

DICTAMEN PERICIAL

LOTE 2 ALTOS DE TOSCANA, VEREDA EL PALMAR
LA MESA, CUNDINAMARCA.



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

CONTENIDO

Pág.

1. DATOS DEL INFORME.	4
1.1 Fecha del Informe.....	4
1.2 Informe Técnico de Avalúo No.	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	4
2.1 Nombre o Razón Social.....	4
2.2 Tipo Documento.....	4
2.3 Número de Documento.....	4
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	4
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	4
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	4
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	4
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	4
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	5
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	5
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....	5
6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	6
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.	6
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL	6
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).....	6
6.9 LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO	7
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	8
7.1 IDENTIFICACIÓN UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	8
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.	9
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. VEREDA EL PALMAR.....	10
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	11
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	11

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.	11
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.	12
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.	12
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.	12
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	12
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	13
9.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	13
9.2 FRENTES SOBRE LA VÍA.	13
9.3 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.	14
9.4 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES	14
9.5 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE	14
9.6 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?	14
9.7 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE	14
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	15
10.1 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DEL TERRENO CLASE AGRÍCOLA IV.	15
10.1 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO CLASE AGRÍCOLA IV.	15
10.3 USO ACTUAL DEL SUELO.	15
10.4 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.	15
10.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.	15
10.6 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.	15
10.7 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.	15
11. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	17
11.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR - VEREDA EL PALMAR.	17
11.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.	18
12. ANÁLISIS CLIMÁTICO	20
13. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN	24
14. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	24
14.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	24
14.2 IMPACTOS AMBIENTALES.	24
14.3 SEGURIDAD.....	24
15 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	25
15.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	25

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

15.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.	25
15.2.1 Datos del Sujeto.....	25
15.2.2 Estudio de Mercado.....	27
15.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.	28
15.2.4 Ordenamiento de Datos.	29
15.2.4 Análisis de varianza y resultado final	30
15.2.5 Valoración del Terreno	31
15.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.	31
16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.	44
17. CONSIDERACIONES GENERALES.	44
Anexo 1. CREDENCIALES DEL PERITO CARLOS DAVID NIETO MEDINA.....	46
Anexo 2. CREDENCIALES DEL PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE.....	54
ANEXO 3 DECLARACIONES ACORDES AL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P	60
Anexo 4. COMPARABLES	71

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo No.
25 de mayo de 2023	AVAL-DP20230027

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE O ENTIDAD

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA	-----	-----

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL DICTAMEN PERICIAL.

3.1 OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL.

Identificar plenamente y determinar el valor comercial del bien inmueble Rural, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 166-80841 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Mesa Cundinamarca, predio denominado **LOTE 2 ALTOS DE TOSCANA**, ubicado en la vereda El Palmar, del Municipio de La Mesa (Cundinamarca); con una extensión superficiaria de terreno de 32.182 m² que corresponde al área de terreno, teniendo en cuenta las especificaciones del Catastro y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

Posteriormente valorar la afectación por servidumbre de eléctrica, que ocuparía una franja total de 4349.00 m² según lo estipula en el plano topográfico.

3.2 DESTINATARIO DEL DICTAMEN PERICIAL.

Proceso judicial.

4. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
19 de abril de 2023	25 de mayo de 2023

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

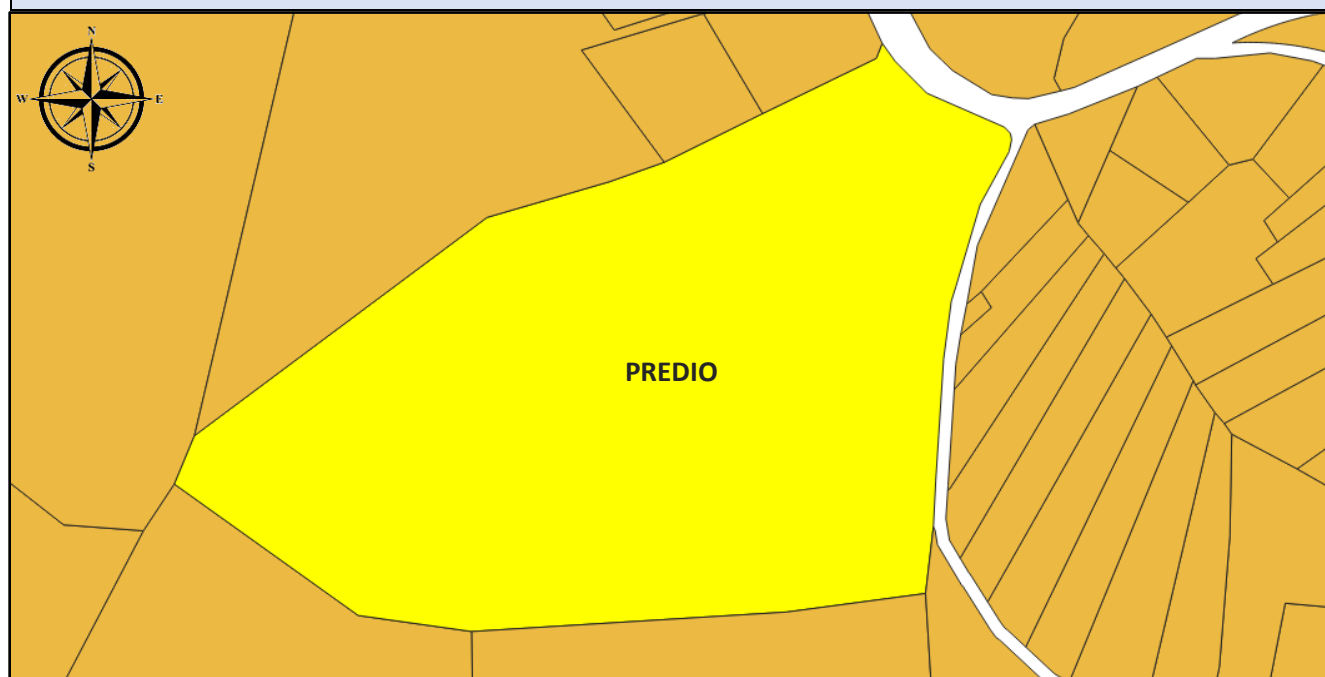
Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Compraventa	Escritura 3.250 del 10 de diciembre de 2007. Notaria Única de La Mesa.

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	ADONAI CARO PUIN	230.810	50
2	ELBA LEONOR MENDIVELSO PALENCIA	41.457.957	50

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO

Nombre	LOTE 2 ALTOS DE TOSCANA
Dirección	Vereda El Palmar
Municipio	La Mesa
Departamento	Cundinamarca
Fuente	Ficha Catastral



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura publica	3.250	10 de diciembre de 2007	Notaria Única de La Mesa
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
Vereda El Palmar	La Mesa	Cundinamarca	32.182 M2

6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	166-80841	8 de Abril de 2014	La Mesa
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
Vereda El Palmar	La Mesa	Cundinamarca	32.182 M2

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide
Nacional: 253860002000000060138000000000		27 de abril de 2023		Gobernación de Cundinamarca
Anterior: NA				
Municipio	Departamento	Área Construida (m ²)	Área del Lote (m ²)	El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
La Mesa	Cundinamarca	33	32.182 m2	SI

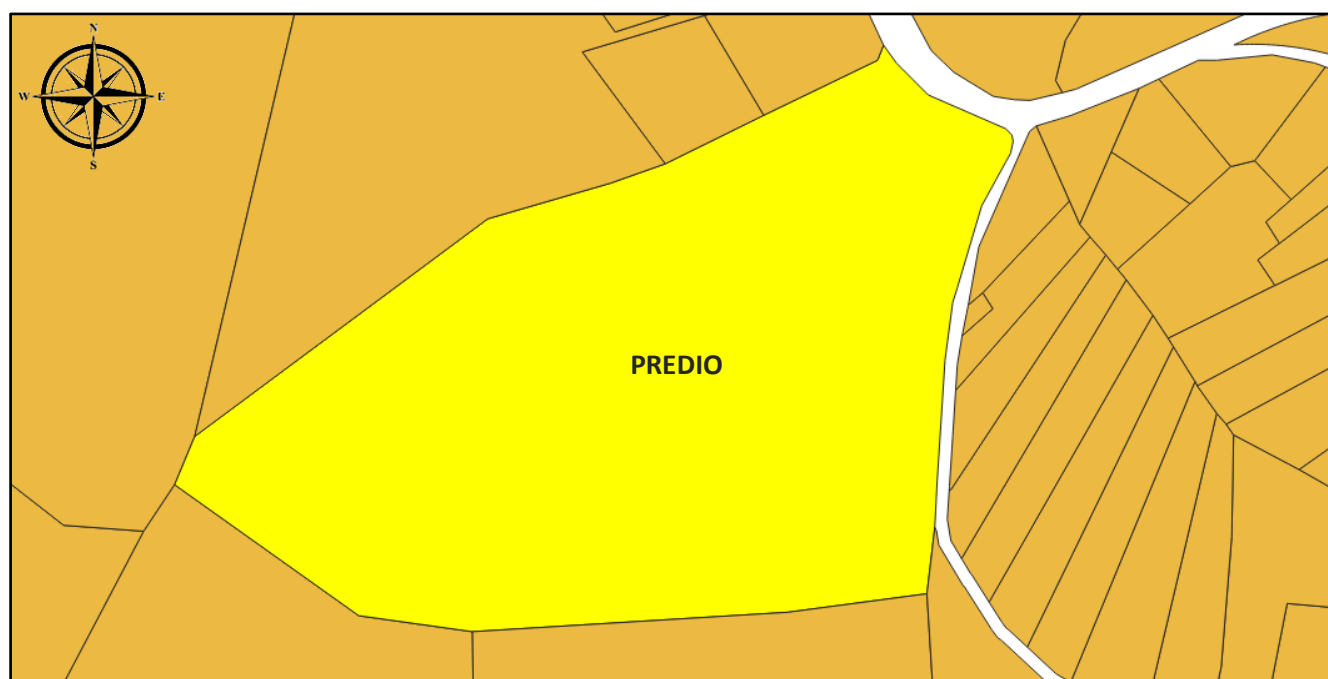
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

El área de terreno que figura en la cédula catastral si corresponde con las áreas reportadas en la Escritura pública número 3.250 del 10 de diciembre de 2007, y el Certificado de Tradición y Libertad No. 166-80841; Se optara por esta medida para la valuación de este informe. (32.182 m2)

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

6.9 LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO

Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

Según Escritura:

NORTE: Partiendo del M-11 situado en la intersección de la carretera que conduce hacia El Colegio y el camino veredal, se va por este camino hacia el oriente en distancias sucesivas de 21.33 metros, 50.10 metros, y 95.10 metros pasando por los mojones M-10 Y M-9 hasta llegar al M-8 limitando camino de por medio con la finca LA ARCADIA.

ORIENTE: Del M-8, se va hacia el sur en distancias sucesivas de 30.97 metros, 53.29 metros, 12.72 metros, 33.13 metros, 61.0 metros, y 65.06 metros, pasando por los mojones M-7, M-6 M-5, M-4, Y M-3 HASTA ENCONTRAR EL M-2 limitando con finca de JULIO MALAGON y finca de propiedad de los actuales compradores.

SUR: Del M-2 se va hacia el occidente, en distancia de 20.70 metros a encontrar el M-1; y de este punto se va en distancias sucesivas de 97.90 metros, y 72.22 metros, pasando por los mojones M-18 y M-19, hasta encontrar el M-13 situado en la orilla de la carretera que conduce de La Mesa a El Colegio, limitando con la parte restante de del predio EL CHIRCALY de propiedad de las vendedoras MARITZA YANNETH Y LEONOR ELINA MENDEZ CASTIBLANCO.

OCCIDENTE: Del M-13 se va por la orilla de la carretera en distancia de 4.56 metros a encontrar el M-11 situado en la intersección con el camino, punto de partida, limitando con dicha carretera.

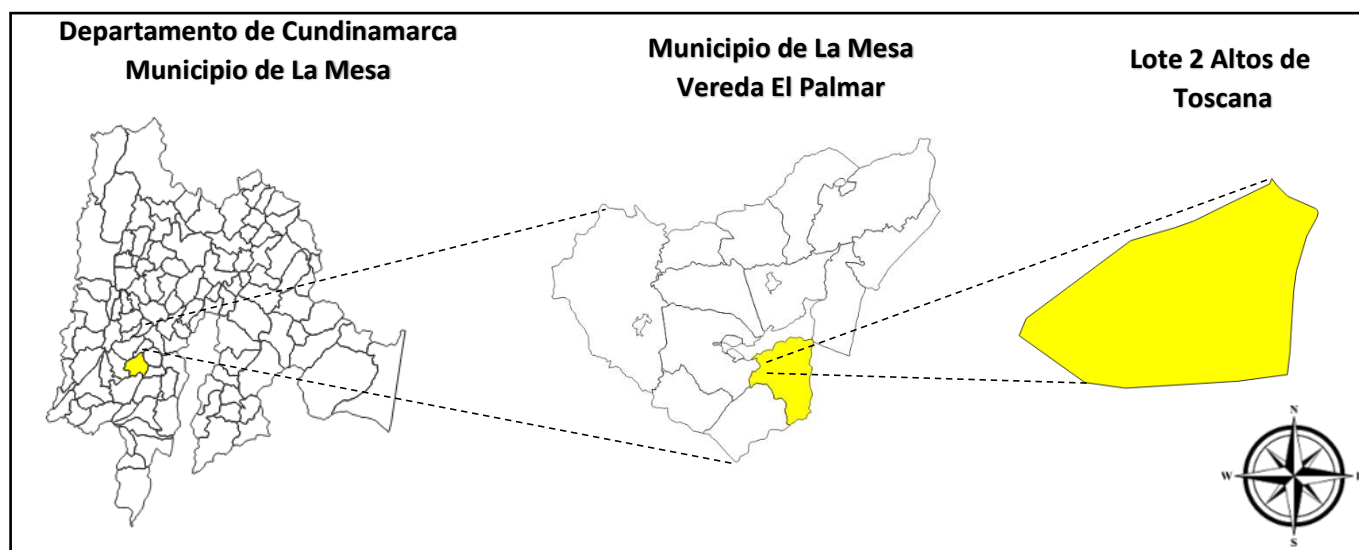
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 IDENTIFICACIÓN UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
LOTE 2 ALTOS DE TOSCANA		Vereda El Palmar	
Matricula inmobiliaria	Cedula catastral	Municipio y Departamento	País
166-80841	253860002000000060138000000000	La Mesa - Cundinamarca	Colombia

Imagen 02. Mapa de localización del predio



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

Forma de Acceso	Partiendo del sector del parque principal de La Mesa, se toma la Calle 8 hacia la vía que conduce de La Mesa hacia Anapoima, en distancia de 798 metros aproximadamente, donde se toma esta vía, se recorren por esta vía una distancia de a 2.23 kilómetros aproximadamente hasta llegar al cruce de mesitas, donde se tome dicha vía a mesitas donde, se recorren 1.08 kilómetros aproximadamente por esta vía secundaria para llegar al predio al costado derecho.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	4837181.200	2067925.720	1.000

Imagen 03. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

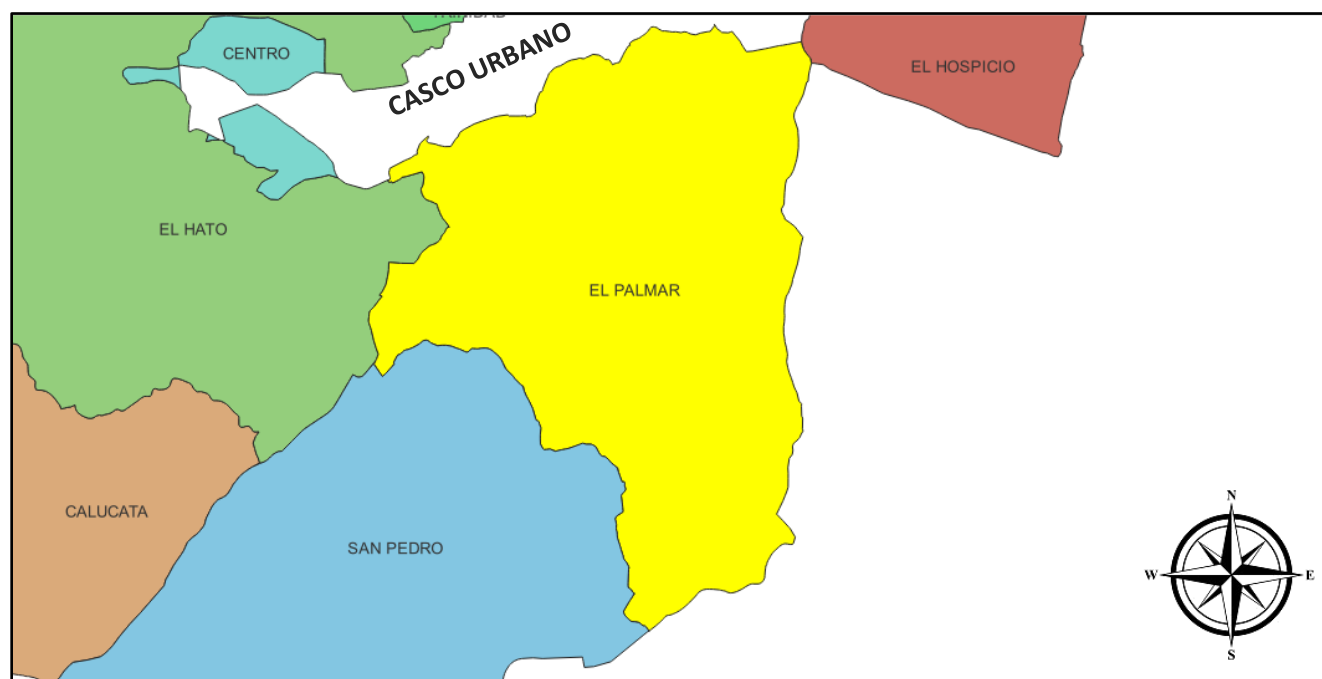
	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. VEREDA EL PALMAR

NORTE : Con el Casco Urbano de La Mesa.
 SUR : Con veredas del municipio de El Colegio.
 OCCIDENTE : Con la vereda El Hato y la vereda San Pedro.
 ORIENTE : Con veredas del municipio de Tena.

Imagen 04. Delimitación del sector de ubicación del inmueble.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.

La actividad predominante en el sector es la residencial y agropecuaria.

Imagen 05. Fotografías de la actividad económica predominante.



8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	La Mesa
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	4.1 kilómetros aproximadamente desde la entrada hasta el casco urbano.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2-3
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuario, vivienda, ecoturismo.
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Agropecuaria.
Cambios en la actividad económica principal	Se observan muchas fincas de recreación
Tipos de productores que se observan en la región	Medianos y pequeños.

8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

El sector de ubicación del inmueble corresponde a la Vereda El Palmar, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agropecuario y recreo en cuanto al tema de infraestructura vial existe una forma de desplazarse hasta la vereda.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

Los principales centros de consumo agrícola donde se comercializan los productos del sector son la cabecera municipal de La Mesa a 4.1 kilómetros aproximadamente y 15 minutos.

8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
No	Si	No	No	No	No	Si	No
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
No	No	No	No	No	Si	Si	No

8.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Veredal	No	No	Si	Sistemas Sépticos	No	Si

8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Estable
Sustentación de la tendencia de valorización	NA

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	
TIPO DE INMUEBLE	USO ACTUAL
RURAL	Ecoturismo.
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
ÁREA PRIVADA DEL TERRENO M2	El terreno tiene una área de 32.182 m ² .
CLASE AGROLOGICA	El terreno tiene clase agrícola clase IV.
TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	Ondulada plana (03 a 25%).
FORMA DEL TERRENO	El terreno tiene forma irregular.
RELACIÓN FRENTE FONDO DEL TERRENO	NA.

9.2 FRENTE SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	-	Sobre la vía secundaria La Mesa- Mesitas.

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

9.3 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si	Buena	Poste de madera y alampúa, swinglea y cerca natural.
Tiene cercas internas	Estado de las cercas internas	Descripción de las cercas perimetrales
No	NA	NA

9.4 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Pipeta	Alumbrado Público
Rural	Si	Si	No	Si	NO	Si	Si

9.5 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	No.						

9.6 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

El inmueble no hace parte de ningún distrito de riego

9.7 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 6. Tequendama	Regional Tequendama. Comprende los municipios de La Mesa, El Colegio, Quipile, Anolaima, Tena, Cachipay, San Antonio de Tena y Anapoima. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 5 a 10 hectáreas	Acuerdo 132 de 2008 Instituto colombiano para desarrollo rural

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

10.1 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DEL TERRENO CLASE AGRÍCOLA IV.

Esta clase de tierra se encuentra en una gama amplia de paisajes, tipos de relieve y climas. Ocupa sectores de lomerío y montaña, en relieve plano ha quebrado con pendientes 3 a 50%, en climas que van desde el cálido hasta el muy frío y condiciones secas a muy húmedas.

(Fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Cundinamarca– IGAC - CVC).

10.1 DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES DESFAVORABLES DEL TERRENO CLASE AGRÍCOLA IV.

Presenta limitaciones severas de suelo, pendiente, erosión y clima que pueden estar solos o en combinación, por ejemplo: limitación única de clima, de pendiente, pendiente-erosión, pendiente-suelo o pendiente-clima. Estas limitaciones originan las subclases y grupos de manejo que se comentan a continuación.

(Fuente: Levantamiento de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Cundinamarca– IGAC - CVC).

10.3 USO ACTUAL DEL SUELO.

Ecoturismo - Hotel

10.4 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El predio no tiene áreas de protección declaradas.

10.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

Turismo.

10.6 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

Se evidencio explotación agrícola a baja escala.

10.7 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

90% mecanizable

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

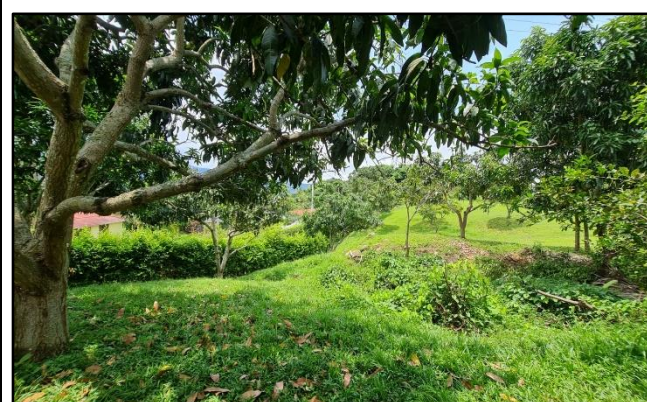
Imagen 06. Memoria Fotográfica del Inmueble



Panorámica



Panorámica



Panorámica



Panorámica



Panorámica



Panorámica

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

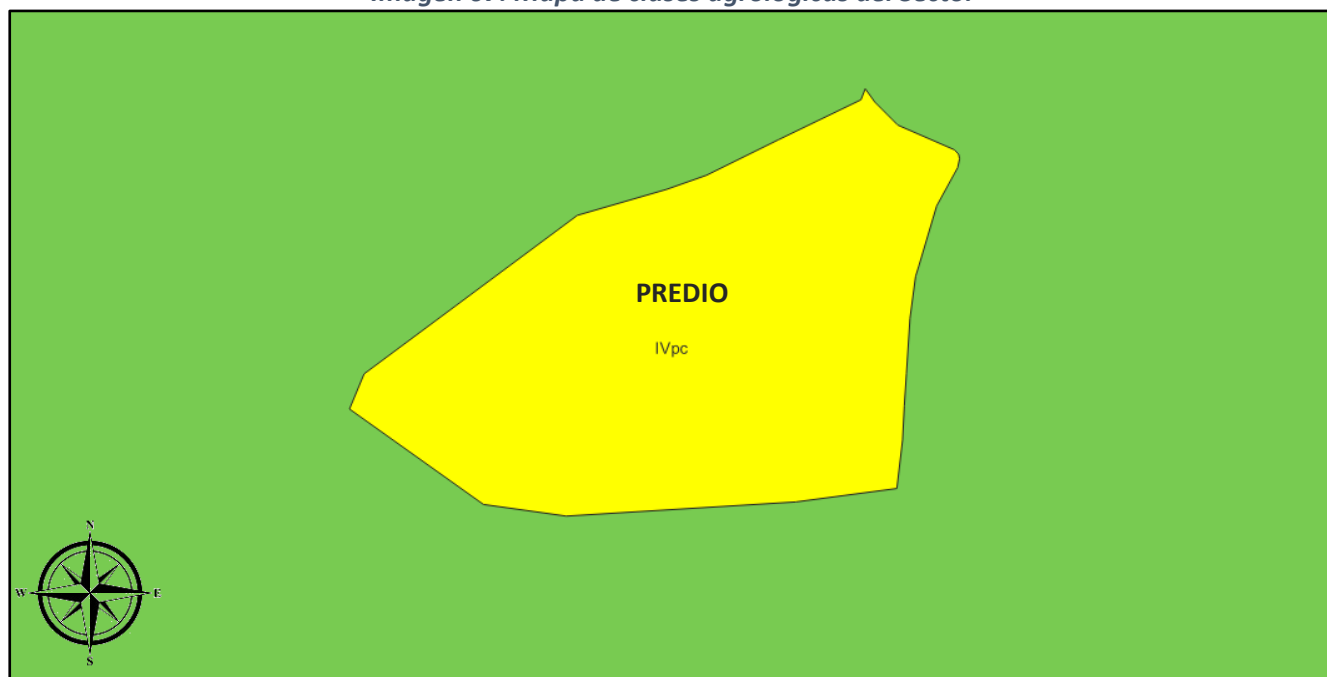
1. CONDICIONES AGROLÓGICAS

11.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR - VEREDA EL PALMAR.

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, la vereda El Palmar, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Cundinamarca en formato shape; y el Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Cundinamarca realizado por el IGAC y la CVC.

De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento de Cundinamarca.

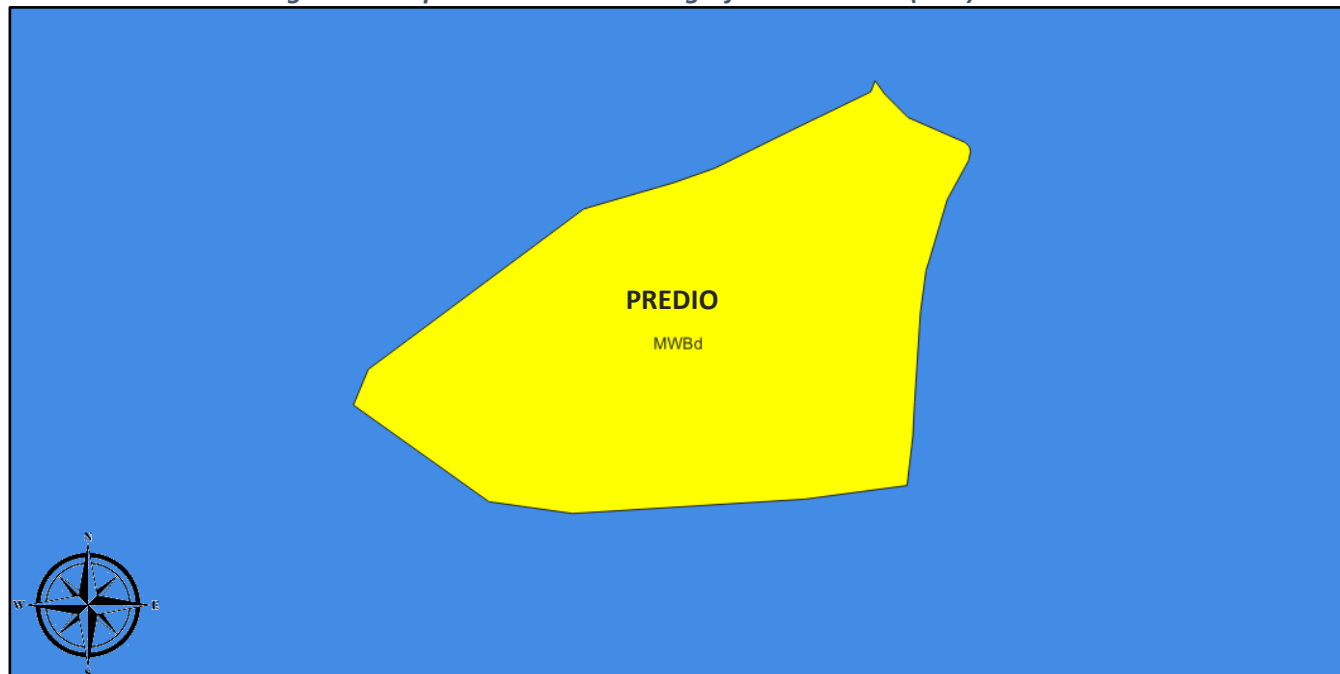
Imagen 07. Mapa de clases agrológicas del Sector



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cundinamarca
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Imagen 08. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector



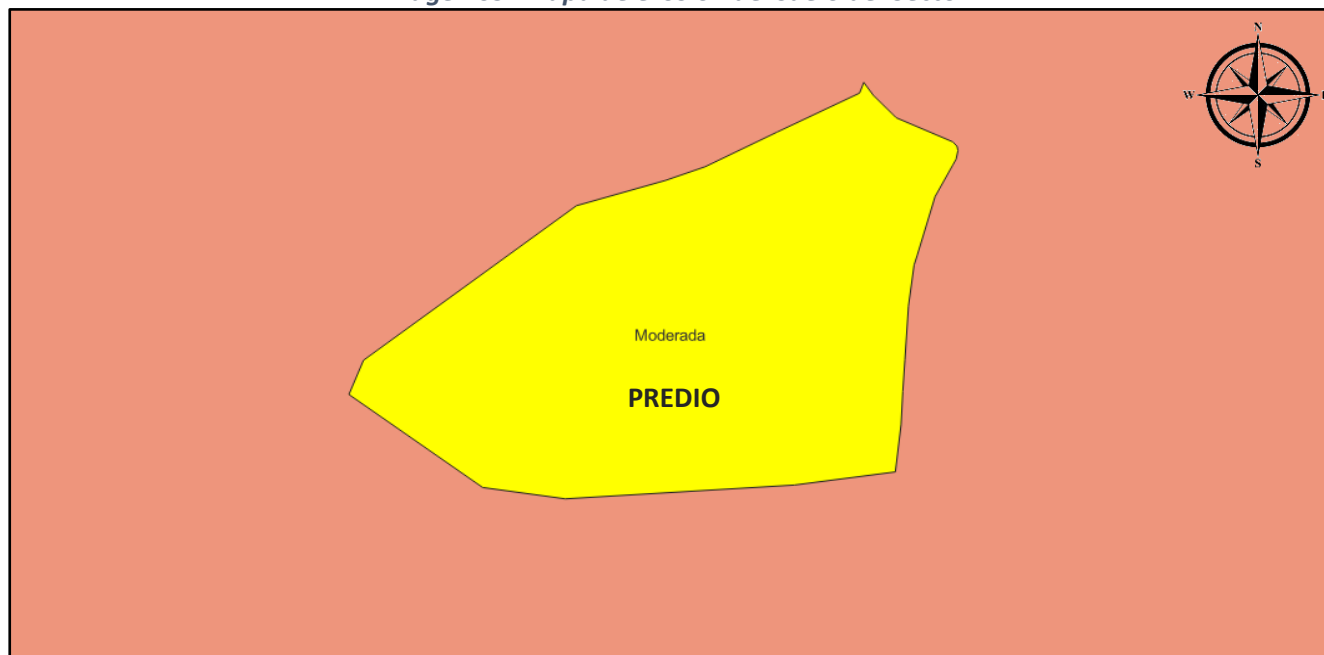
Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cundinamarca
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

11.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

Clase Agrológica	Unidad Cartográfica	Área (m2)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
IV	MWBd	32.182	Montaña	Templado	03 – 25%	Ondulado
Componente de Suelo	Los suelos que integran esta unidad son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, moderadamente ácidos, de texturas medias, permeabilidad rápida y fertilidad baja a moderada.					
Usos Recomendados	Parte de la unidad conserva la vegetación natural, sin embargo la tala selectiva de las especies de mayor valor comercial ha degradado el bosque.					
Limitantes	Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes fuertemente escarpadas que superan el 75% de gradiente, la profundidad efectiva limitada de los suelos, el bajo contenido nutricional y las deficientes precipitaciones.					
Estado de Explotación	Explotación agrícola Baja.					
Recomendación	Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales y la vida silvestre; en ella se debe mantener la vegetación natural y evitar las talas y quemas del bosque nativo.					

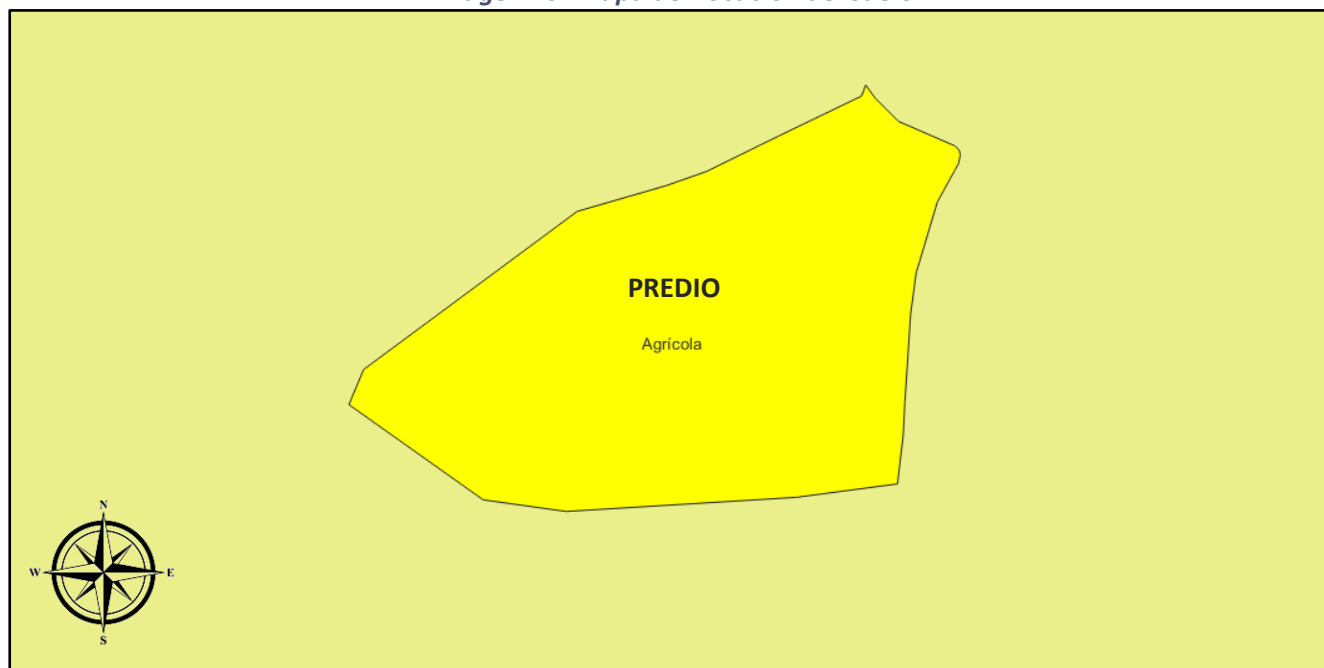
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Imagen 09. Mapa de erosión del suelo del Sector



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cundinamarca
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

Imagen 10. Mapa de Vocación del suelo



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cundinamarca
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

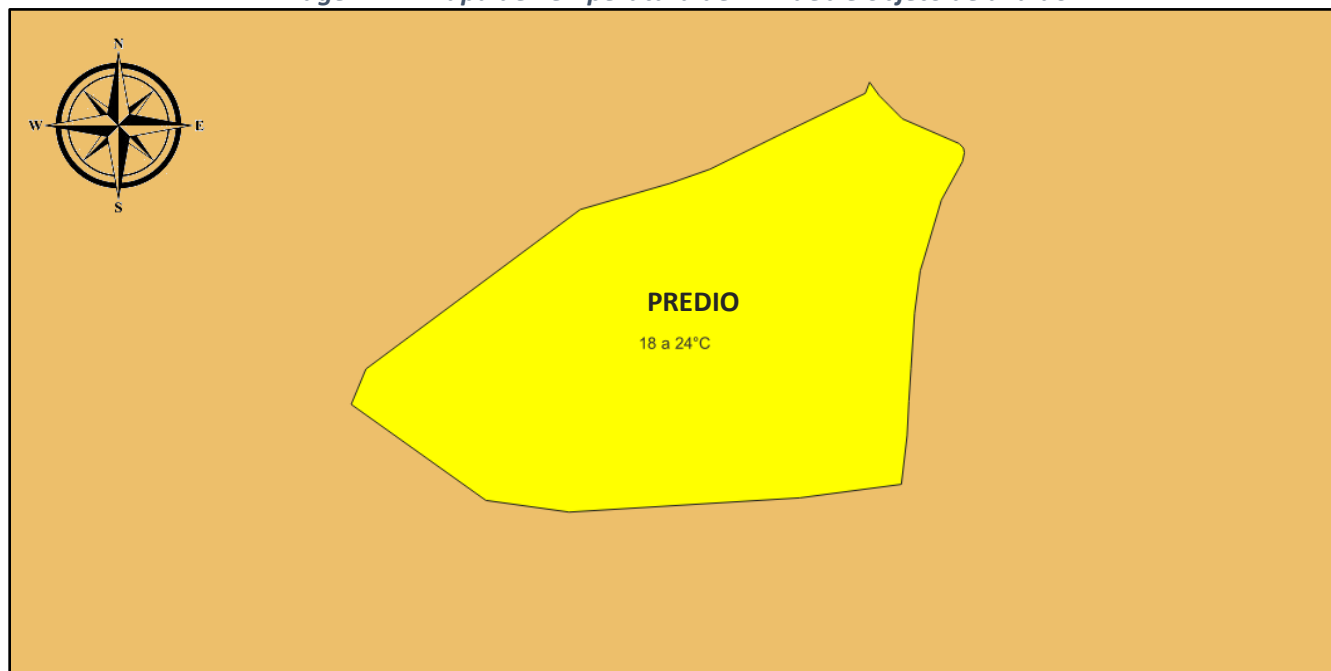
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

12. ANÁLISIS CLIMÁTICO

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.100	Medida con GPS Garmin 64SC
Temperatura	18 a 24 °C		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual. (Ver Imagen 11. Mapa de Temperatura del inmueble objeto de avalúo)
Piso Térmico	Templado		(Ver Imagen 12. Mapa de Pisos Térmicos en el inmueble objeto de avalúo).
Humedad Relativa	%	80 – 85	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual.
Brillo Solar	horas/día	4 a 5	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual. (Ver Imagen 14. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo).
Precipitación	mm/año	1.000 a 1.500	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual. (Ver Imagen 13. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo)
Régimen de Lluvias	Bimodal 3 (Bm3)		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual.
	Es característico del Nororiente de la Región Andina, se presenta al oriente de Santander y occidente de Boyacá y Cundinamarca (Altiplano Cundiboyacense), sobre las cuencas de los Ríos Lebrija, Chicamocha, Sogamoso y Bogotá. También tiene dos épocas secas y dos de mayores lluvias; a diferencia del anterior, la primera temporada seca es menos prolongada y más deficitaria que la de mitad de año y las épocas de mayores lluvias son similares, la del primer semestre tiene como meses lluviosos Abril y Mayo y en el segundo semestre el mes más lluvioso es Octubre seguido por Noviembre		

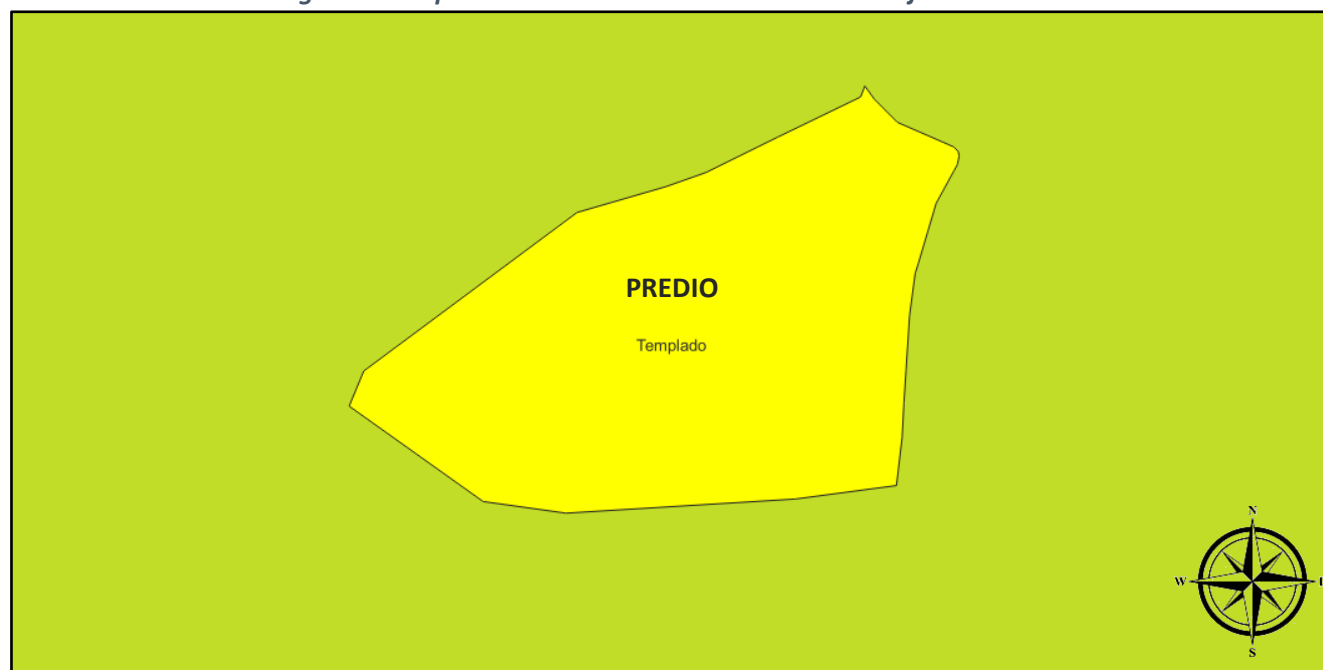
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Imagen 11. Mapa de Temperatura del Inmueble objeto de avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de temperatura de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

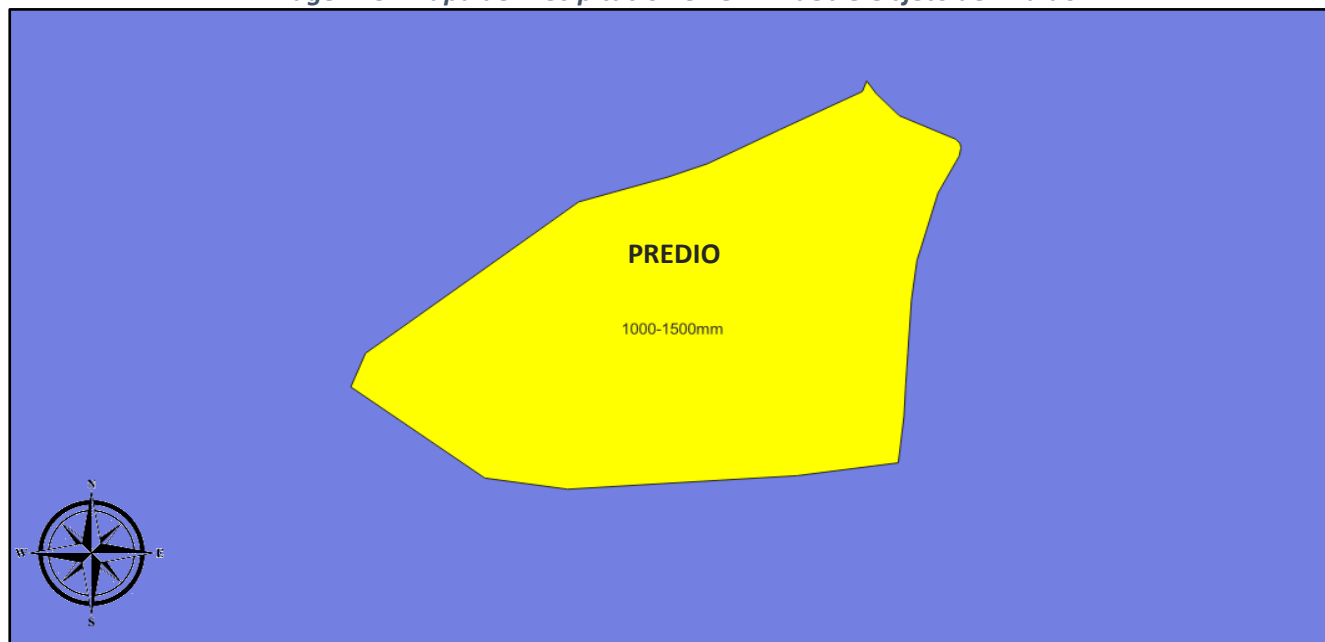
Imagen 12. Mapa de Pisos Térmicos en el Inmueble objeto de avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de pisos térmicos de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Imagen 13. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa shape de Precipitación de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

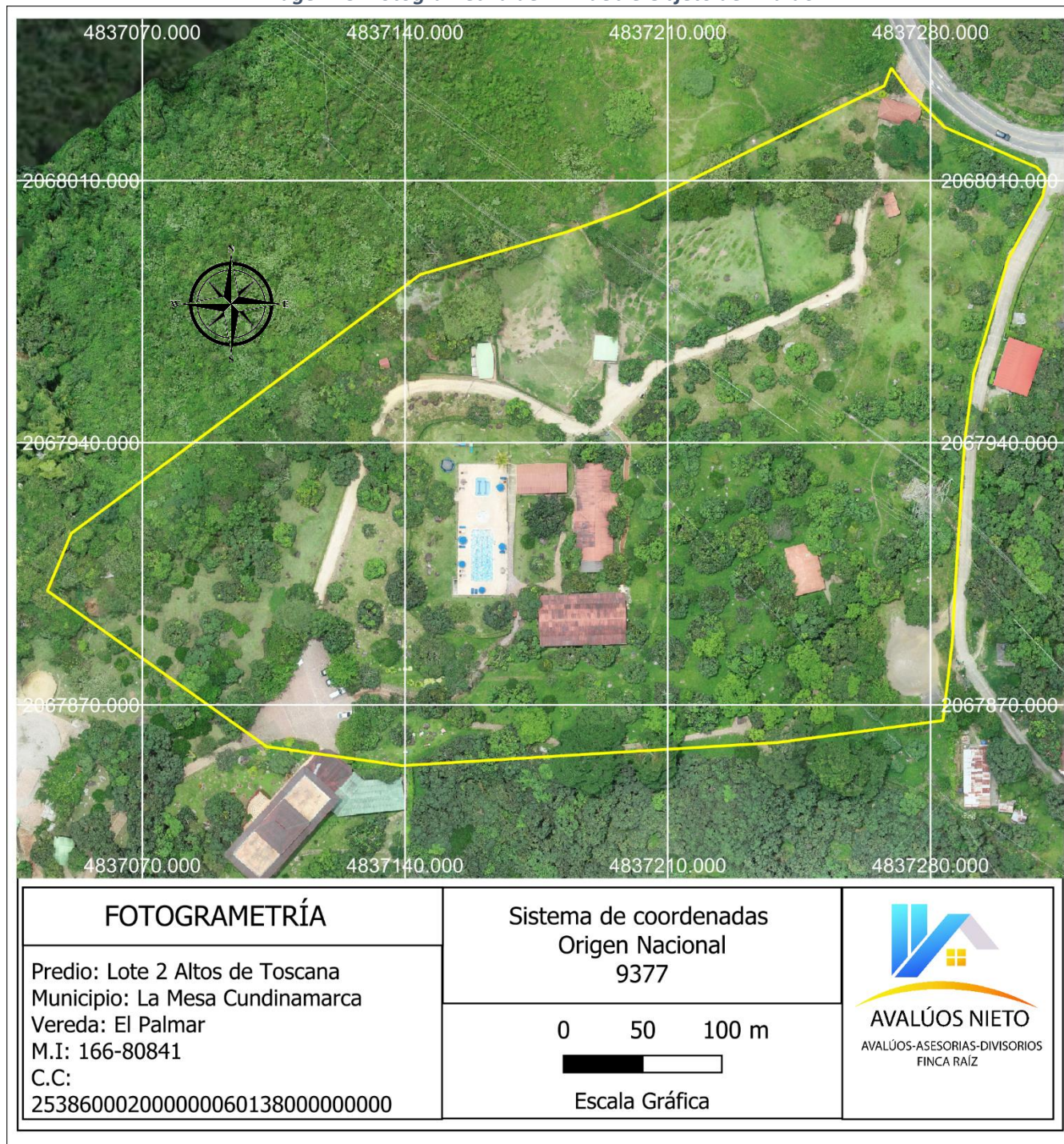
Imagen 14. Mapa De Radiación solar en el Inmueble Objeto de Avalúo.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa shape de Precipitación de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Imagen 15. Fotogrametría del Inmueble Objeto de Avalúo.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa
 Fotogrametría-Drone Phantom 4 pro

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

13. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

14. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

14.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No se observan problemas de estabilidad de suelos en el inmueble objeto del avalúo.

14.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan problemáticas de impacto ambiental.

14.3 SEGURIDAD

Buena

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

15 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

15.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

15.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

15.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo		RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m²)	Área Construc. (m²)
SUJETO	FINCA	RURAL		NO	Rural	32.182	-----
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Servidumbre (metros)	Forma
-	-	-	03- 25%	5	1	-	Irregular

Para entender la información anterior, se aclara:

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

- **Pendiente.** El inmueble objeto de avalúo hace parte de la Unidad Cartográfica de Suelo **MWBd**, la cual traduce la siguiente información:

Paisaje : Montaña

Clima : Cálido Seco

Componente de Suelo : Complejo: Fluvaquentic Endoaquepts; Fluventic Dystrudepts; Typic Udifluvents

Rango de Pendientes : Plana a ligeramente inclinada (3% - 7%).

Fuente:

- 1) Instructivo IGAC. Códigos para los levantamientos de suelos. Cód. I40100-06/14.V1. Fecha 14 de Noviembre de 2014.
- 2) Estudio de Suelos del Departamento de Cundinamarca. IGAC.

15.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de La Mesa y zonas relativamente homogéneas, con características similares que nos permitieron llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	INSPECCIÓN OCULAR CMP1	6,400.0	200.0	350,000,000	339,500,000	2.0
CMP-02	INSPECCIÓN OCULAR CMP2	1,600.0	125.0	380,000,000	368,600,000	4.0
CMP-03	INSPECCIÓN OCULAR CMP3	1,000.0	0.0	180,000,000	174,600,000	
CMP-04	INSPECCIÓN OCULAR CMP4	6,500.0	215.0	800,000,000	776,000,000	2.0
CMP-05	INSPECCIÓN OCULAR CMP5	800.0	110.0	350,000,000	339,500,000	3.0

ESTUDIO DE MERCADO.					
Comparable	Calificación por Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Departamento	Municipio	Sector
CMP-01	6	1	Cundinamarca	La Mesa	Rural
CMP-02	1	16	Cundinamarca	La Mesa	Rural
CMP-03	4	15	Cundinamarca	La Mesa	Rural
CMP-04	1	8	Cundinamarca	La Mesa	Rural
CMP-05	1	14	Cundinamarca	La Mesa	Rural

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

15.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área
Alt = Área del lote Comparable
Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Según lo anterior, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo evaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral a).

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General

Fa = Factor área

Fn = Factor negociación

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Negociación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m²)	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m²)
CMP-01	0.6061	0.9700	1.3813	1.5683	1.2736	54,687.5000	69,650.65
CMP-02	0.3944	0.9700	1.0000	1.0000	0.3826	197,421.8750	75,523.86
CMP-03	0.3409	0.9700	1.2139	1.0305	0.4136	180,000.0000	74,452.50
CMP-04	0.6090	0.9700	1.0000	1.2712	0.7510	90,632.5962	68,065.95
CMP-05	0.3181	0.9700	1.0000	1.0618	0.3277	437,500.0000	143,352.52

15.2.4 Ordenamiento de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m²)
CMP-04	INSPECCIÓN OCULAR CMP4	68,065.95
CMP-01	INSPECCIÓN OCULAR CMP1	69,650.65
CMP-03	INSPECCIÓN OCULAR CMP3	74,452.50
CMP-02	INSPECCIÓN OCULAR CMP2	75,523.86
CMP-05	INSPECCIÓN OCULAR CMP5	143,352.52

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

15.2.4 Análisis de varianza y resultado final

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²) X_i	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	
CMP-04	INSPECCIÓN OCULAR CMP4	68,065.95	-18,143	329,173,639	-0.57	
CMP-01	INSPECCIÓN OCULAR CMP1	69,650.65	-16,558	274,182,051	-0.52	
CMP-03	INSPECCIÓN OCULAR CMP3	74,452.50	-11,757	138,217,478	-0.37	
CMP-02	INSPECCIÓN OCULAR CMP2	75,523.86	-10,685	114,174,338	-0.33	
CMP-05	INSPECCIÓN OCULAR CMP5	143,352.52	57,143	3,265,370,309	1.78	
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			431,045.48	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		4,121,117,815.48
n : Número de Datos Analizados			5	n - 1 = Por ser una muestra.		4
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			86,209.10	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		1,030,279,453.87
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			32,097.97	Coeficiente de Variación = C.V.		37.23%
Me : Valor central de los datos ordenados			74,452.50	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		118,307.06
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		86,209.10
				Valor Mínimo de la Muestra		54,111.13
				Rango de la Muestra		64,195.93

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²) X_i	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-04	INSPECCIÓN OCULAR CMP4	68,065.95	7,060,091	-0.80		
CMP-01	INSPECCIÓN OCULAR CMP1	69,650.65	1,150,007	-0.32		
CMP-03	INSPECCIÓN OCULAR CMP3	74,452.50	13,908,923	1.12		
CMP-02	INSPECCIÓN OCULAR CMP2				X	9.39%
CMP-05	INSPECCIÓN OCULAR CMP5				X	41.96%
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			212,169.11	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		22,119,020.92
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			70,723.04	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		11,059,510.46
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			3,325.58	Coeficiente de Variación = C.V.		4.70%
Me : Valor central de los datos ordenados			69,650.65	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		74,048.62
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		70,723.04
				Valor Mínimo de la Muestra		67,397.45
				Rango de la Muestra		6,651.17

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$70723.04, teniendo como Coeficiente de Variación un 4.7%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

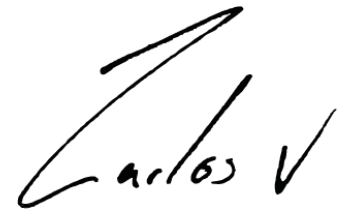
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

15.2.5 Valoración del Terreno

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Valor Unidad (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	32,182.00	70,723.04	2,276,008,761.22
TOTAL LOTE DE TERRENO	32,182.00	70,723.04	2,276,008,761.22
El valor del LOTE DE TERRENO es de: DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO PESOS MCTE.			

15.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m ²)	Valor Unidad (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	32,182.00	70,723.04	2,276,008,761.22
TOTAL LOTE DE TERRENO	32,182.00	70,723.04	2,276,008,761.22
El valor del LOTE DE TERRENO es de: DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO PESOS MCTE.			

 CARLOS DAVID NIETO MEDINA PERITO AVALUDOR AVAL-1026254957 de la ANAV Diseñador Industrial Técnico en Avalúos	 MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE PERITO AVALUDOR AUXILIAR AVAL-3016002 de la ANA Técnico Agropecuario Técnico en Avalúos
---	--

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

16. VALORACIÓN DE SERVIDUMBRE

CONCEPTO DE SERVIDUMBRE

Se tomará el concepto como se encuentra en el Código Civil Colombiano:

ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

ARTICULO 881. <SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS>. Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

ARTICULO 882. <SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES>. Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura. Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

ARTICULO 883. <INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO>. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

ARTICULO 884. <PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES>. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía. Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios

para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

ARTICULO 887. <ALTERACIONES EN LA SERVIDUMBRE>. El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

ARTICULO 888. <SERVIDUMBRES NATURALES, LEGALES O VOLUNTARIAS>. Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre...

ARTICULO 890. <DIVISIÓN DEL PREDIO DOMINANTE>. Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente

Capítulo I.

De las Servidumbres Naturales

ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.

ARTICULO 906. <PERITOS EN LA REGULACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.

ARTICULO 907. <EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno.

ARTICULO 908. <CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entender concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna."

CARGA ADICIONAL

Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente

El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; **y un diez por ciento más sobre la suma total**. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

OTROS CONCEPTOS

- La servidumbre no es un acto expropiatorio por lo que realmente afecta al inmueble objeto de la misma disminuyendo su valor. El porcentaje de valor en que disminuye dicho valor depende del grado de afectación del inmueble.

Fuente: Manual de valoración inmobiliaria Jerónimo Aznar Pagina 318

- La servidumbre se diferencia de la expropiación en que el propietario del inmueble, no pierde el derecho de dominio sobre su propiedad, solo se le imponen limitaciones en el uso.

Un terreno afectado por una servidumbre aérea, se debe de valorar de la siguiente manera:

Según disposición de la siguiente resolución

RESOLUCION IGAC N° 1092 (20 de septiembre de 2022) "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por legislador como de utilidad pública e interés social."

Artículo 2°. - Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y es de estricto cumplimiento para los evaluadores, peritos, propietarios, poseedores, ocupantes y responsables de la gestión predial en este tipo de actividades, incluidas las afectaciones sobre predios baldíos, tanto en el marco de la negociación voluntaria como en los procesos de adquisición por vía judicial o administrativa

Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se determinan a continuación:

- Factor según tipo de infraestructura.
- Factor según la clase de suelo.

Artículo 9°. - Factor según tipo de infraestructura. Corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública e interés social; para lo cual se aplicará la siguiente clasificación:

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el grado de afectación sea total la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno donde se ubica la franja de servidumbre, de conformidad con el artículo 11 de la presente resolución.

Parágrafo 2: Cuando el grado de afectación es parcial se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura en los términos establecidos en los artículos 13 y 14.

Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.

Parágrafo 4: Independientemente de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizara según los términos establecidos en el artículo 14.

Artículo 10. - Factor según la clase de suelo. Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será el siguiente:

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo urbano la afectación será total, puesto que las limitaciones que se imponen al inmueble impiden el desarrollo de cualquier uso o actividad constructiva de carácter permanente.

Parágrafo 2: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo expansión urbana y cuente con plan parcial aprobado la afectación también será total, debido a que ese acto administrativo le asigna usos y tratamientos urbanos, de lo contrario la afectación será parcial.

Parágrafo 3: Cuando el grado de afectación sea parcial se continuará con la aplicación de la formula correspondiente en los términos de los artículos 12 y 13 de la presente resolución.

Artículo 11°. - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total. Cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre. Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 12. - Cálculo del valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación parcial. El monto de la indemnización será determinado a partir de la aplicación de las formulas según el caso expuestas en los artículos siguientes.

Artículo 14°. - Cálculo del valor por unidad de área de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa).

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de Área por el cual se transaría el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Factor Trazado (FT): Mide la afectación en términos de la ubicación de la infraestructura sobre el predio, en este factor se evalúan los cruces de la infraestructura por el predio, y se determinan de la siguiente forma:

Afectación Baja: Se presenta cuando no quedan Áreas entre el límite de la servidumbre y el lindero del predio.

Afectación Media: Se determina cuando entre uno de los límites de la franja de servidumbre y el lindero del predio queda un área de terreno menor o igual al 25% del Área total del predio.

Afectación Alta: Se determina cuando entre uno de los límites de la franja de servidumbre y el lindero del predio queda un Área de terreno entre el 26% y el 50% del Área total del predio.

Afectación Muy Alta: Se determina cuando la franja de servidumbre pase por la entrada principal del predio o cuando por alguna razón limite el acceso a este.

Factor área (FA): Corresponde a la relación porcentual existente entre el Área de la franja de servidumbre sobre el Área total del predio sirviente, se determinan de la siguiente forma:

Afectación Baja: se presenta cuando la relación es menor o igual al 12,5%.

Afectación Media: se presenta cuando la relación es mayor al 12,5% y menor o igual al 25% /

Afectación Alta: se presenta cuando la relación es mayor al 25% y menor o igual al 55%.

Afectación Muy Alta: se presenta cuando la relación es mayor al 55%.

Factor Uso (FU): Se establece cuando por motivo de la constitución de la servidumbre se limita de manera parcial o total el desarrollo de la actividad que se esté realizando en la franja de terreno intervenida. Se determinan de la siguiente forma:

Afectación Baja: se presenta cuando no existan restricciones para continuar con el uso que se esté dando en la franja intervenida.

Afectación Media: se presenta cuando se debe modificar el uso actual de la franja intervenida por un uso diferente.

Afectación Alta: se presenta cuando no se permite el desarrollo de ninguna actividad en la franja de terreno.

Afectación Muy Alta: se presenta cuando no se permite el desarrollo de ninguna actividad en la franja de terreno y el uso actual coincide con el reglamentado en el POT.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Parágrafo 1: En la aplicación de la formula solamente uno de los tres factores podrá ser determinado en condición muy alta.

Factores	Baja	Media	Alta	% Máximos para condición Muy Alta	Muy alta
Factor Trazado (FT)	9%	14%	20%	Entrada del predio	50%
Factor Área (FA)	4%	7%	10%	Área > 56%	40%
Factor Uso (FU)	17%	29%	40%	Uso actual = Uso Normado	70%
Total	30%	50%	70%		

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Aérea (VSa): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la formula del cálculo de valor. Cálculo del valor: de acuerdo con los factores determinados anteriormente se presenta la siguiente formula:

$$VSa = VC * (FT+FA+FU)$$

Parágrafo 2: Cuando el valor de la indemnización con grado de afectación parcial para infraestructura aérea (VSa) resultante sea mayor que el valor comercial investigado (VC) se adoptará el valor cormercial (VC).

15.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Ya con el estudio topográfico aportado por el cliente, se calcularon las áreas que ocuparía la servidumbre son la siguientes:

CALCULOS DE SERVIDUMBRE	
SERVIDUMBRE	ÁREA M2
Área Total de Servidumbre	4349.00

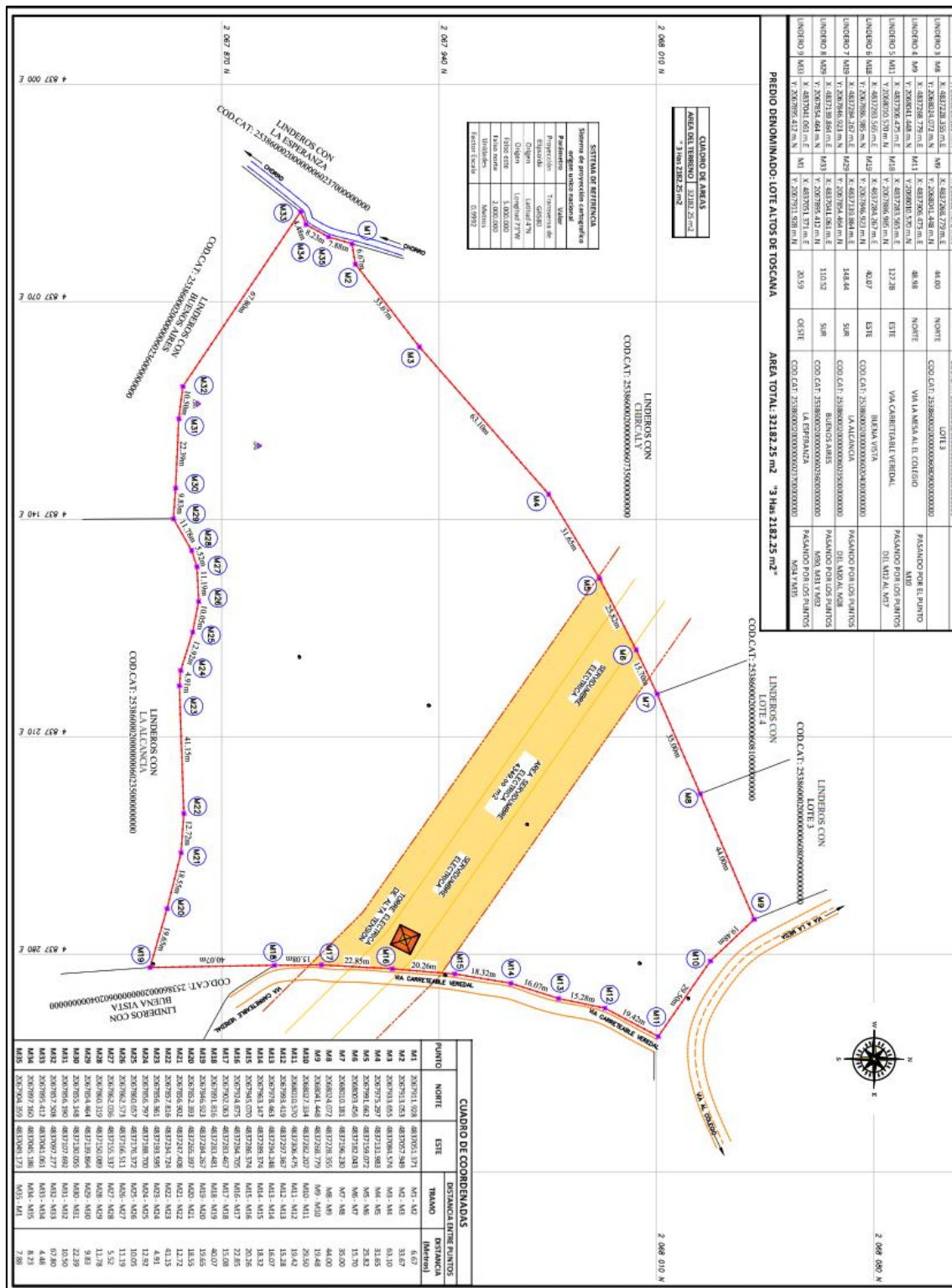
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

CLASE DE SERVIDUMBRE						
CLASE	Activa	Pasiva	Continua	Discontinua	Prediales	Aparente
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	No Aparente	Positiva	Negativa	Legales	Voluntarias	Observaciones
	-----	-----	-----	X	-----	-----

TIPO DE SERVIDUMBRE						
Electrica Terrestre	Electrica, Aerea	Aguas	Desague	Acueducto	Alcantarillado	Luces y Vistas
X	X	-----	-----	-----	-----	-----
Medianera	Aeronática	Carretera	Ferrea	Palco o Butaca	Saca de leña	Comunidad de pastos
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

NIVEL DE LA SERVIDUMBRE		
AÉREA	A NIVEL DE TERRENO	SUBTERRÁNEA
X	X	-----

Plano Topográfico



	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

15.2 CALCULO DE VALOR POR AFECTACIÓN DE LA SERVIDUMBRE AL PREDIO

CÁLCULO DE SERVIDUMBRE AEREA				
No	ATRIBUTO	ALCANCE	OPERACIÓN	OBSERVACIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA
1	VEREDA/BARRIO	Vereda Palmar	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
2	UBICACIÓN	La Mesa Cundinamarca	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
3	PROPIETARIO	Adonai Otra	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
4	Ni/CC	231	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
5	MATRICULA	166-80841	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
6	USO DEL SUELO	RURAL	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
7	CEDULA CATASTRAL	2538600020000000601380		
8	Fecha de la Visita (visita)	00000000	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
9	Servidumbre	19-abr-23	DIRECTO	Dato del Avaluador
10	Área lote m2, Mayor extension	Electrica	DIRECTO	SERVIDUMBRE AÉREA artículo 14 Resolucion IGAC 1092 DE 2022
11	Área Servidumbre m2	32,182	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
12	Área no Afectada m2	4,349	DIRECTO	Cálculo del Plano Aportado
13	Valor m2 lote	27,833	L10-L11	Cálculo del Avaluador
14	Avalúo Terreno Finca (ANTES)	\$ 70,723.04	DIRECTO	Método Mercado / residual / renta. Ver Avalúo aportado
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

DEFINICIÓN DEL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN		
Grado afectación por Trazado	ALTA	DIRECTO
Grado afectación por Área	MEDIA	DIRECTO
Grado afectación por Uso del Suelo	MEDIA	DIRECTO
Factor de Afectación por Trazado	0.20	DIRECTO
Factor de Afectación por Área	0.07	DIRECTO
Factor de Afectación por Uso del suelo	0.29	DIRECTO

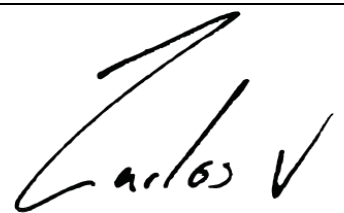
$$V_{Sa} = V_C * (F_T + F_A + F_U)$$

Artículo 14° Resolución IGAC 1092 del 20 septiembre de 2022		
VC= Valor Comercial unitario	70,723	L13
Total Afectación	0.56	SUMA(L25,L26,L27)
V _{sa} = VALOR SERVIDUMBRE AEREA	39,605	PRECIO POR AFECTACION
área Afectada	4,349	L11
AVALÚO DE LA AFECTACIÓN	172,241,712	AREA POR VALOR

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

16.3 AVALÚO TOTAL

RESUMEN DE AVALUOS REALIZADOS				
Descripción del Avalúo Realizado	ITEMS			Valor Avalúo
	AREA M2	VALOR \$ M2	VALOR TOTAL	TOTAL (\$)
AFECCIÓN SERVIDUMBRE ELECTRICA	4,349.0	39,604.90	172,241,712.06	\$ 172,241,712.06
TERRENO OCUPACIÓN TORRE 6	51.0	70,723.04	3,606,874.86	\$ 3,606,874.86
VALOR TOTAL AVALÚOS				\$ 175,848,586.92
El valor DE LA AFECCIÓN POR SERVIDUMBRE es de: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MCTE.				

 CARLOS DAVID NIETO MEDINA PERITO AVALUDOR AVAL-1026254957 de la ANAV Diseñador Industrial Técnico en Avalúos	 MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE PERITO AVALUDOR AUXILIAR AVAL-3016002 de la ANA Técnico Agropecuario Técnico en Avalúos
---	--

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

18. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influncian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El evaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Anexo 1. CREDENCIALES DEL PERITO CARLOS DAVID NIETO MEDINA



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026254957, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1026254957.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA se encuentra

Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
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.	12 Ago 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
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.	12 Ago 2020	Régimen Académico

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha
19 Oct 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar
Puentes , Túneles

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

19 Oct 2021

Régimen
Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
12 Ago 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
19 Oct 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha
19 Oct 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
19 Oct 2021

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA MESA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 8 N° 19 - 88, OFICINA 107, CENTRO COMERCIAL JABACO

Teléfono: 3144757103

Correo Electrónico: avaluos.nieto@gmail.com

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos -
Rurales y Especiales - Tecni-Incas**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026254957.

El(la) señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de AvaluadoresANAV.

PIN DE VALIDACIÓN



b7720b0c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en elRegistro Abierto de Avaluadores RAA., a los doce (12) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

**Antonio Heriberto Salcedo
Pizarro Representante
Legal**

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



DELTA FORCE
ESCUELA DE AVIACIÓN

Resolución No. 00321 – 05 – 02 – 18 En la medida Centro de Instrucción
Aeronáutica Certificado de operación: UAEAC – CCI – 082 Base Principal Cali -
Valle del Cauca

CERTIFICA QUE:
CARLOS DAVID NIETO MEDINA
C.C. 1.026.254.957 Bogotá, Cundinamarca

Ha cursado todos los estudios y cumplido con las horas teóricas y prácticas establecidas
por el centro de instrucción y los Reglamentos Aeronáuticos Colombianos (RAC) para el
programa de:

RPA (PILOTO DE DRONES)

La Escuela de Aviación Delta Force SAS, otorga el certificado de idoneidad, para el
programa:

RPA (PILOTO DE DRONES)

En fe de lo que firmo y sello este certificado de idoneidad se expide en Cali, a los 13 días
del mes de enero del año 2021




GUSTAVO ADOLFO HENAO CORTES
Representante Legal



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

CERTIFICADO

NIT: 9014854810 PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: octubre 20 de 2021

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), CARLOS DAVID NIETO MEDINA, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 1026254957 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-1026254957, reside en la Ciudad de LA MESA del departamento de CUNDINAMARCA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026254957. El(la) señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:



Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Anexo 2. CREDENCIALES DEL PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE



<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) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3016002, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3016002.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

♦

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha

29 Mayo 2018

Regimen

Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha

29 Mayo 2018

Regimen

Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha

29 Mayo 2018 avance

Regimen

Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de

Fecha

29 Mayo 2018

Regimen

Régimen Académico

cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
Académico

Fecha

29 Mayo 2018

Regimen

Régimen

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA MESA, CUNDINAMARCA

Dirección: CLL. 4# 10-282

Teléfono: 3112125455

Correo Electrónico

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

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico Incas.

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) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3016002.

El(la) señor(a) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE 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

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



PIN DE VALIDACIÓN

a59e09c4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 

Alexandra Suarez
Representante Legal

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

 República de Colombia Secretaría de Educación Municipal de Armenia Instituto Tecnológico – Incas Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia. Según Resolución No. 2287 de fecha del 14 de julio de 2015	
Otorga a: NIETO UNATE MANUEL IGNACIO Identificado (a) con C.C. 3.016.002 de Promoción El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias en:	
AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES Que se realizó en Armenia con una duración Total de 820 horas de formación presencial	
 GILBERTO SACEDO PIZARRO Director General	 LILIANA YURE RUIZ SALAS Secretaria General
Acta 34 Folio 84 Expedida en Armenia, Quindío a los 29 días del mes de abril de 2018	

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023



CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES

CERTIFICADO

NIT: 9014854810 PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia, mayo de 2022

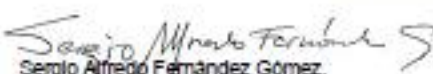
A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Manuel Ignacio Nieto Uñate, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 3016002 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Manuel Ignacio Nieto Uñate, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-3016002, reside en la Ciudad de La Mesa del departamento de Cundinamarca

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Manuel Ignacio Nieto Uñate, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3016002. El(la) señor(a) Manuel Ignacio Nieto Uñate se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación, a diciembre 31 de 2021.

Quien Certifica:



Sergio Alfredo Fernández Gómez
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

ANEXO 3 DECLARACIONES ACORDES AL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P

La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Declaramos que no tenemos lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.

La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE			
FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
25/03/2011	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Duran Edna Margarita Martinez Jhon Jairo Martinez Riveros Frank Ramon Martinez	Informe de avalúo del predio denominado "LA CABAÑA" ubicado en la vereda Santa Cruz, Municipio de El Colegio Cundinamarca, dentro del proceso divisorio 2010-00262 de: EDNA MARGARITA MARTINEZ DURAN Vs. JHON JAIRO MARTINEZ RIVEROS, ISABEL RIVEROS RUBIANO Y FRANK RAMON MARTINEZ DURAN
03/03/2011	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Liliana Barrera Mariela Barrera Rodriguez Hernando Prias Cendales	Informe de avalúo del predio denominado "CHAPINERO" ubicado en la Carrera3 A N0. 4 - 41/49 del perímetro urbano de la inspección del Triunfo, Municipio de El Colegio Cundinamarca. Sucesión Intestada 2010 - 0306
02/02/2012	Aurelio Espitia Torres y Sra.	Aurelio Espitia Torres Maria Elena Vanegas de Espitia	Informe de avaluo del predio "VILLA NELLY" ubicado en la Vereda La Trinidad o El Hato, Municipio de La Mesa, Cundinamarca
15/02/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Herederos de Hernando Prias Cendales	avalúo de mejoras en construcción dentro del proceso de sucesión intestada No. 0306 / 2010 Causante : Hernando Prias Cendales
08/04/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Hector Manuel Leon	Avaluo de la casolote No. 05 del Conjunto Residencial "LAS ORQUIDEAS" ubicado en la vereda de



AVALÚOS NIETO

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz
RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Código: D.P- 027

Versión: 1.0

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
			Salcedo, Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Alvaro Alfonso Flautero y otra contra : Hector Manuel Leon Urquijo
19/04/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Julia Jimenez Duque Herederos Gerardino Torres Jimenez	Informe de Avaluo de la finca denominada "LA JULIA" o " SAN PEDRO" ubicada en la vereda Caicedo o Guacamayas del Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del porceso ordinario (simulación) RAD 2010 – 00310
14/05/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Herederos Cuervo Bustos	Informe de avalúo del inmueble denominado "EL MIRADOR", vereda Santa Cruz Municipio de El Colegio Cundinamarca, dentro del proceso divisorio de Sixto Cuervo Bustos y otros
27/05/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Hernando Prias Sendales	Informe de inventario y avaluo del establecimiento comercial "FERRETERÍA EL TRIUNFO" ubicada en la Inspección de El Triunfo, Municipio de El Colegio Cundinamarca. Dentro de la Sucesión Intestada 2010 - 0306, Causante Hernando Prias Sendales
20/06/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Victor Libardo Torres Cardenas Maria Graciela Lara	avalúo casa urbana y otros dentro del proceso de interdicción 2009-0339 de Victor Libardo Torres Cardenas
25/07/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Vargas de Rodríguez Beatriz Victor Manuel Albañil Olmos	Avalúo finca "SANTA SUSANA" dentro del proceso de sucesion intestada del causante: Victor Manuel Albañil Olmos
28/07/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Vargas de Rodriguez Beatriz Victor Manuel Albañil Olmos	avalúo casa urbana dentro del proceso de sucesión intestada del causante : Victor Manuel Albañil Olmos
11/08/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Eusebio Bernal Galdys Pedreros Gomez	Avaluo de las mejoras existentes dentro del predio "EL PINO" dentro del proceso ordinario reivindicatorio de : Eusebio Bernal contra Gladys Pedreros Gomez Radicado 2008-00237-00
27/08/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Victor Albañil Olmos	Avalúo FINCA SANTA SUSANA de la Vereda Guacimal del Municipio de Tena Cundinamarca y Avaluo casalote urbano en La Mesa Cundinamarca. Proceso de sucesión intestada del causante: Victor Albañil Olmos No. 2011-0091



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
10/08/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Maria del Carmen Forero Banoy Francisco Mendez Alvarez	avalúo de las casa urbana ubicada en la Calle 5 No. 18 - 51 dentro de la Licencia Judicial No. 201200232
20/08/2012	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Maria Nancy Vivas Rojas Nelson Toribio Plazas	avalúo de los derechos derivados vehiculo automotor dentro del proceso ejecutivo de Maria Nancy Vivas Rojas contra Nelson Toribio Plazas
22/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Roberto Martinez Avila	avalúo del predio denominado "LAS BRISAS" ubicado en la Vereda Cayunda, Municipio de Anolaima Cundinamarca dentro del proceso de reapertura sucesión del causante : Roberto Martinez Avila RAD 253863184001201200195
22/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Roberto Martinez Avila	Avaluo predio SAN ANTONIO ubicado en la Vereda La Esperanza - Anatoli Municipio de la Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila RAD 253863184001201200195
21/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Roberto Martinez Avila	Avaluo del predio denominado "SAN JUANITO" ubicado en la Vereda La Esperanza Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila RAD 253863184001201200195
21/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Roberto Martinez Avila	avalúo de mejoras de los predios "SAN JUANITO Y SAN ANTONIO" ubicados en la vereda de La Esperanza y Anatoli Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila
29/11/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Jose Fredy Moreno Maria del Pilar Mendez Villalva	avalúo del predio rural denominado "LA PRADERA" ubicado en la Vereda El Hato Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso ejecutivo laboral de Jose Fredy Moreno contra Maria del Pilar Mendez Villalva
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Monsalva	Informe de avalúo de la casalote denominada "LA QUINTA" ubicada en la urbanización Acapulco de El Colegio Cundinamraca dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Monsalva



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Herederos de Jorge Eliecer Manosalva	Informe de avalúo del lote No. 08 Manzana C de la Urbanización Santa Helena del Municipio Del Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de causante Jorge Eliecer Manosalva
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas	Informe de avaluo del lote ubicado en el centro urbano del Municipio de El Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación de sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas
13/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas	Informe de avalúo de la casolote ubicada en la Carrera 21 A No. 8 - 72 de la Ciudad de Girardot dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas
17/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Gladys Garzon Pulido Manuel Merchan Galindo	avalúo comercial del establecimiento de comercio talabarteria "EL ALCARABAN" ubicado en la Calle 8 No. 21 B - 74 del Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso liquidación sociedad patrimonial No. 201200227 de Gladys Garzon Pulido y Manuel Merchan Galindo
02/02/2013	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Hilda Mercedes Penagos Galindo Maria Gloria Moreno Gutierrez	avalúo del lote en litigio dentro de otro de mayor extensión ubicado en la Calle 5 No. 2 - 14 de la zona urbana de la Inspección de San Joaquin Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso reivindicatorio de Hilda Mercedes Penagos Galindo contra Maria Gloria Moreno Gutierrez
23/03/2013	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Maximiliano Zamora Luz Marina Amaya	Informe de avaluo del bien inmueble ubicado en la Calle 7 No. 4 - 60 del Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Maximiliano Zamora contra Luz Marina Amaya
04/05/2013	Banco Davivienda	Poveda Lopez Andrea Viviana	avalúo del predio urbano lote No. 49 dentro de la urbanización Veracruz Etapa 2 del Municipio de La Mesa Cundinamarca
22/06/2013	Nelson Armando Nieto Uñáte	Nelson Armando Nieto Uñáte	avalúo casolote urbano en la Ciudad de La Mesa Cundinamarca



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
19/08/2014	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Maria Elisa Cante de Bernal	Avaluo de finca rural denominada "EL CARMEN" proceso ordinario de interdicción de Maria Eliza Cante de Bernal
05/09/2014	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	ASOMEGAN ALCALDIAL MUNICIPAL DE LA MESA CUND	avalúo comercial dentro de la diligencia de inspección judicial extra proceso de ASOMEGAN Vs ALCALDIAL MUNICIPAL DE LA MESA CUND
17/02/2015	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Nancy Margeny Mora Gutierrez y otros Jose Ruben Mora Gutierrez y otros	avalúo finca "SANTA ROSA" dentro del proceso divisorio agrario de Nancy Margeny Mora Gutierrez y otras contra Jose Ruben Mora Gutierrez y otros
17/02/2015	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Nancy Margeny Mora Gutierrez y otros Jose Ruben Mora Gutierrez y otros	Avaluo finca "LOTE TIERRA LINDA" dentro del proceso divisorio agrario demandante Nancy Margeny Mora Gutierrez y otras Demandado: Jose Mora Gutierrez y otros
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	avalúo de la finca "EL PORVENIR" dentro del proceso de acción interdicción bajo No. 253863184001201400012 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	avalúo de la finca "LOTE DE VIVIENDA 30 MONSERRATE" dentro del proceso de acción : Interdicción No. 253863184001200012 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	Avalúo de la finca "PARCELA No. 27 BUENAVISTA" dentro del proceso de acción de interdicción No. Interdicción No. 253863184001200012 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
25/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	avalúo finca "LA HONDA" dentro del proceso de acción de interdicción No. interdicción No. 253863184001200012 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
15/03/2015	Propietarios Lote No. 19 Conjunto Campestre "PIAMONTE"	Jaime Humberto Achique Ramos Martha Liliana Romero Romero	Avaluo comercial casaquinta campestre ubicada en el conjunto PIAMONTE vereda El Hato Municipio de la Mesa Cundinamarca
21/03/2015	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Julio Eduardo Medina Banco de Bogota	Informe de peritaje correspondiente al proceso verbal (regulación canon de arrendamiento) 2014-00319 Demandante: Julio Eduardo Medina. Demandado: Banco de Bogota



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
10/12/2015	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Luis Octavio Bonilla Franco Carmenza Rodriguez Mendivelso	Avalúo finca "LOS NARANJOS" dentro del proceso 2015-214 Venta cosa común Demandante: Luis Octavio Bonilla Franco. Demandada: Carmenza Rodriguez Mendivelso
18/12/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Luz Yaneth Valbuena Molina German Fabio Garcia Diaz	Informe de avalúo del apartamento ubicado en la Carrera 86 B No. 53 - 22 Sur Bloque 17 Apartamento 367 Conjunto Residencial Multifamiliar "TAYRONA" Bogotá D.C. dentro del proceso de liquidación de las sociedad conyugal de Luz Yaneth Valbuena Molina contra German Fabio Garcia Diaz
18/12/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Luz Yaneth Valbuena Molina German Fabio Garcia Diaz	avalúo Automóvil Aveo Modelo 2011 dentro del proceso de liquidación de sociedad conyugal Demandante: Luz Yaneth Valbuena Molina. Demandado: German Fabian Garcia
05/02/2016	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Mario Acevedo Garcia Mauricio Teran Maria Elena Ibañez de Ibañez	Informe de avalúo de las fincas "EL ACUARIO Y SAN JOSE" dentro del proceso ejecutivo hipotecario 1052013 de Mario Acevedo Garcia y Mauricio Teran contra Maria Elena Ibañez de Ibañez
12/03/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Maria Elena Ibañez de Ibañez	avalúo comercial casa urbana en la carrera 13 E No. 19 - 36 del Municipio de Mosquera Cundinamarca y de propiedad de Maria Elena Ibañez de Ibañez (proceso divisorio)
10/03/2016	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Luna Barbosa Yolima Luna Barbosa German Luna Barbosa Gilma Luna Barbosa Gloria Luna Barbosa Ruth	avalúo comercial de la casa ubicada en la Calle 6 con Carrera 3 A del Municipio de Anapoima Cundinamarca
09/04/2016	Jaime Sandoval Herrera	Sandoval Herrera Jaime	Avaluo lote ocupado por un tanque de acueducto dentro de la finca "EL CARMEN Y LA ESTRELLA" ubicada en la Vereda Santa Barbara del Municipio de Tena Cundinamarca
06/05/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Morales Lopez Hermesud	avalúo comercial casa 152 de la manzana F de la urbanización Villas del Nuevo Siglo del Municipio de La Mesa Cundinamarca
24/05/2016	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Luz Yanet Valbuena Molina German Garcia Diaz	Avalúo del lote urbano dentro del proceso de liquidación conyugal . Demandante: Luz Yanet Valbuena



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
			Molina. Demandado: German Garcia Diaz 253863184001201500178
07/06/2016	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Mery Luz Riaño de Guerrero Jose Arnulfo Guerrero Zamora	Avalúo frutos civiles de la finca BARROBLANCO dentro del proceso cesación efectos civiles matrimonio católico. Demandante: Mery Luz Riaño de Guerrero. Demandado: Jose Arnulfo Guerrero Zamora
17/06/2016	Juzgado Civil Municipal de Funza Cundinamarca	Luna Parra Maria Teresa de Los Angeles	avalúo comercial de la casa ubicada en la vereda del Abra denominada La Soñada, Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
17/06/2016	Juzgado Civil Municipal de Funza Cundinamarca	Miriam Cecilia Triviño Garcia Aura Maria Triviño Garcia	avalúo comercial lote rural denominado "LA UNION" ubicado en la vereda La Moya del Municipio de Cota Cundinamarca de propiedad de Miriam Cecilia Triviño Garcia y Aura Maria Triviño Garcia (proceso divisorio)
27/06/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de Tena Cundinamarca	Aurora Rojas de Murillo	avalúo de frutos civiles por invasión de espacio dentro de la finca VILLA JUANITA Lote No. 2 ubicado en la Vereda Laguneta en el Municipio de Tena Cundinamarca de propiedad de la señora Aurora Rojas de Murillo
07/09/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de La Mesa Cundinamarca	Hortencia Molina German Fabian Garcia Diaz Luz Yaneth Valbuena Molina	avalúo construcción apartamento segundo piso y mejoras en la casa urbana ubicada en la Calle 3 No. 1 C - 21 Barrio Galima Municipio El Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal No. 2015 – 00178
19/09/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Tibaquicha Fiquitiva Maria Leila	avalúo comercial del predio denominado "EL PUERTO II" ubicado en la Vereda La Moya Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
27/09/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Luis Enrique Castro Cadena	avalúo comercial del casalote denominado "SAN FRANCISCO" ubicado en la Calle 5 No. 3 - 98 de la Inspección de San Joaquin Municipio de La Mesa Cundinamarca de propiedad de Luis Enrique Castro Cadena
28/09/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de El Colegio Cundinamarca	Obdulia Forero y otros	avalúo comercial de la finca rural denominada " EL NARANJAL" ubicada en la vereda Lucerna Baja, Municipio de El Colegio Cundinamarca y de propiedad de la Señora Obdulia Forero



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
03/10/2016	Enrique Franco	Enrique Franco	avalúo comercial de la Casa ubicada en la Carrera 13 No. 2 - 06 Barrio Toledo Municipio de La Mesa Cundinamarca
29/09/2016	Inspección de Policía de la Inspección de El Triunfo Cundinamarca	Humberto Fonseca Patiño Miguel Baron Rodriguez de Baron	<u>Dictamen Pericial Inspección El Triunfo</u> . Desarrollo cuestionario de la querella por perturbación a la posesión. Querellante: Humberto Fonseca Patiño. Querellado: Miguel Baron Rodriguez de Baron
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Herrera Garcia Maria Nathalia y otros	avalúo comercial del predio denominado "LOTE No. 2 San Pedro" ubicado en la Vereda La Moya, Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
24/11/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Jesus Maria Sanchez Piñeros	avalúo comercial de la Finca denominada "SAN PEDRO" ubicada en la Vereda de Hospicio de La Mesa Cundinamarca
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Maria Encarnación Vanegas Castro	avalúo comercial del predio denominado "PARTE DE SAN LUIS" ubicado en la Vereda el Abra del Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Miguel Mauricio Cantor y Otros	avalúo comercial del predio denominado "PARCELA 36 GLOBO 1" ubicado en la Vereda Roza Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
24/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Timcke Gerlinger Hans Wolfgang	avalúo comercial del predio "QUINTA DON JUAN" ubicado en la Vereda Roza Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
28/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Abrahan Tivaquicha Fiquitiva	avalúo comercial del lote denominado "EL RECUERDO LOTE 1" ubicado en la vereda La Moya Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
29/10/2016	Ing. Luis Miguel Rey Serrano	Municipio de Nocaima Cundinamarca	avalúo comercial de parte del lote denominado "LOTE 2 DESTINADO A REUBICACIÓN UNO (1)" ubicado en la Vereda de San Juanito Municipio de Nocaima Cundinamarca
03/11/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Diaz Herrera Ulises Diaz Herrera Ana Silva Diaz Herrera Miguel Antonio	avalúo comercial del predio denominado "LAS DOS AVENIDAS" ubicado en la Vereda Las Angustias Municipio de San Antonio del Tequendama



AVALÚOS NIETO

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz
RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Código: D.P- 027

Versión: 1.0

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
04/11/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Jose Edgar Fiquitiva Castillo	avalúo comercial del lote denominado "LOTE 1 - EL RECUERDO" ubicado en la Vereda Cetime en el Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
15/11/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Garcia Neuque Nestor Jairo y otros	avalúo comercial del predio denominado "SANTA TERESA" ubicado en la Vereda de la Yoya del Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
28/11/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo Cundinamarca	Jose Alex Cordoba y Otros	avalúo comercial del predio denominado "EL DIAMANTE" ubicado en la vereda Poveda Municipio de Tenjo Cundinamarca (proceso divisorio)
06/03/2016	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Alvaro Alfonso Flautero Hector Manuel Leon Urquijo	<u>Dictamen Pericial.</u> Informe de avaluo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Alvaro Alfonso Flautero y Otra Contra: Hector Manuel Leon Urquijo
31/07/2012	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EUSEBIO BERNAL GLADYS PEDREROS GOMEZ	<u>Dictamen Pericial.</u> avalúo de las mejoras existentes en la finca "EL PINO" dentro del proceso ordinario reivindicatorio de : EUSEBIO BERNAL contra: GLADYS PEDREROS GOMEZ
11/06/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Olga Lucio Gil Maria Oliva Baquero y otros	<u>Dictamen Pericial.</u> Radicado 2010 - 00151. Proceso Ordinario Demandante: Olga Lucio Gil - Demandado: Maria Oliva Baquero y otros
21/01/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Carlos Fernando Carranza Delgado EMGESA S.A	<u>Dictamen Pericia.</u> Proceso de pertenencia agraria de Carlos Fernando Carranza Delgado Contra : EMGESA S.A Central Hidroeléctrica de Betania RAD 2011-0015 Informe correspondiente al predio "LOS CENTAUROS"
12/08/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energia de Bogota Gratiniano Arias Caro	<u>Dictamen Pericial.</u> Proceso ordinario agrario de servidumbre de Empresa de Energia de Bogota Contra : Gatiniiano Arias Caro
05/11/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Sandra Liliana Cardenas Moreno Maria Adolia Moreno de Sierra	<u>Dictamen Pericial.</u> Diligencia de inspección judicial dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Sandra Liliana Cardenas Moreno contra Maria Adolia Moreno de Sierra
10/01/2013	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Jorge Enrique Mendez Vargas Maria Alex Hinestroza Lopez	Informe pericial dentro del proceso ordinario (Resolucion de Contrato) de



AVALÚOS NIETO

Código: D.P- 027

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz

Versión: 1.0

RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
			Jorge Enrique Mendez Vargas contra: Maria Alex Hinestroza Lopez
11/04/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A. Arquimedes Moreno	Proceso ordinario reivindicatorio agrario de Emgesa S.A. E.S.P contra: Arquimedes Moreno
13/04/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Carlos Julio Diaz Bonilla Jaime Diaz Vargas	Informe pericial dentro del proceso de deslinde y amojonamiento de Carlos Julio Diaz Bonilla contra Jaime Diaz Vargas
20/04/2014	Juzgado Familia La Mesa Cundinamarca	Maria Eliza Mora Garzón	Avalúo finca "SAN JUAN y otras cuatro" ubicadas en la Vereda Guacimal del Municipio de Tena Cundinamarca. Proceso interdicción Maria Eliza Mora Garzón
14/05/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Emilia Obdulia Buitrago de Shaffer Reynaldo Castro Guzman	avalúo pericial dentro del proceso abreviado posesorio agrario de Emilia Obdulia Buitrago de Shaffer contra Reynaldo Castro Guzman
jun-14	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A E.S.P Jhon Fabio Cruz Radicado	avalúo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio agrario de EMGESA S.A E.S.P contra Jhon Fabio Cruz Radicado No. 2013-00031 Predio "REDONDILLO "
jun-14	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A E.S.P Jhon Fabio Cruz Radicado	Avalúo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio agrario de EMGESA S.A E.S.P contra Jhon Fabio Cruz. Predio "PEÑARANDA " 2013 – 00031
abr-13	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energía de Bogotá S.A. Jose Israel Urrego	Informe de peritaje dentro del proceso ordinario agrario de pertenencia de servidumbre de Empresa de Energía de Bogotá S.A. contra Jose Israel Urrego. RADICADO 2010- 0089
mar-13	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energía de Bogotá S.A. Efrain Guevara Ortega	Informe pericial dentro del proceso ordinario agrario de pertenencia de servidumbre de Empresa de Bogotá S.A. contra Efrain Guevara Ortega
25/08/2013	Inspección de Policía de La Mesa Cundinamarca	Maria del Carmen Torres Caro Luis Eduardo Garzón Torres Delio Antonio Reina Herrera y otro	Dictamen pericial Querrela civil ordinaria impetradapor la Señora Maria del Carmen Torres Caro y Luis Eduardo Garzon Torres contra Delio Antonio Reina Herrera y otro
16/02/2016	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Pedro Gutierrez Riaño EMGESA S.A. E.S.P	Informe pericial dentro del proceso de pertenencia agraria de Pedro Gutierrez Riaño contra EMGESA S.A. E.S.P



AVALÚOS NIETO

Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz
RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ

Código: D.P- 027

Versión: 1.0

Fecha: 25-May-2023

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE

FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN

NOTA: AL PRESENTE RESUMEN SE LE PUEDE AGREGAR TODAS LAS ACTUACIONES QUE COMO PERITO HE INTERVENIDO EN LAS INSPECCIONES DE POLICIA DE LOS MUNICIPIOS DE LA MESA Y TENA CUNDINAMARCA, QUE PROMEDIAN ENTRE AMBOS TRES NOMBRAMIENTOS MENSUALES DURANTE CUATRO AÑOS, EQUIVALENTES A 144 ACTUACIONES PERICIALES, DE LAS CUALES NO POSEO REGISTRO ESCRITO POR CUANTO ESTOS INFORMES PERTENECEN NORMALMENTE A QUERELLAS Y EL EXPERTICIO SE RINDE EN FORMA VERBAL DENTRO DE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN OCULAR.

Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Declaramos que si hemos sido designados en procesos en curso por el mismo apoderado de la parte en dictámenes periciales en procesos divisorios.

Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declaramos que no nos encontramos incursos en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaramos que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaramos que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

Anexo 4. COMPARABLES

PREDIOS COMPARABLES			
1	Fecha de la Consulta	27 de abril de 2023	ITEM
2	Fuente	INSPECCIÓN OCULAR	CMP 01
Fotografía			



ENLACE	INSPECCIÓN OCULAR
--------	-------------------

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

PREDIOS COMPARABLES			
1	Fecha de la Consulta	27 de abril de 2023	ITEM
2	Fuente	INSPECCIÓN OCULAR	CMP 02
Fotografía			



ENLACE	INSPECCIÓN OCULAR
--------	-------------------

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

PREDIOS COMPARABLES			
1	Fecha de la Consulta	27 de abril de 2023	ITEM
2	Fuente	INSPECCIÓN OCULAR	CMP 03
Fotografía			



ENLACE	INSPECCIÓN OCULAR
--------	-------------------

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

PREDIOS COMPARABLES			
1	Fecha de la Consulta	27 de abril de 2023	ITEM
2	Fuente	INSPECCIÓN OCULAR	CMP 04
Fotografía			



ENLACE	INSPECCIÓN OCULAR
--------	-------------------

	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

PREDIOS COMPARABLES			
1	Fecha de la Consulta	27 de abril de 2023	ITEM
2	Fuente	INSPECCIÓN OCULAR	CMP 05
Fotografía			



ENLACE	INSPECCIÓN OCULAR
--------	-------------------

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

INFORME TÉCNICO DE TOPOGRAFÍA

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

INFORMACIÓN GENERAL

MUNICIPIO DE LA MESA CUNDINAMARCA

PREDIO DENOMINADO: ALTOS DE TOSCANA

UBICACIÓN: ZONA RURAL VEREDA EL PALMAR

CED.CAT: 253860002000000060138000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 166 - 80841

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

MISIÓN:

Desarrollar proyectos de Topografía, cumpliendo siempre con los estándares y normas de seguridad, calidad y medio ambiente de una manera eficiente, manteniendo las mejores relaciones con el entorno y brindando siempre la mejor alternativa técnica y económica para sus clientes.

VISIÓN:

Topografía David Arevalo para el año 2030 está comprometida a ser una empresa líder, a través de una continua actualización de sus procedimientos, de un constante mejoramiento de sus operaciones, busca posicionarse como una de las empresas insignia en la prestación de servicios topográficos en el departamento de Cundinamarca, respetando y mejorando las relaciones con la comunidad, el medio ambiente y sus trabajadores.

VALORES:

✓ Responsabilidad con nuestros clientes

Somos conscientes de que el éxito de nuestros clientes es primordial para el nuestro, y garantizamos la mayor responsabilidad a la hora de ejecutar nuestros proyectos.

✓ PERFECCIONISMO.

Fijamos objetivos de calidad cuantificables y trabajamos conjuntamente para lograr los resultados previstos.

✓ PROFESIONALIDAD.

Somos un grupo de profesionales honestos, plenamente conscientes de la relevancia de conocer al detalle nuestro sector, en continua formación y con un profundo respeto de las normas éticas.

✓ INNOVACIÓN.

Le damos gran importancia a la innovación tecnológica en aras de satisfacer las necesidades cambiantes de nuestros clientes. Nuestra estrecha relación con el mundo universitario y nuestro compromiso con la investigación en el ámbito de la Topografía, nos mantiene en continua renovación tecnológica.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

✓ **IMPLICACIÓN.**

Nuestro equipo, a la hora de abordar un proyecto, se implica energicamente y de forma apasionada. Nos gusta nuestro trabajo y nos obsesiona la satisfacción de nuestros clientes.

POLITICAS:

- ✓ Facilitar posibles soluciones a las necesidades de la comunidad
- ✓ Ofrecer precios accesibles que causen atracción al consumidor.
- ✓ Proporcionar a los empleados de la empresa un ambiente agradable, reconfortante y seguro como parte del estímulo que les permite llevar a cabo una buena ejecución de sus labores diarias.
- ✓ Facilitar y promocionar cursos de capacitación que formen parte de un proceso obligatorio a los nuevos ingresos de la empresa.
- ✓ Rechazar la corrupción tanto en los cargos altos como medios de la empresa.

INTRODUCCIÓN

En el presente informe, se dará a conocer la actualización de cada uno de los puntos encontrados en el predio denominado ALTOS DE TOSCANA, dando a conocer la metodología y procedimientos elaborados en la etapa de campo y oficina (anexando coordenadas de los puntos y cuadro de áreas). Para así lograr mayor comprensión y alcance de los objetivos trazados durante el trabajo realizado.

Asimismo, se integra con todo el marco teórico basado en los equipos, herramientas y procedimientos seguidos en el trascurso del trabajo, fundamentándose en cálculo y análisis de datos.

Por otro lado, se tuvo en cuenta el conjunto de operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos en la superficie de la tierra, tanto en planta como en altura, los cálculos correspondientes y la representación en un plano (trabajo de campo más trabajo de oficina) lo que comúnmente se llama "Levantamiento Topográfico".

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

METODOLOGÍA

- Visita y reconocimiento del predio
- Materialización de placas para Amarre GPS
- Recolección de datos y puntos de referencia
- Calculo de carteras de campo e informes

Digitalización de datos

PROCEDIMIENTO

- ✓ La realización del trabajo Topográfico, comienza con la materialización de las placas para amarrarlas con **SISTEMA GNSS EFIX MODELO F4 / F7**, para así dar coordenadas reales al trabajo, con equipos topográficos como la empleada en el trabajo “estación total” se toman diferentes clases de puntos que son por radiación simple, utilizando poligonal abierta por ceros atrás.
- ✓ Toma de puntos con detalles tales como linderos, vías, servidumbres, postes, construcciones, quebradas, chorros etc.
- ✓ Realizado el trabajo de campo se procede a la descarga la información almacenada en la estación total, con el fin de realizar los cálculos pertinentes para así, desarrollar la digitalización de la información recolectada.
- ✓ Obtenida la información se procede al cálculo de cartera para obtener las coordenadas y las cotas del levantamiento topográfico.
- ✓ Terminado los procesos de cálculos se realizan los planos topográficos con el programa AutoCAD 2017 y civil 3D 2017.

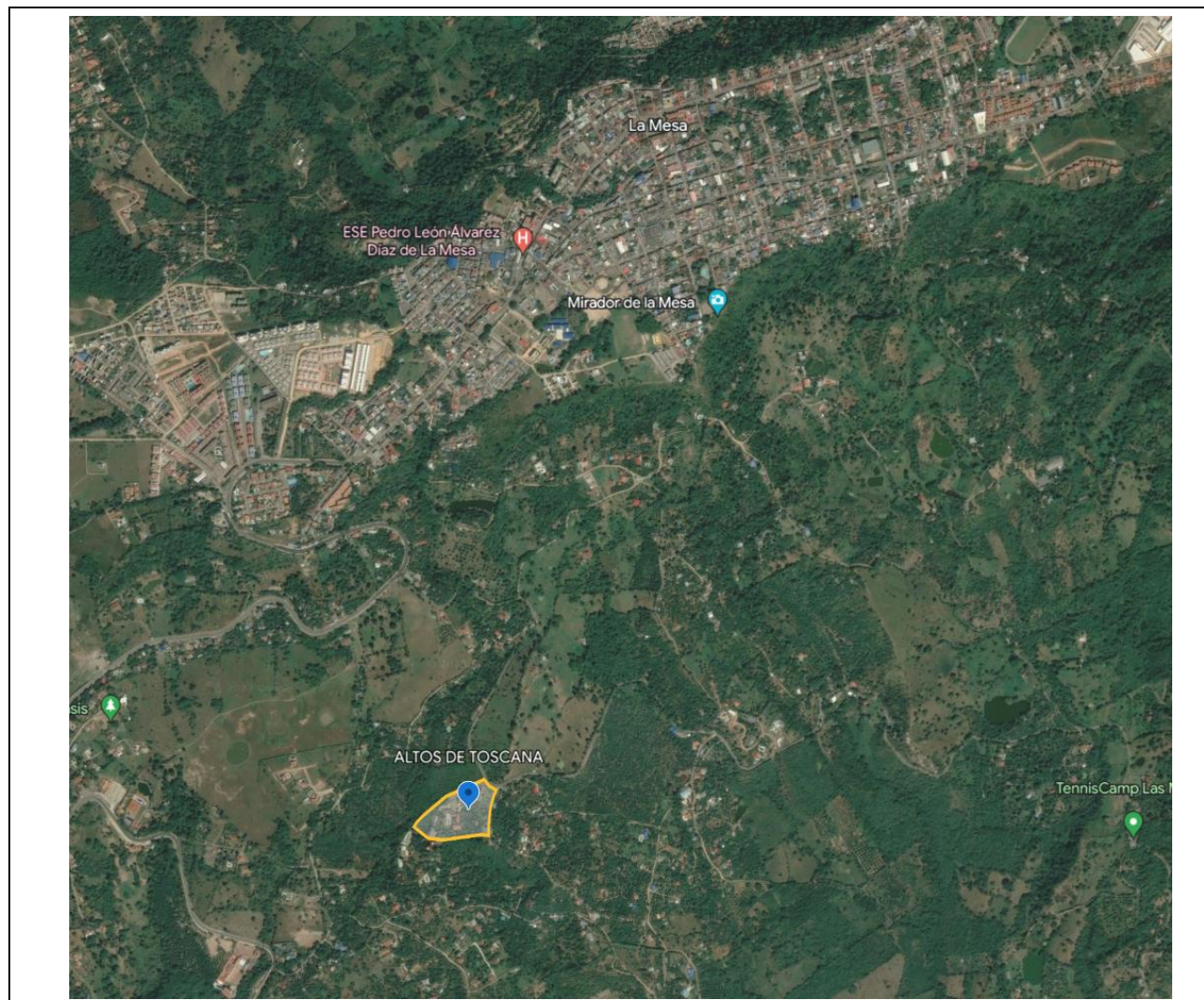
DEFINICIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Es la ciencia y la técnica de realizar mediciones de ángulos y distancias en extensiones de terreno lo suficientemente reducidas como para poder apreciar el efecto de la curvatura terrestre, para después procesarlas y obtener así coordenadas de puntos, direcciones, elevaciones, áreas o volúmenes, en forma gráfica y/o numérica, según los requerimientos del trabajo.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El predio se encuentra ubicado en la jurisdicción del municipio de LA MESA CUNDINAMARCA, Zona rural vereda El Palmar.



*Figura1. Localización de zona rural, ALTOS DE TOSCANA.
Fuente: Google Maps*

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

EQUIPOS TOPOGRAFICOS PARA EL LEVANTAMIENTO

✓ SISTEMA GNSS EFIX F7 / F4:

El receptor GNSS F7 de tamaño reducido, pero con un rendimiento óptimo en condiciones adversas, presenta la tecnología IMU-RTK que permite obtener un posicionamiento preciso, para lograr ello el f7 combina el motor GNSS RTK con un sensor IMU y su potencial seguimiento GNSS con la finalidad de utilizar de manera confiable sus potencialidades en el uso del sistema RTK. El sistema IMU con que cuenta el F7 aumenta la productividad, debido a su compensación automática de inclinación, Para los proyectos de construcción y topografía esta tecnología permite un aumento del 30% de productividad en comparación con los levantamientos convencionales GNSS RTK. Posee un motor RTK rápido, preciso y confiable logrando una precisión de milímetro a centímetro por su algoritmo RTK avanzado, su capacidad de mitigación de interferencias hace que los datos obtenidos sean más confiables. IP67 a prueba de agua y polvo y con resistencia a caídas de 2 metros



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Los GNSS	Canal	824
	Las señales	BeiDou B1... B2... B3; GPS L1... L2... L5; GLONASS L1... L2; Edison E1, E5A, E5B; QZSS L1, L2, L5; Snas L1
Precisión	Post-procesamiento estática	Horizontal, 2,5mm ± 0.5ppm RMS Vertical 5mm ± 0.5ppm RMS
	RTK	Horizontal 8mm ± 1ppm RMS Vertical 15mm ± 1ppm RMS Tiempo de inicialización:<10s fiabilidad de inicialización:>99.9%
	PPK	Horizontal 3mm ± 1ppm RMS Vertical 5mm ± 1ppm RMS
	Código diferencial	Horizontal 0,4 m RMS Vertical 0,8 m RMS
	Autónoma	Horizontal 1,5 m RMS Vertical 3,0 m RMS
	Posicionamiento de	10Hz
	Tiempo al primer arreglo	Inicio de código: <45s inicio en caliente: <10s readquisición de la señal: <1s
Hardware	Tamaño (L×W×H)	160mm × 158mm × 96mm(6.3in × 6.2in × 3.8in)
	Peso	1,48 kg(3.26lb) con batería
	La humedad	95% condensación
	Temperatura de trabajo	-40 °C ~ + 65 °C (-40 °F ~ + 149 °F)
	Temperatura de almacenamiento	-40 °C ~ + 75 °C (-40 °F ~ + 167 °F)
	Sensor de inclinación	E-de nivelación
	Protección de entrada	IP67 resistente al agua y al polvo, protegido de inmersión temporal a una profundidad de 1m
	Shock	Supervivencia a una caída de poste de 2 metros
	Panel frontal	4 LED de estado 2 botones
	Radio UHF	Rx/Tx interno estándar: 410MHz a 470MHz; Potencia de transmisión: 0,5 W a 2W;

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Comunicaciones y registro de datos		Protocolo: CHC, transparente, TT450; Rango: 5km condiciones opcionales
	WIFI	802.11b/g/n, modo de punto de acceso
	Módem de	Módem LTE integrado 4G (FDD): B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B20. DC-HSPA +/HSPA/UMTS: B1... B2... B5... B8. EDGE/GPRS/GSM850/900/1800/1900MHz
	Diente azul	V4.1
	Otros	NFC
	Los puertos	Puerto LEMO de 1 × 7 pines (alimentación externa, RS-232); 1 puerto de antena HF UHF (TNC hembra)
	Los formatos de los datos	Entrada y salida de CMR; RTCM2.x. Entrada y Salida RTCM3.x; Salida Nea 0183; HCN, DH y RINEX2.11, cliente de viaje de RINEX 3.02, rueda de viaje
	De almacenamiento de datos	8GB de memoria de alta velocidad
Eléctrica	Capacidad de la batería	9600mAh
	Tiempo de funcionamiento con batería interna	Recepción/transmisión UHF (0,5 W): hasta 7 horas Recepción celular solamente: Hasta 12 h estática: Hasta 12 h
	Alimentación externa	9VDC a 28VDC

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

ACTIVIDADES

ÍTEM	LEVANTAMIENTO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD
1	Levantamiento topográfico		
1.1	Levantamiento topográfico es llevar a cabo diferentes tipos de actividades las que nos llevan a determinar diferentes posiciones o puntos sobre la tierra.	Para realizar un levantamiento topográfico necesitamos herramientas como plomada, cinta métrica, trípode, maquinas como nivel, estación total, GPS, un pc para cálculos y dibujo.	Por puntos Por metros cuadrados Por metros cúbicos
2	Poligonal		
2.1	Armada de una poligonal	Para realizar una poligonal escogemos un punto estratégico el cual miraremos los detalles cuales vamos a ver, armándonos y mirando a una norte o a un BM y luego mirar a nuestro siguiente delta.	Punto de poligonal
3	Toma de datos		
3.1		Se anota todos los datos del levantamiento donde se toma un Angulo horizontal, vertical y la distancia.	Se anota por medio de una cartera de campo

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

4	Levantamiento de edificaciones		
4.1		Para el levantamiento de edificaciones se utiliza la estación para calcular ángulos horizontales, verticales y distancia. Se toma cada esquina como puntos para levantar el edificio.	Se toma cada esquina del edificio como punto para el levantamiento
5	Levantamiento de alcantarillado		
5.1		Para el levantamiento del alcantarillado se utiliza la estación para calcular ángulos horizontales, vertical y distancia. Se toma tres puntos de forma de una L.	Se toma tres puntos de forma de una L.
6	Levantamiento de zonas verdes		
6.1		Para este levantamiento de zona verde es el mismo procedimiento al del anterior. Se toma de forma de un cuadrado y los datos de forma de una L.	Se toma de tres puntos de forma de una L.
7	Levantamiento de sumideros		
7.1		Para el levantamiento de sumideros se utiliza la estación calculando los ángulos horizontales, verticales y distancia se toma tres puntos de forma de L.	Se toma los puntos de forma de L.

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

DESCRIPCIONES TÉCNICAS

CUADRO DE DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA(m)	RUMBO	COLINDANTES	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1 X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	M7 X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	176.61	NORTE	CHIRCALY COD.CAT: 253860002000000060735000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M2 AL M6
LINDERO 2	M7 X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	M8 X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	35.00	NORTE	LOTE 4 COD.CAT: 253860002000000060810000000000	
LINDERO 3	M8 X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	M9 X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	44.00	NORTE	LOTE 3 COD.CAT: 253860002000000060809000000000	
LINDERO 4	M9 X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	M11 X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	48.98	NORTE	VIA LA MESA AL EL COLEGIO	PASANDO POR EL PUNTO M10
LINDERO 5	M11 X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	M18 X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	127.28	ESTE	VIA CARRETEABLE VEREDAL	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M12 AL M17
LINDERO 6	M18 X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	M19 X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	40.07	ESTE	BUENA VISTA COD.CAT: 253860002000000060204000000000	
LINDERO 7	M19 X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	M29 X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	148.44	SUR	LA ALCANCIA COD.CAT: 253860002000000060235000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M20 AL M28
LINDERO 8	M29 X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	M33 X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	110.52	SUR	BUENOS AIRES COD.CAT: 253860002000000060236000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M30, M31 Y M32
LINDERO 9	M33 X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	M1 X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	20.59	OESTE	LA ESPERANZA COD.CAT: 253860002000000060237000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M34 Y M35

PREDIO DENOMINADO: LOTE ALTOS DE TOSCANA

AREA TOTAL: 32182.25 m2 "3 Has 2182.25 m2"

CUADRO DE AREAS

AREA DEL TERRENO 32182.25 m2

" 3 Has 2182.25 m2"

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA ENTRE PUNTOS	
			TRAMO	DISTANCIA (Metros)
M1	2067911.928	4837051.371	M1 - M2	6.67
M2	2067913.053	4837057.949	M2 - M3	33.67
M3	2067933.655	4837084.574	M3 - M4	63.10
M4	2067975.297	4837131.983	M4 - M5	31.65
M5	2067991.662	4837159.072	M5 - M6	25.82
M6	2068003.456	4837182.043	M6 - M7	15.70
M7	2068010.181	4837196.230	M7 - M8	35.00
M8	2068024.072	4837228.355	M8 - M9	44.00
M9	2068041.448	4837268.779	M9 - M10	19.48
M10	2068027.334	4837282.207	M10 - M11	29.50
M11	2068010.570	4837306.475	M11 - M12	19.42
M12	2067993.419	4837297.367	M12 - M13	15.28
M13	2067978.463	4837294.248	M13 - M14	16.07
M14	2067963.147	4837289.374	M14 - M15	18.32
M15	2067945.070	4837286.374	M15 - M16	20.26
M16	2067924.875	4837284.705	M16 - M17	22.85
M17	2067902.063	4837283.467	M17 - M18	15.08
M18	2067891.816	4837283.481	M18 - M19	40.07
M19	2067846.923	4837284.267	M19 - M20	19.65
M20	2067852.393	4837265.397	M20 - M21	18.55
M21	2067856.902	4837247.408	M21 - M22	12.72
M22	2067857.816	4837234.724	M22 - M23	41.15
M23	2067856.361	4837193.595	M23 - M24	4.91
M24	2067856.797	4837188.700	M24 - M25	12.92
M25	2067860.657	4837176.372	M25 - M26	10.05
M26	2067862.573	4837166.511	M26 - M27	11.19
M27	2067862.036	4837155.337	M27 - M28	5.52
M28	2067860.319	4837150.089	M28 - M29	11.78
M29	2067854.464	4837139.864	M29 - M30	9.83
M30	2067855.148	4837130.055	M30 - M31	22.39
M31	2067856.190	4837107.692	M31 - M32	10.50
M32	2067857.508	4837097.277	M32 - M33	67.80
M33	2067895.412	4837041.061	M33 - M34	4.48
M34	2067897.160	4837045.186	M34 - M35	8.23
M35	2067904.359	4837049.173	M35 - M1	7.88

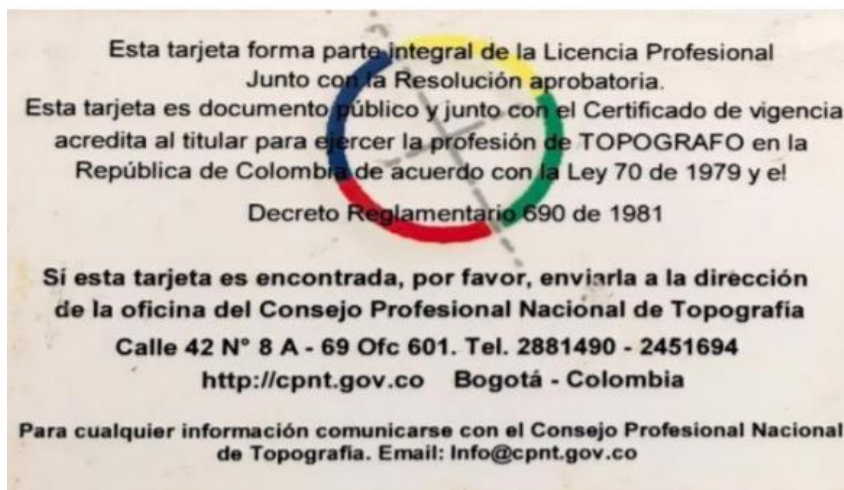
	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

DOCUMENTACIÓN DEL PROFESIONAL



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

DOCUMENTACIÓN DEL PROFESIONAL



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
 Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 357986/2022

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **DAVID RICARDO BUITRAGO AREVALO** , identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1072428551** , se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior SENA , bajo la Licencia Profesional No. **01-19127** con fecha de expedición del **25 de Abril de 2019**.

Que el(la) Señor(a) **DAVID RICARDO BUITRAGO AREVALO**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-19127** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS** , que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **28 días del mes de Diciembre de 2022**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO
 Director Ejecutivo

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la ausencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Notas 1- El anterior certificado no supe la Licencia Profesional para ejercer un cargo.

2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.

3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

Calle 42 No. 8A- 69 Oficina 601 Teléfono: 288 14 90 - 245 1694 - Bogotá, D.C.
www.cpnt.gov.co - Email: info@cpnt.gov.co - presidencia@cpnt.gov.co

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

CERTIFICACIÓN GNSS



Bogotá D.C.
23 de septiembre de 2022

No 0174

CERTIFICADO DE ÓPTIMO FUNCIONAMIENTO GNSS

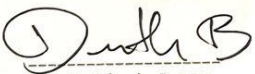
Por medio de la presente, CASA DEL TOPOGRAFO COLOMBIA S.A.S., NIT: 900.681833-4, en calidad de distribuidor exclusivo para la República de Colombia de los equipos de la línea de productos GNSS de la marca EFIX, CERTIFICA que el sistema GNSS marca **EFIX** referencia F4 y F7 cuyas antenas tienen números de serie **F4-3451666; F7-3503045** cumple con los parámetros del fabricante y se encuentra en el rango de precisión, referente a las características técnicas para este modelo de equipo y en óptimas condiciones de funcionamiento.

PARÁMETROS TÉCNICOS

Constelaciones de rastreo simultáneo	GPS, GLONASS, GALILEO, BDS, SBAS, QZSS
Precisión en medición estática	H: 2.5mm+0.5ppm Vt: 5mm+0.5ppm
Precisión en medición cinemática PPK	H: 3mm+1ppm RMS Vt: 5mm+1ppm RMS
Precisión en medición RTK	H: 8mm+1ppm Vt: 15mm+1ppm
Precisión GNSS de código diferencial	H: 40cm+1ppm Vt: 80cm+1ppm
Alcance de red RTK (vía CORS)	20 ~ 50Km.
Frecuencia UHF radio interna	430 ~ 470MHz con 116 canales
Temperatura de trabajo	40°C ~ +65°C

Se realizan los procesos de pruebas y ajuste de acuerdo con los parámetros técnicos del fabricante en nuestros laboratorios por personal debidamente acreditado y autorizado, por lo cual se expide el presente certificado a solicitud del interesado, por una duración de un (1) años, tiempo normal óptimo, en donde al final del periodo se recomienda realizar un nuevo control de hardware y software del equipo.

Atentamente,



Deivyth Alejandro Burgos
Soporte Técnico
Casa Del Topógrafo Colombia S.A.S.



(1) 4572128
contactenoscolombia@casadeltopografo.com

www.casadeltopografo.com
Carrera 29 No. 39B-52
Barrio La Soledad, Bogotá Colombia

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

REGISTRO FOTOGRAFICO



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023



	AVALÚOS NIETO	Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz	Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Fecha: 25-May-2023

CARTERA DE CAMPO

PUNTO	NORTE	ESTE	COTA	DETALLE
base_1	2067878.44	4837118.72	1054.452	
1	2067853.89	4837099.61	1049.983	LINDERO
2	2067893.55	4837047.51	1032.916	VERTICE
3	2067891.79	4837043.4	1033.29	VERTICE
4	2067908.31	4837053.7	1036.398	LINDERO
5	2067900.75	4837051.5	1034.798	LINDERO
6	2067909.44	4837060.28	1040.387	LINDERO
7	2067930.05	4837086.91	1044.894	LINDERO
8	2067954.47	4837114.93	1052.278	LINDERO
9	2067971.68	4837134.31	1057.974	LINDERO
10	2067988.05	4837161.4	1061.147	LINDERO
11	2067999.84	4837184.36	1064.668	LINDERO
12	2068009.56	4837205.34	1065.406	LINDERO
13	2068019.86	4837229.29	1069.78	LINDERO
14	2068032.37	4837258.68	1073.69	VERTICE
15	2068037.83	4837271.11	1074.363	VERTICE
16	2068023.72	4837284.54	1073.451	LINDERO
17	2068006.6	4837308.17	1071.476	VERTICE
18	2067990.11	4837299.09	1069.363	LINDERO
19	2067974.85	4837296.58	1069.914	LINDERO
20	2067989.81	4837299.7	1069.601	LINDERO
21	2068006.96	4837308.8	1071.53	VERTICE

22	2068000.92	4837285.3	1073.467	POSTE
23	2068016.03	4837296.16	1073.174	POSTE
24	2067959.53	4837291.7	1070.587	LINDERO
25	2067941.46	4837288.7	1073.498	LINDERO
26	2067938.24	4837288.47	1073.225	POSTE
27	2067926.88	4837282.93	1078.265	TORRE ELECTRICA
28	2067926.97	4837282.97	1075.95	TORRE ELECTRICA
29	2067921.26	4837287.03	1076.331	LINDERO
30	2067920.68	4837279.09	1079.271	TORRE ELECTRICA
31	2067923.82	4837272.78	1077.903	TORRE ELECTRICA
33	2067930.24	4837276.07	1079.778	TORRE ELECTRICA
34	2067888.2	4837285.81	1076.163	ENTRADA
35	2067898.45	4837285.8	1076.028	ENTRADA
36	2067878.79	4837286.13	1076.794	LINDERO
37	2067843.31	4837286.6	1077.301	VERTICE
38	2067843.91	4837285.62	1077.219	POSTE
39	2067848.78	4837267.73	1073.695	LINDERO
40	2067853.29	4837249.74	1069.439	LINDERO
41	2067854.2	4837237.05	1067.242	LINDERO
42	2067852.75	4837195.92	1062.209	LINDERO
43	2067853.18	4837191.03	1062.344	LINDERO
44	2067857.04	4837178.7	1059.973	LINDERO

	AVALÚOS NIETO			Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz			Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ			Fecha: 25-May-2023

45	2067858.96	4837168.84	1058.869	LINDERO
47	2067858.42	4837157.67	1056.574	LINDERO
48	2067856.66	4837152.43	1055.809	LINDERO
49	2067856.71	4837152.42	1055.771	LINDERO
50	2067850.85	4837142.19	1055.016	VERTICE
51	2067851.53	4837132.38	1054.694	LINDERO
52	2067852.58	4837110.02	1052.035	LINDERO
53	2067932.17	4837202.87	1064.688	POSTE
54	2067964.69	4837240.57	1073.007	POSTE
55	2067966.41	4837228.48	1070.665	LINEA ELECTRICA
56	2067962.01	4837216.41	1068.59	LINEA ELECTRICA

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Post-procesamiento De Datos GPS

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

1.1 Información básica

Nombre del proyecto: LA TOSCANA

Azimut: Norte

Operador:

Hora exterior: 2017-09-12 00:00:00

Procesador:

Tiempo interior: 2023-04-18 14:59:47

1.2 Información de coordenadas

Nombre de coordenada: CTM-12

1.2.1 Elipsoide

Nombre del sistema de coordenadas: GRS80

R: 6378137

Aplanamiento Recíproco (1/f): 298.257222101206

1.2.2 Proyección

Método de proyección: Proyección transversal de Mercator

Meridiano Central (LO): 073°00'00.00000000"W

Latitud de origen: 004°00'00.00000000"N

Latitud media: 000°00'00.00000000"N

Factor de escala: 0.9992

Altura de proyección: 0

Constante aditiva norte: 2000000

Constante aditiva este: 5000000

1.2.3 Transformación de datos de referencia

Transformación de datos de referencia

Método: Ninguno

1.2.4 Ajuste

Ajuste del plano

Método: Ninguno

Calibración vertical

Método: Ninguno

Modelo de geoide

Método de interpolación: Bilineal

C:\Archivos de programa\EFIX\Office\Tools\Geoid\Col2004.ggf

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Rejilla plana
Ninguno

2 Estadísticas de datos

Número total de expedientes de observación: 3

Número total de estaciones: 3

Número total de puntos de control: 1

Número total de líneas base: 3

Número total de líneas base repetidas: 0 Conformidad: 0 No conformidad: 0

Número total de bucles de sincronización: 1 Conformidad: 0 No conformidad: 1

Número total de bucles asincrónicos: 0 Conformidad: 0 No conformidad: 0

3 Archivo de observación

3.1 Archivos de observación

Nombre de archivo	Tipo de archivo	Estación	Hora de comienzo	Hora de finalización	Duración	Tipo de encuesta	Altura de la antena	Tipo de antena
BOGO1030.23o	Estático	BOGO	2023-04-13 00:00:12	2023-04-13 23:59:57	24:00:00.000	Parte inferior del montaje de la antena	0	HITAT35101CR GOLPES
GPS1103R. HCN	Estático	GPS1	2023-04-13 12:29:03	2023-04-13 13:58:19	01:29:17.000	Parte inferior del montaje de la antena	2	F7
GPS2103R. HCN	Estático	GPS2	2023-04-13 12:28:15	2023-04-13 13:57:56	01:29:42.000	Centro del parachoques	1.94	F4

3.2 Resultado de la comprobación

Nombre de archivo	Estación	Hora de comienzo	Hora de finalización	Comprobar	Tasa de uso(%)	nSlip
-------------------	----------	------------------	----------------------	-----------	----------------	-------

4 Estaciones

4.1 Altura lat-lon(WGS84)

	AVALÚOS NIETO						Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz						Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ						Fecha: 25-May-2023

ID de la estación	Latitud	Latitud Err.(s)	Longitud	Longitud(es) err.(s)	Altura elipsoide (m)	Error relativo de altura (m)	Error relativo 3D (m)
BOGO	04°37'49.22400"N	0.000000	074°04'44.31130"O	0.000000	2605.4519	0.0000	0.0000
GPS1	04°36'45.58736"N	0.000118	074°28'08.64529"O	0.000142	1059.6693	0.0078	0.0078
GPS2	04°36'46.22837"N	0.000123	074°28'08.20851"O	0.000183	1061.8556	0.0082	0.0082

4.2 NEH (Local)

ID de la estación	Norte(m)	Norte Err.(m)	Este(m)	East Err.(m)	Elev.(m)	Elev. Err.(m)	Error relativo 3D (m)
BOGO	2069738.5383	0.0000	4880367.1617	0.0000	2579.1599	0.0000	0.0061
GPS1	2067862.3992	0.0036	4837102.8968	0.0044	1037.6316	0.0078	0.0050
GPS2	2067882.0521	0.0038	4837116.3936	0.0056	1039.8173	0.0082	0.0056

4.3 Lat-lon-Height(Local)

ID de la estación	Latitud	Latitud Err.(s)	Longitud	Longitud(es) err.(s)	Altura elipsoide (m)	Error relativo de altura (m)	Error relativo 3D (m)
BOGO	04°37'49.22400"N	0.000000	074°04'44.31130"O	0.000000	2605.4519	0.0000	0.0061
GPS1	04°36'45.58736"N	0.000118	074°28'08.64529"O	0.000142	1059.6693	0.0078	0.0050
GPS2	04°36'46.22837"N	0.000123	074°28'08.20851"O	0.000183	1061.8556	0.0082	0.0056

5 Líneas base de proceso

5.1 Líneas de base

ID de línea base	Tipo de línea base	Punto de inicio	Punto final	Solución	Sesión de observación	Proporción	RMS(m)	Dx(m)	Dy(m)	Dz(m)	Distancia (m)
B01(BOGO1030.hcs->GPS1103R.hcs)	Estático	BOGO	GPS1	Lc Fix	01:29:16.000	2.0	0.0225	-	-	-2073.4898	43368.7176
B02(BOGO1030.hcs->GPS2103R.hcs)	Estático	BOGO	GPS2	Lc Fix	01:29:41.000	4.2	0.0225	-	-	-2053.6746	43354.3277
B03(GPS1103R.hcs->GPS2103R.hcs)	Estático	GPS1	GPS2	Corrección L1	01:28:53.000	5.5	0.0132	13.1335	3.0313	19.8048	23.9564

5.2 Repetir líneas de base

Grupo de referencia	Calidad	Dx(m)	Dy(m)	Dz(m)	Dis.Diff(m)	Dis.Diff L td. (m)	Error relativo(PPM)
---------------------	---------	-------	-------	-------	-------------	--------------------	---------------------

5.3 Resultado de la solución de referencia e índice de inspección

B01(BOGO->GPS1)

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Nombre	Cálculo	Tolerancia
Error vertical de línea base:[mm]	0.9	40.0
Error horizontal de línea base:[mm]	2.0	20.0

B02(BOGO->GPS2)

Nombre	Cálculo	Tolerancia
Error vertical de línea base:[mm]	1.2	40.0
Error horizontal de línea base:[mm]	3.3	20.0

B03 (GPS1->GPS2)

Nombre	Cálculo	Tolerancia
Error vertical de línea base:[mm]	0.6	40.0
Error horizontal de línea base:[mm]	1.8	20.0

5.4 Cierre de bucle

Número de nodos de cierre de bucle: 3

Número de cierres de bucle: 1

Recuento de bucles de observación simultánea: 1

Recuento de bucles de observación no simultáneos: 0

Recuento de bucles aprobados: 0

Número de bucles de falla: 1

Δ Límite horizontal (m): 0.0030

Δ Límite vertical (m): 0.0050

6 Ajuste

Este proyecto se llevó a cabo 2 Ajustes:

Ajuste neto libre

Ajuste de restricción 3D local

6.1 Punto de control

Suma de puntos de control: 1

Estación	Norte	Este	Altura	Longitud (local)	Latitud (Local)	Altura elipsoide	X	Y	Z	Longitud(WGS 84)	Latitud (WGS84)	Altura elipsoide	Restricciones
BOGO	2069738.5383	4880367.1617	2579.1599	074°04'44.31130"O	04°37'49.22400"N	2605.4519	1744640.2175	-6116080.2681	511656.6187	074°04'44.24055"O	04°37'49.10870"N	2596.7710	NEh/Lat-Lon-Height(WGS84)

6.2 Mapa

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

6.3 Ajuste neto libre

El factor debe cambiarse a: 4.19149

Prueba de Chi Cuadrado: Pase

Valor de Chi Cuadrado: 4.8675

Rango de prueba de chi cuadrado: 0.20364 ~ 9.53136

Relación de error estándar de peso unitario: 1.27377

Nivel de confianza de precisión: 2 sigma

6.3.1 Base después del ajuste

Estilo uno:

ID de observación	ID de línea base		Observación	Residual	Precisión horizontal (relación)	Precisión 3D (relación)
B01	BOGO->GPS1	Acimut	267°25'48.03399"	0°0'30.78114"	1:7619591	1:4463704
		ΔEaltura de Ilipsoide	-1545.7942	-0.0027		
		Elipsoide Dist.	43368.7194	0.0018		
B02	BOGO->GPS2	Acimut	267°27'18.79286"	0°2'54.18162"	1:6388518	1:4062562
		ΔEaltura de Ilipsoide	-1543.6079	0.0158		
		Elipsoide Dist.	43354.3158	-0.0119		
B03	GPS1->GPS2	Acimut	34°21'41.15587"	8°32'34.07714"	1:4656	1:2707
		ΔEaltura de Ilipsoide	2.1864	-0.0005		
		Elipsoide Dist.	23.9564	0.0000		

Estilo dos:

ID de observación	ID de línea base	DX(m)	V.DX (milímetro)	Std.DX (milímetro)	DY(m)	V.DY (milímetro)	Std.DY (milímetro)	DZ(m)	V.DZ (milímetro)	Std.DZ (milímetro)
B01	BOGO->GPS1	-	-2.5	4.8	-	2.3	7.5	-2073.4883	1.5	3.8
		42051.2810			10403.6645					
B02	BOGO->GPS2	-	15.8	5.7	-	-12.7	8.2	-2053.6829	-8.3	3.8
		42038.1484			10400.6330					
B03	GPS1->GPS2	13.1326	-0.9	3.8	3.0316	0.3	7.4	19.8054	0.6	3.0

6.3.2 Lado más débil y punto más débil

La peor línea de base	ID de línea base	DX(m)	Std.DX (milímetro)	DY(m)	Std.DY (milímetro)	DZ(m)	Std.DZ (milímetro)	Distancia (m)	Error medio (m)	Error relativo
B03 (GPS1->GPS2)	GPS1->GPS2	13.1326	3.8	3.0316	7.4	19.8054	3.0	23.9564	0.0088	1/2707.0000

La peor estación local	Norte	Norte Err.(m)	Este(m)	East Err.(m)	Elev.(m)	Elev. Err.(m)	Desviación estándar (m)
BOGO	2069738.8036	0.0023	4880368.8267	0.0030	2586.8637	0.0048	0.0061

6.3.3 Componente de elipse de error

	AVALÚOS NIETO		Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz		Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ		Fecha: 25-May-2023

Elipse de error

ID de punto	Eje mayor(m)	Eje corto (m)	Acimut (m)
BOGO	0.0031	0.0022	107°12'12.80440"
GPS1	0.0023	0.0017	106°47'2.43963"
GPS2	0.0030	0.0018	97°8'40.77553"

6.3.4 Después del ajuste

Coordenadas geodésicas ajustadas en WGS84

ID de punto	Latitud	Latitud Err.(s)	Longitud	Longitud(es) err.(s)	Altura elipsoide (m)	H. Err.(m)
BOGO	04°37'49.23273"N	0.000075	074°04'44.25726"O	0.000098	2613.1560	0.0048
GPS1	04°36'45.59620"N	0.000057	074°28'08.58955"O	0.000072	1067.3618	0.0041
GPS2	04°36'46.23721"N	0.000060	074°28'08.15277"W	0.000098	1069.5481	0.0044

Adjusted ECEF Coordinates in WGS84

Point ID(m)	X(m)	X Err.(m)	Y(m)	Y Err.(m)	Z(m)	Z Err.(m)	3D Err.(m)
BOGO	1744644.1175	0.0033	-6116095.8186	0.0046	511661.7404	0.0023	0.0061
GPS1	1702592.8365	0.0022	-6126499.4831	0.0042	509588.2521	0.0019	0.0051
GPS2	1702605.9691	0.0028	-6126496.4515	0.0046	509608.0575	0.0019	0.0057

Adjusted Grid Coordinates and Height in Local System

Point ID	North(m)	North Err.(m)	East(m)	East Err.(m)	Elev.(m)	Elev. Err.(m)
BOGO	2069738.8036	0.0023	4880368.8267	0.0030	2586.8637	0.0048
GPS1	2067862.6669	0.0017	4837104.6145	0.0022	1045.3240	0.0041
GPS2	2067882.3198	0.0018	4837118.1113	0.0030	1047.5097	0.0044

Lat-Lon-Height(Local)

Point ID	Latitude	Latitude Err.(s)	Longitude	Longitude Err.(s)	Ellipsoid Height(m)	H. Err.(m)
BOGO	04°37'49.23273"N	0.000075	074°04'44.25726"W	0.000098	2613.1560	0.0048
GPS1	04°36'45.59620"N	0.000057	074°28'08.58955"W	0.000072	1067.3618	0.0041
GPS2	04°36'46.23721"N	0.000060	074°28'08.15277"W	0.000098	1069.5481	0.0044

6.4 Three-Dimensional Network Adjustment Target Coordinate System

Factor should be change to: 4.19149

Chi Square Test: Pass

Chi Square Value: 4.8675

Range of Chi Square Test : 0.20364~9.53136

Ratio of Unit Weight Standard Error: 1.27377

Precision Confidence Level: 2 sigma

6.4.1 Translation Parameters

dx(dx)	dy(dy)	dz(dz)	rx(sec)	ry(sec)	rz(sec)	Scale(ppm)
0.1972	-8.6440	4.2325	0.000000	0.000000	0.000000	0.00

	AVALÚOS NIETO					Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz					Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ					Fecha: 25-May-2023

6.4.2 Base after Adjustment

Style One :

Observation ID	Baseline ID		Observation	Residual	Horizontal Precision(Ratio)	3D Precision(Ratio)
B01	BOGO->GPS1	Azimuth	267°25'48.02938"	0°0'30.78113"	1:7619591	1:4463704
		ΔEllipsoid Height	-1545.7826	-0.0027		
		Ellipsoid Dist.	43368.7194	0.0018		
B02	BOGO->GPS2	Azimuth	267°27'18.78825"	0°2'54.18161"	1:6388518	1:4062562
		ΔEllipsoid Height	-1543.5963	0.0158		
		Ellipsoid Dist.	43354.3158	-0.0119		
B03	GPS1->GPS2	Azimuth	34°21'41.15513"	8°32'34.07532"	1:4656	1:2707
		ΔEllipsoid Height	2.1863	-0.0005		
		Ellipsoid Dist.	23.9564	0.0000		

Style Two:

Observation ID	Baseline ID	DX(m)	V.DX(mm)	Std.DX(mm)	DY(m)	V.DY(mm)	Std.DY(mm)	DZ(m)	V.DZ(mm)	Std.DZ(mm)	dVDX(mm)	dVDY(mm)	dVDZ(mm)
B01	BOGO->GPS1	-	-2.5	4.8	-	2.3	7.5	-	1.5	3.8	0.0	0.0	0.0
		42051.2810			10403.6645			2073.4883					
B02	BOGO->GPS2	-	15.8	5.7	-	-12.7	8.2	-	-8.3	3.8	0.0	0.0	0.0
		42038.1484			10400.6330			2053.6829					
B03	GPS1->GPS2	13.1326	-0.9	3.8	3.0316	0.3	7.4	19.8054	0.6	3.0	0.0	0.0	0.0

6.4.3 Weakest Side and Weakest Point

Worst baseline	Baseline ID	DX(m)	Std.DX(mm)	DY(m)	Std.DY(mm)	DZ(m)	Std.DZ(mm)	Distance(m)	Mean Error(m)	Relative error
B03(GPS1->GPS2)	GPS1->GPS2	13.1326	3.8	3.0316	7.4	19.8054	3.0	23.9564	0.0088	1/2707.0000

Worst local station	North	North Err.(m)	East(m)	East Err.(m)	Elev.(m)	Elev. Err.(m)	Standard Deviation(m)
GPS2	2067882.0521	0.0038	4837116.3936	0.0056	1039.8173	0.0082	0.0106

6.4.4 Error Ellipse Component

Error Ellipse

Point ID	Major Axis(m)	Short Axis(m)	Azimuth(m)
BOGO	0.0000	0.0000	0°0'0.00000"
GPS1	0.0045	0.0034	113°39'36.79146"
GPS2	0.0057	0.0037	100°59'0.30348"

6.4.5 After Adjustment

Adjusted Geodetic Coordinates in WGS84

Point ID	Latitude	Latitude Err.(s)	Longitude	Longitude Err.(s)	Ellipsoid Height(m)	H. Err.(m)
BOGO	04°37'49.22400"N	0.000000	074°04'44.31130"W	0.000000	2605.4519	0.0000

	AVALÚOS NIETO					Código: D.P- 027
	Avalúos-Dictámenes Periciales-Topografía- Finca Raíz					Versión: 1.0
	RAA AVAL 3016002-1026254957 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ					Fecha: 25-May-2023

GPS1	04°36'45.58736"N	0.000118	074°28'08.64529"W	0.000142	1059.6693	0.0078
GPS2	04°36'46.22837"N	0.000123	074°28'08.20851"W	0.000183	1061.8556	0.0082

Adjusted ECEF Coordinates in WGS84

Point ID(m)	X(m)	X Err.(m)	Y(m)	Y Err.(m)	Z(m)	Z Err.(m)	3D Err.(m)
BOGO	1744640.4147	0.0000	-6116088.9121	0.0000	511660.8512	0.0000	0.0000
GPS1	1702589.1337	0.0048	-6126492.5766	0.0075	509587.3629	0.0038	0.0097
GPS2	1702602.2663	0.0057	-6126489.5451	0.0082	509607.1683	0.0038	0.0107

Adjusted Grid Coordinates and Height in Local System

Point ID	North(m)	North Err.(m)	East(m)	East Err.(m)	Elev.(m)	Elev. Err.(m)
BOGO	2069738.5383	0.0000	4880367.1617	0.0000	2579.1599	0.0000
GPS1	2067862.3992	0.0036	4837102.8968	0.0044	1037.6316	0.0078
GPS2	2067882.0521	0.0038	4837116.3936	0.0056	1039.8173	0.0082

Lat-Lon-Height(Local)

Point ID	Latitude	Latitude Err.(s)	Longitude	Longitude Err.(s)	Ellipsoid Height(m)	H. Err.(m)
BOGO	04°37'49.22400"N	0.000000	074°04'44.31130"W	0.000000	2605.4519	0.0000
GPS1	04°36'45.58736"N	0.000118	074°28'08.64529"W	0.000142	1059.6693	0.0078
GPS2	04°36'46.22837"N	0.000123	074°28'08.20851"W	0.000183	1061.8556	0.0082

CUADRO DE DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

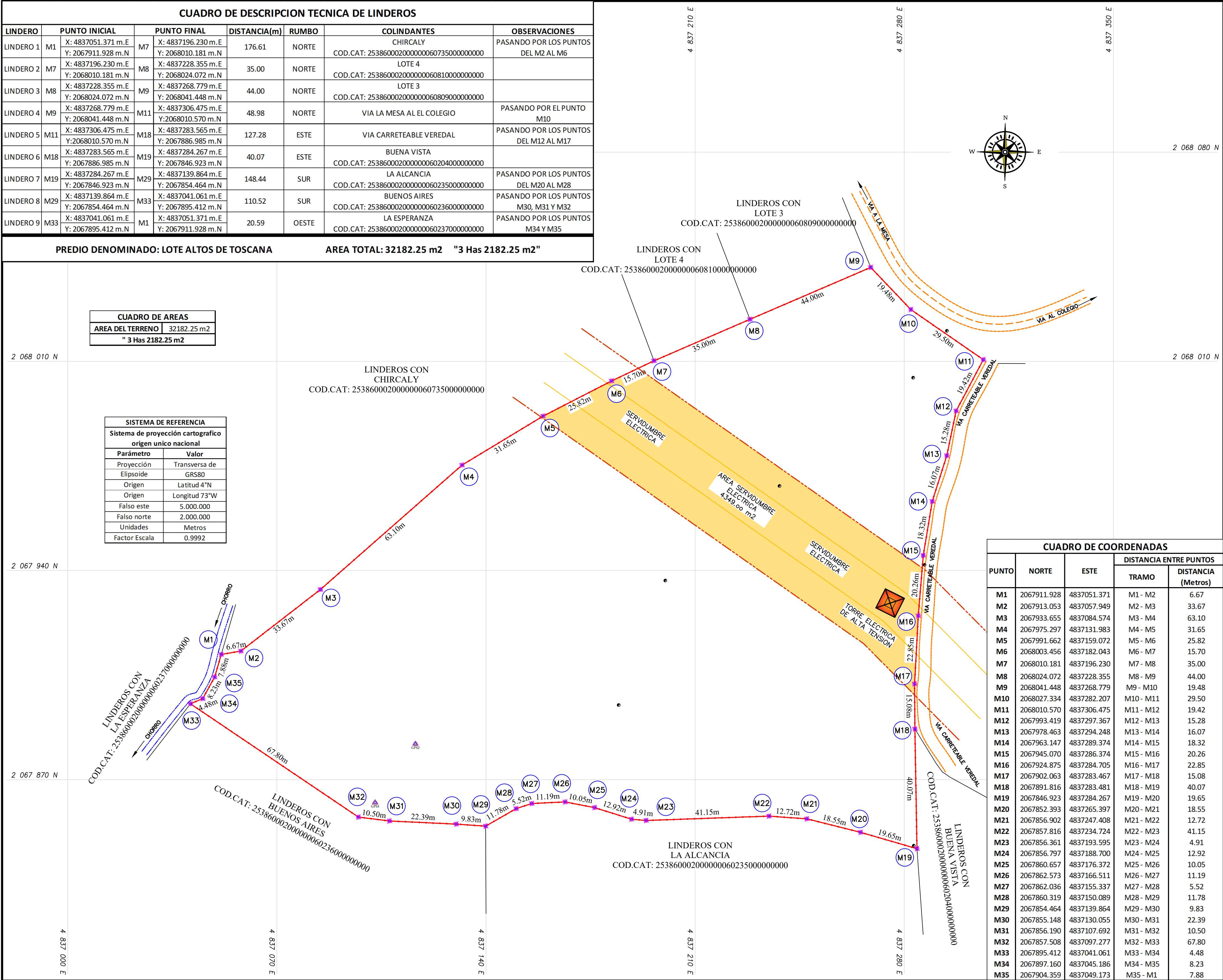
LINDERO		PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA(m)	RUMBO	COLINDANTES	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	M7 X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	176.61	NORTE	CHIRCALY COD.CAT: 253860002000000060735000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M2 AL M6
LINDERO 2	M7	X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	M8 X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	35.00	NORTE	LOTE 4 COD.CAT: 253860002000000060810000000000	
LINDERO 3	M8	X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	M9 X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	44.00	NORTE	LOTE 3 COD.CAT: 253860002000000060809000000000	
LINDERO 4	M9	X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	M11 X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	48.98	NORTE	VIA LA MESA AL EL COLEGIO	PASANDO POR EL PUNTO M10
LINDERO 5	M11	X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	M18 X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	127.28	ESTE	VIA CARRETEABLE VEREDAL	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M12 AL M17
LINDERO 6	M18	X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	M19 X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	40.07	ESTE	BUENA VISTA COD.CAT: 253860002000000060204000000000	
LINDERO 7	M19	X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	M29 X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	148.44	SUR	LA ALCANCIA COD.CAT: 253860002000000060235000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M20 AL M28
LINDERO 8	M29	X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	M33 X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	110.52	SUR	BUENOS AIRES COD.CAT: 253860002000000060236000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M30, M31 Y M32
LINDERO 9	M33	X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	M1 X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	20.59	OESTE	LA ESPERANZA COD.CAT: 253860002000000060237000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M34 Y M35

PREDIO DENOMINADO: LOTE ALTOS DE TOSCANA

AREA TOTAL: 32182.25 m2 "3 Has 2182.25 m2"

CUADRO DE AREAS	
AREA DEL TERRENO	32182.25 m2
" 3 Has 2182.25 m2	

SISTEMA DE REFERENCIA	
Sistema de proyección cartografico origen unico nacional	
Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de
Elipsoide	GRS80
Origen	Latitud 4°N
Origen	Longitud 73°W
Falso este	5.000.000
Falso norte	2.000.000
Unidades	Metros
Factor Escala	0.9992



CUADRO DE COORDENADAS				
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA ENTRE PUNTOS	
			TRAMO	DISTANCIA (Metros)
M1	2067911.928	4837051.371	M1 - M2	6.67
M2	2067913.053	4837057.949	M2 - M3	33.67
M3	2067933.655	4837084.574	M3 - M4	63.10
M4	2067975.297	4837131.983	M4 - M5	31.65
M5	2067991.662	4837159.072	M5 - M6	25.82
M6	2068003.456	4837182.043	M6 - M7	15.70
M7	2068010.181	4837196.230	M7 - M8	35.00
M8	2068024.072	4837228.355	M8 - M9	44.00
M9	2068041.448	4837268.779	M9 - M10	19.48
M10	2068027.334	4837282.207	M10 - M11	29.50
M11	2068010.570	4837306.475	M11 - M12	19.42
M12	2067993.419	4837297.367	M12 - M13	15.28
M13	2067978.463	4837294.248	M13 - M14	16.07
M14	2067963.147	4837289.374	M14 - M15	18.32
M15	2067945.070	4837286.374	M15 - M16	20.26
M16	2067924.875	4837284.705	M16 - M17	22.85
M17	2067902.063	4837283.467	M17 - M18	15.08
M18	2067891.816	4837283.481	M18 - M19	40.07
M19	2067846.923	4837284.267	M19 - M20	19.65
M20	2067852.393	4837265.397	M20 - M21	18.55
M21	2067856.902	4837247.408	M21 - M22	12.72
M22	2067857.816	4837234.724	M22 - M23	41.15
M23	2067856.361	4837193.595	M23 - M24	4.91
M24	2067856.797	4837188.700	M24 - M25	12.92
M25	2067860.657	4837176.372	M25 - M26	10.05
M26	2067862.573	4837166.511	M26 - M27	11.19
M27	2067862.036	4837155.337	M27 - M28	5.52
M28	2067860.319	4837150.089	M28 - M29	11.78
M29	2067854.464	4837139.864	M29 - M30	9.83
M30	2067855.148	4837130.055	M30 - M31	22.39
M31	2067856.190	4837107.692	M31 - M32	10.50
M32	2067857.508	4837097.277	M32 - M33	67.80
M33	2067895.412	4837041.061	M33 - M34	4.48
M34	2067897.160	4837045.186	M34 - M35	8.23
M35	2067904.359	4837049.173	M35 - M1	7.88

PLANO TOPOGRAFICO



TOPOGRAFIA DAVID AREVALO

No. Orden:	270423
Fecha:	ABRIL 2023
Dirección:	LA MESA CUNDINAMARCA

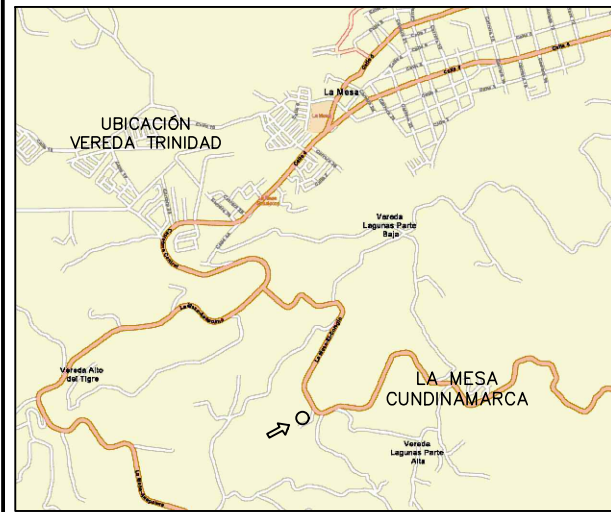
AREA:

AREA TOTAL: 3 Has 2182.25 m2

LEVANTO TOPOGRAFO:
DAVID RICARDO BUTRAGO AREVALO
MAT./cc 01-19127 1072428551
CEL: 3212213282
Firma:

PROPIETARIOS:
ADONAI CARO PUIN
C.C: 230.810 FIRMA: _____
ELBA LEONOR MENDIVELSO PALENCIA
C.C: 41.457.959 FIRMA: _____

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES: Amarre GPS: EFIX P7 / P4
GPS 1: ESTE 4837102.897 NORTE: 2067862.399
GPS 2: ESTE 4837116.394 NORTE: 2067882.052

CONVENCIONES

- BORDE VIA
- CONSTRUCCIONES
- CERCA LINDERO
- ALCANTARILLA
- QUEBRADA
- NOMBRE DEL PUNTO
- PUNTO
- POSTES ENERGIA
- TORRE ELECTRICA ALTA TENSION
- ZONA RONDA 32 Metros

Dirección

MUNICIPIO DE LA MESA
CUNDINAMARCA
ZONA RURAL VEREDA EL PALMAR

PROYECTO TOPOGRAFICO
PLANO GENERAL

PREDIO DENOMINADO LOTE ALTOS DE TOSCANA
CED.CAT.253860002000000060138000000000
MAT.INMB : 166 - 80841

Nombre del archivo: ALTOS DE TOSCANA	Plano:
Digitó. D.R.B.A	1/1
Escala	1 - 700

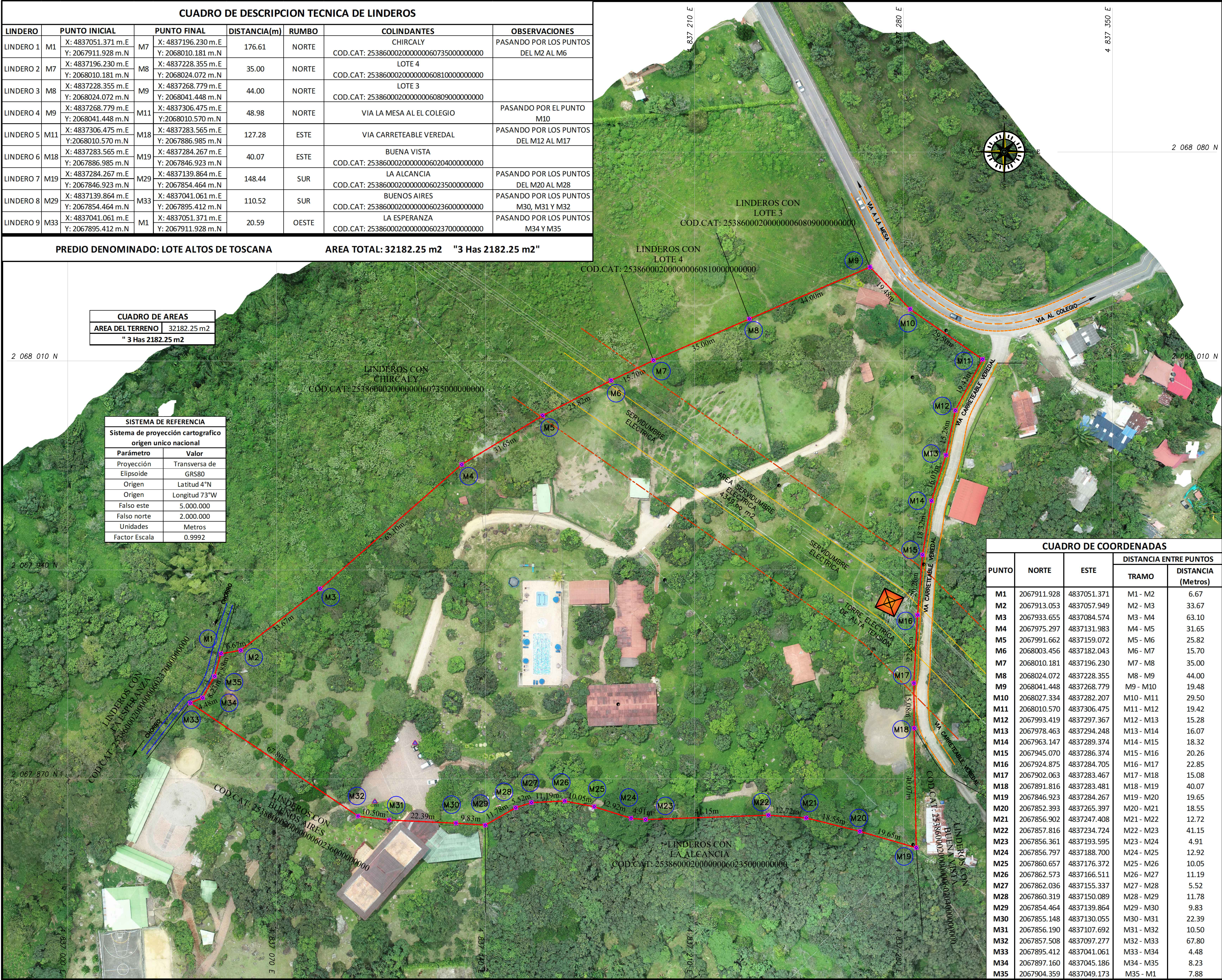
CUADRO DE DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS

LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA(m)	RUMBO	COLINDANTES	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1 X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	M7 X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	176.61	NORTE	CHIRCALY COD.CAT: 253860002000000060735000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M2 AL M6
LINDERO 2	M7 X: 4837196.230 m.E Y: 2068010.181 m.N	M8 X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	35.00	NORTE	LOTE 4 COD.CAT: 253860002000000060810000000000	
LINDERO 3	M8 X: 4837228.355 m.E Y: 2068024.072 m.N	M9 X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	44.00	NORTE	LOTE 3 COD.CAT: 253860002000000060809000000000	
LINDERO 4	M9 X: 4837268.779 m.E Y: 2068041.448 m.N	M11 X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	48.98	NORTE	VIA LA MESA AL EL COLEGIO	PASANDO POR EL PUNTO M10
LINDERO 5	M11 X: 4837306.475 m.E Y: 2068010.570 m.N	M18 X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	127.28	ESTE	VIA CARRETEABLE VEREDAL	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M12 AL M17
LINDERO 6	M18 X: 4837283.565 m.E Y: 2067886.985 m.N	M19 X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	40.07	ESTE	BUENA VISTA COD.CAT: 253860002000000060204000000000	
LINDERO 7	M19 X: 4837284.267 m.E Y: 2067846.923 m.N	M29 X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	148.44	SUR	LA ALCANCIA COD.CAT: 253860002000000060235000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS DEL M20 AL M28
LINDERO 8	M29 X: 4837139.864 m.E Y: 2067854.464 m.N	M33 X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	110.52	SUR	BUENOS AIRES COD.CAT: 253860002000000060236000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M30, M31 Y M32
LINDERO 9	M33 X: 4837041.061 m.E Y: 2067895.412 m.N	M1 X: 4837051.371 m.E Y: 2067911.928 m.N	20.59	OESTE	LA ESPERANZA COD.CAT: 253860002000000060237000000000	PASANDO POR LOS PUNTOS M34 Y M35

PREDIO DENOMINADO: LOTE ALTOS DE TOSCANA AREA TOTAL: 32182.25 m2 "3 Has 2182.25 m2"

CUADRO DE AREAS	
AREA DEL TERRENO	32182.25 m2
" 3 Has 2182.25 m2	

SISTEMA DE REFERENCIA	
Sistema de proyección cartografico origen unico nacional	
Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de
Elipsoide	GRS80
Origen	Latitud 4°N
Origen	Longitud 73°W
Falso este	5.000.000
Falso norte	2.000.000
Unidades	Metros
Factor Escala	0.9992



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA ENTRE PUNTOS	
			TRAMO	DISTANCIA (Metros)
M1	2067911.928	4837051.371	M1 - M2	6.67
M2	2067913.053	4837057.949	M2 - M3	33.67
M3	2067933.655	4837084.574	M3 - M4	63.10
M4	2067975.297	4837131.983	M4 - M5	31.65
M5	2067991.662	4837159.072	M5 - M6	25.82
M6	2068003.456	4837182.043	M6 - M7	15.70
M7	2068010.181	4837196.230	M7 - M8	35.00
M8	2068024.072	4837228.355	M8 - M9	44.00
M9	2068041.448	4837268.779	M9 - M10	19.48
M10	2068027.334	4837282.207	M10 - M11	29.50
M11	2068010.570	4837306.475	M11 - M12	19.42
M12	2067993.419	4837297.367	M12 - M13	15.28
M13	2067978.463	4837294.248	M13 - M14	16.07
M14	2067963.147	4837289.374	M14 - M15	18.32
M15	2067945.070	4837286.374	M15 - M16	20.26
M16	2067924.875	4837284.705	M16 - M17	22.85
M17	2067902.063	4837283.467	M17 - M18	15.08
M18	2067891.816	4837283.481	M18 - M19	40.07
M19	2067846.923	4837284.267	M19 - M20	19.65
M20	2067852.393	4837265.397	M20 - M21	18.55
M21	2067856.902	4837247.408	M21 - M22	12.72
M22	2067857.816	4837234.724	M22 - M23	41.15
M23	2067856.361	4837193.595	M23 - M24	4.91
M24	2067856.797	4837188.700	M24 - M25	12.92
M25	2067860.657	4837176.372	M25 - M26	10.05
M26	2067862.573	4837166.511	M26 - M27	11.19
M27	2067862.036	4837155.337	M27 - M28	5.52
M28	2067860.319	4837150.089	M28 - M29	11.78
M29	2067854.464	4837139.864	M29 - M30	9.83
M30	2067855.148	4837130.055	M30 - M31	22.39
M31	2067856.190	4837107.692	M31 - M32	10.50
M32	2067857.508	4837097.277	M32 - M33	67.80
M33	2067895.412	4837041.061	M33 - M34	4.48
M34	2067897.160	4837045.186	M34 - M35	8.23
M35	2067904.359	4837049.173	M35 - M1	7.88

PLANO TOPOGRAFICO



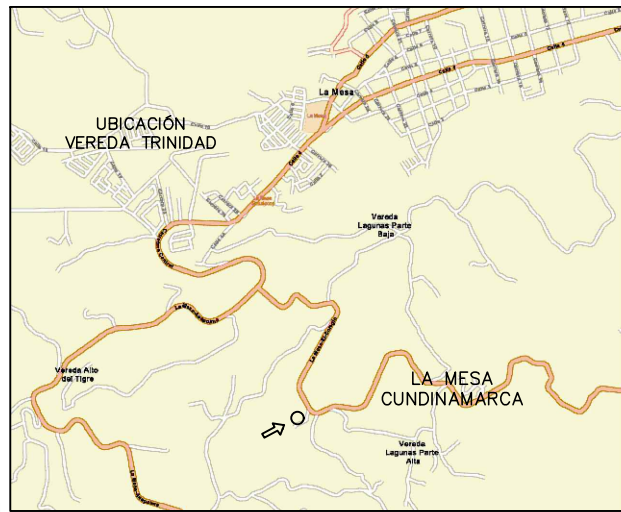
TOPOGRAFIA DAVID AREVALO

No. Orden:	270423
Fecha:	ABRIL 2023
Dirección:	LA MESA CUNDINAMARCA

AREA:	
AREA TOTAL:	3 Has 2182.25 m2
LEVANTO TOPOGRAFO:	
DAVID RICARDO BUITRAGO AREVALO	
MAT./cc 01-19127 1072428551	
CEL: 3212213282	
Firma:	
CORREO ELECTRONICO:	drba-topo1095283@hotmail.com

PROPIETARIOS:	
ADONAI CARO PUIN	
C.C. 230.810	FIRMA: _____
ELBA LEONOR MENDIVELSO PALENCIA	
C.C. 41.457.959	FIRMA: _____

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES: Amarre GPS: EFIX F7 / F4
GPS 1: ESTE 4837102.897 NORTE: 2067862.399
GPS 2: ESTE 4837116.394 NORTE: 2067882.052

CONVENCIONES

1. BORDE VIA
2. CONSTRUCCIONES
3. CERCA LINDERO
4. ALCANTARILLA
5. QUEBRADA
6. NOMBRE DEL PUNTO
7. PUNTO
8. POSTES ENERGIA
9. TORRE ELECTRICA ALTA TENSION
10. ZONA RONDA 32 Metros

Dirección
MUNICIPIO DE LA MESA
CUNDINAMARCA
ZONA RURAL VEREDA EL PALMAR

PROYECTO TOPOGRAFICO
PLANO GENERAL

PREDIO DENOMINADO LOTE ALTOS DE TOSCANA
CED.CAT.253860002000000060138000000000
MAT.INMB : 166 - 80841

Nombre del archivo: ALTOS DE TOSCANA	Plano:
Digitó. D.R.B.A	1/1
Escala	1 - 700

RE: RADICACIÓN: 253863103001-2013-00269-00.

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 26/05/2023 16:55

Para: Avaluos Nieto <avaluos.nieto@gmail.com>

Buenos días/Buenas tardes,

- **SE ACUSA RECIBIDO DE SU SOLICITUD**, la misma se atenderá en el horario judicial establecido, en días hábiles de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Recuerde, que en el asunto del correo deberá indicarse claramente si se trata de: memorial, solicitud, contestación, demanda, recurso, etc., y el número de radicado, clase de proceso y partes del proceso al cual va dirigido, con el fin de facilitar el trámite secretarial de los mismos; además que las peticiones deberán ser remitidas en formato PDF desde el correo que el apoderado tenga registrado ante la URNA.

Por otro lado, deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 2213 del 13 de Junio de 2022, en especial respecto de los escritos que deban correrse traslado a los demás sujetos procesales, conforme lo prevé el parágrafo del art. 9.

Si el proceso está al Despacho, el memorial se agregará al expediente y una vez se profiera decisión de la Señora Jueza, se notificará por **estado electrónico** y podrá revisar el contenido de la providencia en la sección de **AUTOS** del micro sitio del Juzgado:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-civil-del-circuito-de-la-mesa>

POR FAVOR NO RESPONDER ESTE CORREO

Cordialmente,

HENRY LÓPEZ MARTÍNEZ.
Escribiente

Juzgado Civil del Circuito
La Mesa-Cundinamarca

Dirección: Calle 8 No. 19 - 88, Piso 3 Edificio Jabaco
Horario: Lunes a Viernes de 8 a.m.-a 1 p.m. y de 2 p.m. a 5 p.m.
Celular: 3133884210
Fijo: 3532666 extensión 51340
E-mail jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Avaluos Nieto <avaluos.nieto@gmail.com>

Enviado: viernes, 26 de mayo de 2023 15:56

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>; maria elisa espejo burgos <mariespejob@hotmail.com>; luedgue@hotmail.es <luedgue@hotmail.es>

Asunto: RADICACIÓN: 253863103001-2013-00269-00.

SEÑORES JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA

ASUNTO: RADICACIÓN DICTAMEN PERICIAL.

CLASE DE PROCESO: ORDINARIO –RESPONSABILIDAD CIVIL.

RADICACIÓN: 253863103001-2013-00269-00.

DEMANDANTE: ADONAI CARO PUIN Y OTRA.

DEMANDADO: LEONOR ELINA MENDEZ Y OTROS.

Yo CARLOS DAVID NIETO MEDINA, identificado con cedula de ciudadanía #1026254957 de Bogotá, actuando como como perito auxiliar de la justicia en el proceso de la referencia, me permito allegar adjunto en formato PDF el dictamen pericial encomendado por ese despacho judicial.

Muchas Gracias.

CARLOS DAVID NIETO MEDINA

AVAL-1026254957 de la ANAV

Diseñador Industrial

Técnico en Avalúos