



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal