

Señora Jueza
Juzgado Civil del Circuito
La Mesa

Ref.: Reivindicatorio

Rad: 2014 - 0157

000185
JUZ. CIV. CTO. LAMESA
FEB 25 '20 AM 11:56

Asunto: Informe Pericial

Demandante: William Salinas Vargas

Demandado: Julio Alberto Salinas

Al despacho en de forma cordial me permito presentar el informe pericial y que lo hago en los siguientes términos:

AL CUESTIONARIO

1. Plano definitivo de los linderos, áreas de cada uno de los predios que integran las pretensiones de la demanda, predios La Esperanza, La Arcadia, Yopalito y Medellín, así como el área y linderos del de mayor extensión de qué conforma estos 4 lotes.

Descripción del plano definitivo de los linderos y áreas de los predios que integran las pretensiones de la demanda (ver plano 1)

Predio LA ARCADIA

Identificación: Matricula inmobiliaria 166-17565 y Registro Catastral 00-01-0003-0139-000
Área: 4 Ha 4.298.65 metros cuadrados

Linderos.

Punto de Partida: Mojón NL ubicado en el vértice Oriental del predio Arcadia

Por el Oriente: Del punto NL se va en dirección noreste en líneas quebradas aguas abajo del Chorro Chapín en distancia de **159.18** metros hasta la su desembocadura en la quebrada Campos, linda por este costado con el predio Catastral 00-01-0003-0140-00

Por el Norte: De la desembocadura del chorro Chapín a la quebrada Campos continua por esta en dirección noreste aguas abajo en distancia de **303.27** metros hasta el mojón NL y hace vértice con el predio Medellín, linda con la quebrada Campos de por medio con el predio catastral 00-01-0003-0066-000.

Por el Occidente: Del Mojón NL se va al sur en línea quebrada en distancia de **415.90** metros hasta el Mojón NJ, linda por este costado con el predio Medellín de propiedad de Julio Alberto Salinas predio Catastral No. 00-01-0003-0124-000.

Por el Sur: Del mojón NJ se va la noreste en distancia de **242.24** metros hasta el Mojón NL ubicado en el chorro El Chapín punto de partida y encierra, linda con los predios catastrales 00-01-0003-0230-000 de propiedad de Eduardo Guarnizo, 00-01-0003-04290-000 de propiedad de Melco Caballero, el predio Catastral 00-01-0003-0329-000 y el predio Catastral 00-01-0003-0328-000,

00018
RECEIVED
JUL 10 1964

Justicia
Tribunal Civil del Distrito
de Mass

Wet. Hovington
Rd 204-111

Asunto: Informe Pericial
Demandante: William Salinas Vargas
Demandado: Don Alfredo Salinas

Al despacho en la forma contenida en el presente se le ha practicado y que lo
pago en los siguientes términos:

AL CUESTIONARIO

El presente informe de los hechos, desde de cada uno de los hechos que se han
revelados de la demanda, hechos La Exponencia, La Exponencia y Exponencia
al conocimiento y hechos de la mayor evidencia de los hechos que se han

Resolución del plano de los hechos y desde de los hechos que se han
de las pruebas de la demanda (Artículo 11)

Hechos LA ACCORDIA

Resolución de los hechos (Artículo 11) y Resolución de los hechos (Artículo 11)
Área de las 4.288.88 (Artículo 11)

Resolución de los hechos (Artículo 11)

000186

Predio MEDELLÍN

Identificación: Matricula inmobiliaria 166-17564 y Registro Catastral 00-01-0003-0124-000

Área: 3 Ha 3.452 metros cuadrados

Linderos

Por el Norte: Parte del Mojón **M3** sigue aguas arriba la quebrada Campos, en distancia de **64.00** metros hasta el mojón **M4**, linda con la quebrada Campos de por medio con el predio catastral 00-01-0003-0066-000

Por el Oriente: Del Mojón **M4** se va en dirección sur sureste en línea quebrada en distancia de **535.91** metros hasta el Mojón **M1** linda por este costado con el predio La Arcadia con numero Catastral 00-01-0003-0139-000 de propiedad de José Alberto Salinas, el predio catastral 00-01-0003-0230-000 de propiedad de Eduardo Guarnizo, el predio catastral 00-01-0003-0346-000 de propiedad de Melco Caballero.

Por el Sur: Del mojón **M1** se va la oeste en distancia de **60** metros hasta el Mojón **M2**, linda con predio Yopalito de propiedad de José Alberto Salinas inmueble con registro catastral 00-01-0003-0418-000.

Por el Occidente: Del Mojón **M2** se va al norte en línea quebrada en distancia de **560.03** metros hasta el Mojón **M3** punto de partida y encierra, linda por este costado con el predio La Esperanza de propiedad de Julio Alberto Salinas predio Catastral No. 00-01-0003-0417-000

Predio LA ESPERANZA

Identificación: Matricula inmobiliaria 166-17563 y Registro Catastral 00-01-0003-0417-000

Área: 3 Ha 7.420 metros cuadrados

Linderos Punto de partida vértice norte del predio

Por el Norte: Parte del Mojón **M4** que hace vértice con el predio catastral 00-01-0003-0138-000 y la quebrada Campos, se va al sur-oriente aguas arriba de la quebrada Campos en distancia de **76.56** metros hasta el punto **M3**, linda con la quebrada Campos de por medio con el predio catastral 00-01-0003-0066-000

Por el Oriente: Del mojón **M3** se va en dirección sur en distancia de **560.03** metros hasta el Mojón **M2** linda por este costado con el predio Medellín con numero Catastral 00-01-0003-0124-000 de propiedad de José Alberto Salinas,

Por el Sur: Del mojón **M2** se va la oeste en distancia de **85.20** metros hasta el Mojón **M1**, linda con predio Yopalito de propiedad de José Alberto Salinas inmueble con registro catastral 00-01-0003-0418-000,

Por el Occidente: Del Mojón **M1** se va al norte en semi rectas en distancia de **572.35** metros hasta el Mojón **M4** punto de partida y encierra, linda por este costado con el predios de propiedad de Adela Villamil inmueble con numero catastral 00-01-0003-0123-000 y el predio catastral 00-01-0003-0138-000 de propiedad de Miguel Segura.

Predio Yopalito (VER PLANO 1)

Identificación: Matrícula inmobiliaria 166-17566 y Registro Catastral 00-01-0003-0418-000

Área: 3 Ha 3.329 metros cuadrados

Linderos

Por el Sur: Partiendo del Mojón R que hace vértice con el camino antiguo a Panamá se va en dirección noreste en distancia de **171** metros hasta el mojón L, lindando con predio de Agustín Perilla inmueble identificado con numero catastral 00-01-0003-0371-000

Por el Occidente: Del mojón L se va al norte en distancia de **144.58** metros hasta el mojón M 4 pasando por otro mojón 4, lindando por este costado con el predio de Adelia Villamil inmueble identificado con numero catastral 00-01-0003-0123-000

Por el Norte: Del mojón M4 se va al oriente en distancia de **317.42** metros hasta el Mojón M linda por este costado con los predios, con Numero catastral 00-01-0003-0123-000 de propiedad de Adela Villamil, el Predio La Esperanza con Numero catastral 00-01-0003-0417-000 de propiedad de Julio Alberto Salinas, el predio Medellín con Numero catastral 00-01-0003-0124-000 de propiedad de Julio Alberto Salinas, el predio con Numero catastral 00-01-0003-0346-000 de propiedad de Melco Caballero, el predio con Numero catastral 00-01-0003-0346-000 y el predio catastral número 00-01-0003-0345-000.

Por el Oriente: Del mojón M se va al suroeste siguiendo la vía que va de Patio Bonito a Anapoima en distancia de **12** metros hasta llegar al mojón JS linda con vía que de Patio Bonito conduce a Anapoima, y continua por la vía en la misma dirección en distancia de **134.00** metros hasta encontrar el camino antiguo a Panamá, y del punto anterior sigue por el camino antiguo a Panamá en distancia de **66.5** metros hasta encontrar el Mojón R punto de partida y encierra linda por este costado con el antiguo camino a Panamá. Para una distancia total por este costado en **212.5** metros

Linderos y área que conforma los cuatro predios: Yopalito, La Arcadia, Medellín y La Esperanza (VER PLANO 1)

Predio	No. Catastral	Área Perito	Área Catastro
Yopalito:	00-01-0003-0418-000	3 Ha 3.329 m2	2 Ha 9.723 m2
La Arcadia	00-01-0003-0139-000	4 Ha 4.298 m2	6 Ha 4.004 m2
Medellín	00-01-0003-0124-000	3 Ha 3.462 m2	3 Ha 7.914 m2
La Esperanza	00-01-0003-0417-000	3 Ha 7.420 m2	3 Ha 2.192 m2
Área Total:		14 Ha 8.509m2	16 Ha 3.833

Descripción del plano definitivo de los linderos y área de la formación de una sola área de los predios que integran las pretensiones de la demanda (ver plano 2)

La Mayor extensión que conformarían los 4 predios

Área. 14 Ha 8.509m²

Linderos

Por el Norte: Parte del mojón M4 que se ubica en el vértice que se forma con el predio catastral 00-01-0003-0138-000 y la quebrada Campos se va al sureste aguas arriba de la quebrada Campos hasta llegar a la desembocadura del chorro Chapín a la quebrada Campos en una distancia de 443.83 metros, linda por este costado con predio catastral 00-01-0003-0066-000.

Por el Oriente: Continúa por el chorro Chapín aguas arriba en líneas quebradas en distancia 159.18 metros hasta encontrar el Mojón NL, linda por este costado chorro Chapín al medio con el predio catastral 00-01-0003-0140-000, luego voltea a la derecha y se va en dirección oeste en distancia de 242.24 metros hasta el Mojón NJ lindando con los predios catastrales 00-01-0003-0328-000, 00-01-0003-0329-000, 00-01-0003-0429-000 y 00-01-0003-0230-000, luego voltea a la izquierda y se va en dirección sur este en distancia de 120.01 metros hasta el mojón M1 lindando con los predios catastrales 00-01-0003-0230-000 y 00-01-0003-0346-000, luego voltea a la izquierda en dirección Este en distancia de 124,5 metros hasta encontrar en mojón M ubicado sobre la vía que de Patio Bonito conduce a Anapoima por la vereda Panamá, luego se va por la vía carreteable hasta encontrar el camino a Panamá pasando por el mojón JS que lo continua hasta lograr una distancia de 212.50 metros y se llega al Mojón R.

Por el Sur: Del mojón R se va al noroeste en distancia de 171.00 metros cruzando la vía que de Patio Bonito conduce a Anapoima hasta llegar al mojón L que se encuentra a la orilla derecha del chorro El Silencio, linda por este costado con propiedad Agustín Perilla con registro catastral 00-01-0003-0371-000.

Por el Occidente: Del mojón L se va al norte aguas abajo por el chorro El Silencio en distancia de 144.58 metros hasta el Mojón M4 y de allí se vuelve a derecha en distancia de 47.72 metros en recta al oriente hasta el mojón M1, luego gira a la izquierda y se va en dirección norte en distancia de 572.57 metros hasta encontrar el mojón M4 punto de partida y encierra linda en parte con predio de propiedad de Adela Villamil inmueble con registro catastral 00-01-0003-0123-000, y otra parte el predio de propiedad de Martin Segura con registro catastral 00-01-0003-0138-000.

Para efectos de identificar la totalidad de los linderos se tomó como base la plancha catastral No. 246-I-A-4, escala 1:10.000 del SIGAC 2013

2. Dictaminar Si el área de terreno recorrida en la inspección judicial corresponde o no, se identifica o no, con los linderos y la identificación de los predios planteados tanto en la demanda del proceso reivindicatorio como la demanda de reconvención de pertenencia. Si se identifican el área recorrida los inmuebles en cada una de las demandas.

En cuanto el predio La Arcadia

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio La Arcadia no se identifica con los linderos y no hay una identificación completa del inmueble en la demanda de reconvención-Pertenencia

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio La Arcadia no se identifica con los linderos en la demanda reivindicatoria

Indica la demanda de reconvención que el predio La Arcadia linda con el predio de Clemente Roa (quien fue propietario del predio La Esperanza (f.43), pero en el terreno, el predio La Arcadia, no linda con el predio La Esperanza

El número catastral (00-01-0003-0124-000) invocado por el demandante en reconvención no corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

El número catastral (00-01-0003-0139-000) invocado por el demandante en el reivindicatorio si corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

Indica el certificado de libertad en la descripción de linderos del predio La Arcadia...
..... *por el occidente sigue por una cerca de alambre que los divide con la parcela de Clemente Roa (f.47).....*

El área del predio La Arcadia en el terreno es menor en 2 Hectáreas a las de los escritos.

En cuanto el predio Medellín

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio Medellín no se identifica con los linderos en la demanda de reconvención-Pertenencia

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio La Arcadia si se identifica con los linderos en la demanda reivindicatoria.

La demanda de reconvención describe los linderos del predio Medellín como punto de partida el chorro Chapín.

		Área Catastro	Área Perito
Medellín	00-01-0003-0124-000	3 Ha 7.914 m2	3 Ha 3.462 m2

En cuanto el predio Yopalito

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio Yopalito si se identifica con los linderos y no hay una identificación completa del inmueble en la demanda de reconvención-Pertenencia

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio Yopalito si se identifica con los linderos en la demanda reivindicatoria

El número catastral (00-01-0003-0124-000) invocado por el demandante en reconvencción no corresponde al número catastral del predio Yopalito .

El número catastral (00-01-0003-0418-000) invocado por el demandante en el reivindicatorio si corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

De acuerdo al recorrido realizado en Inspección Judicial sobre el predio Yopalito este se identifica por sus linderos con el planteado tanto en la demanda de reivindicatoria como en la demanda de reconvencción. Sin embargo el área del terreno es mayor que la pretendida.

El número catastral (00-01-0003-0124-000) invocado por el demandante en reconvencción no corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

El número catastral (00-01-0003-0418-000) invocado por el demandante en el reivindicatorio si corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

		Área Catastro	Área Perito
Yopalito:	00-01-0003-0418-000	2 Ha 9.723 m2	3 Ha 3.329 m2

En cuanto el predio La Esperanza

El área de terreno recorrida en la Inspección Judicial sobre el predio La Esperanza no se identifica con los linderos en la demanda de reconvencción-Pertenencia ni la demanda reivindicatoria

Indica los linderos de las demandas que el predio La Esperanza linda al oriente con el predio La Arcadia, pero en el terreno no es así. En el terreno el predio La Esperanza linda al oriente con el predio Medellín.

El número catastral (00-01-0003-0124-000) invocado por el demandante en reconvencción no corresponde al número catastral del predio La Esperanza.

El número catastral (00-01-0003-0417-000) invocado por el demandante en el reivindicatorio si corresponde al número catastral del predio La Arcadia.

3. **Avaluó de las mejoras** que se encuentren implantadas en el predio el valor de las mismas y la antigüedad.

Para el Predio Yo palito (Mejoras valor y antigüedad)

Edad (años)	6	10	15	20	25	30	35	40	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Espece										
Mango común	14	26	6	3	2	4		2	57	8.260.000
Mandarino	1	4	2	3	2	1		1	14	1.825.000
Naranja	2	2							4	600.000
Guanábano		4							4	520.000
Guama		1							1	50.000
Maderable				20		1	1		22	3.300.000
Bosque				5					5	150.000
Cercas									997,7	
Pastos									2 Ha 6.223 m2	14.705.000

Cuadro 1

Resumen Yopalito.

Predio Yopalito				
	Cantidad	Valor/Unit		
Área Total	2 Ha 9.723 m2			
Área cultivos	3.500 m2		14.705.000	Ver cuadro 1
pasto	2 Ha 6.223 m2	\$500.000/Ha	1.311.150	20 años
Cercas	997,7 ml	\$9.000/ml	8.979.300	15 años
Valor Total			24.995.450	

Para el Predio ARCADIA (Mejoras valor y antigüedad)

	Cantidad	Valor /unitario		Antigüedad
Área Total	4 Ha 4.170 m2			
Área pastos (Silvi)	3 Ha 9.170	\$500.000/Ha	1.958.500	30 años
Cercas	804,81	\$7.000/ml	5.633.670	15 años
Igua	67U	\$150.000	10.050.000	30 años
Cítricos	3	\$50.000	150.000	8 años
Guayabo	2	\$40.000	80.000	5 años
Total			\$ 17.872.170	

Para el Predio MEDELLÍN (Mejoras valor y antigüedad)

	Cantidad	Valor Unitario		Antigüedad
Área Total	3Ha 0.797 m2			
Área Pastos (Silvi)	2Ha 1.250 m2	\$500.000/Ha	1.062.500	30 años
Cercas	639,91ml	\$7.000/ml	4.479.370	15 años
Igua	35U	\$150.000	5.250.000	30 años
Guanábano	1 U	\$100.000	100.000	20 años
Bebedero	1.5 m2	\$95.000	\$142.500	15 años
Total			\$ 11.034.370	

Para el Predio La Esperanza (Mejoras valor y antigüedad)

	Cantidad	Valor Unitario		Antigüedad
Área Total	3Ha 8.655 m2			
Área pastos (Silvi)	2 Ha 6.980 m2	\$500.000/Ha	1.349.000	30 años
Cerca	653.72 ml	\$9.000/ml	5.883.480	15 años
Igua	93 U	\$150.000	2.550.000	20 años
Mandarinos	3 U	\$150.000	450.000	30 años
Total			\$ 10.232.480	

No se encontraron construcciones

4. Dictaminar en los demás aspectos técnicos que considere pertinentes para el proceso de acuerdo a sus conocimientos técnicos.

.De acuerdo al certificado Catastral (Folio 63) el predio La Arcadia Linda por el occidente con los predios la Esperanza (00-01-0003-0417-000) y Medellín (00-01-0003-0124-000), según lo señalado por el demandante en pertenencia y las cercas existentes, el predio Arcadia solo linda por este costado con el predio Medellín (00-01-0003-0124-000).

El predio Medellín al sur linda según el registro catastral (Folio 67) con el predio la Esperanza (00-01-0003-0417-000) y según lo señalado por el demandante en pertenencia y las cercas existentes, linda por este costado el predio Yopalito.

El predio La Esperanza al Norte linda según el registro catastral (Folio 69) con el predio la Medellín (00-01-0003-0124-000) ; según lo señalado por el demandante en

pertenencia y las cercas existentes, linda por este costado con La quebrada Campos de por medio con el predio catastral 00-01-0003-0066-000.

Con base en la cartografía catastral Esc. 1:10.000 SIGAC 2013 se pudo identificar un chorro en el terreno, que forma una línea y dividiría los predios Medellín al Norte y La Esperanza al sur. Ver plano 3

Si se observa el plano anexo A (catastral) y se compara con el plano 3 se puede evidenciar que en los predios Yopalito, La Esperanza y Medellín presentaron cambios en sus polígonos con respecto a catastro y lo visto en el terreno.

Esas modificaciones pudieron presentarse por compra a los vecinos, pero sobre eso no se muestra evidencia.

AVALUO COMERCIAL para los predios

Yopalito, Arcadia, Medellín y La Esperanza

PARÁMETROS PARA EL AVALUÓ

- **CAPITULO I** Marco General del Predio.
- **CAPITULO II** Marco Jurídico.
- **CAPITULO III** Marco Teórico.
- **CAPITULO IV** Marco Técnico o Físico.
- **CAPITULO V** Reglamentación Urbanística
- **CAPITULO VI** Marco Económico.
- **CAPITULO VII** Grandes Partidas del Avalúo.
- **CAPITULO VIII** Fotografías
- **CAPITULO IX** Plano de localización Y Anexo

CAPITULO I

Marco General del Predio

Tipo de Inmueble:	Rural
Tipo de Avalúo:	COMERCIAL
Departamento:	CUNDINAMARCA
Municipio:	Anapoima
Vereda:	Panamá.
Ubicación Geográfica:	W
Nombre de los Predios:	Yopalito
	Arcadia
	Medellín
	La Esperanza

Localización: E 954013.65 N992739.61

Propietario : Julio Alberto Salinas

Destinación Actual: Son predios dedicados a la explotación silvipastoril están divididos por cercas con postes de madera y alambre púa que lo separa. La masa forestal que se observa principalmente es igua, bosque natural, y pastos para la explotación bobina, sin embargo hay que decir que se encuentran lajas de piedra y piedras de gran tamaño y cantidad, que reduce el área de aprovechamiento. Cuenta con bebederos. En cuanto a algunos cítricos encontrados son naturales; se observa un mejor mantenimiento en la explotación pastoril en los predios Arcadia y Yopalito mientras en el predio Medellín como La Esperanza es regular

CAPITULO II

MARCO JURÍDICO

YOPALITO

MODO Y TITULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación Sucesión Escritura 2756 del 17/10/2007 Notaria de La Mesa	X	
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-17566	X	
CEDULA CATASTRAL: 00-01-0003-0418-000	X	
CARGOS DEL PREDIO: se debe impuesto desde el 2015 al 2020	X	1.339.995

LA ESPERANZA

MODO Y TITULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación Sucesión Escritura 2766 del 17/10/2007 Notaria de La Mesa	X	
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-17563	X	
CEDULA CATASTRAL: 00-01-0003-0417-000	X	
CARGOS DEL PREDIO: se debe impuesto desde el 2015 al 2020	X	1.451.284

MEDELLÍN

MODO Y TITULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación Sucesión Escritura 2756 del 17/10/2007 Notaria de La Mesa	X	
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-17564	X	
CEDULA CATASTRAL: 00-01-0003-0124-000	X	
CARGOS DEL PREDIO se debe impuesto desde el 2015 al 2020	X	3.662.604

ARCADIA

000193

MODO Y TITULO DE ADQUISICIÓN: Adjudicación Sucesión Escritura 2756 del 17/10/2007 Notaria de La Mesa	X	
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-17565	X	
CEDULA CATASTRAL: 00-01-0003-0139-000	X	
CARGOS DEL PREDIO se debe impuesto desde el 2015 al 2020	X	10.008.779

CAPITULO III**MARCO TEÓRICO**

UBICACIÓN: los predios se encuentran ubicados en área rural, en la Vereda La Esmeralda sobre la vía veredal recebada y en partes con encintado, que de la Inspección de Policía de Patio Bonito conduce a Anapoima.

Información y AVALUÓ CATASTRAL de los predios Yopalito, Medellín, La Esperanza y La Arcadia, el valor por Hectárea se tiene que está en \$20.845.326.00 pesos, Veinte Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco. Sin construcciones

Predio	No Catastral	Área catastral	Avaluó Catastral
Yopalito	00-01-0003-0418-000	2 Ha 9.732	\$41.481.000
Arcadia	00-01-0003-0139-000	6 Ha 4.004	\$166.834.000
Medellín	00-01-0003-0124-000	3 Ha 7.914 m2	\$88.293.000
La Esperanza	00-01-0003-0417-000	3 Ha 2.192 m2	\$44.926.000
Total		16 Ha 3.842 m2	\$341.534.000

FRENTE: los predios en su conjunto, tiene frente por la vía de la vereda.

RELACIÓN FRENTE FONDO: de uno (1) uno (3.5). En relación a la parcelación

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN: se encuentra demarcado como en área rural.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIONES:

No cuenta con construcción alguna.

CAPITULO IV**MARCO TÉCNICO O FÍSICO****TERRENO VARIABLES ENDÓGENAS**

FRENTE	369,8 m
FONDO	717,55 m
ÁREA total del terreno	14 Ha 8.171 m2
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTE	Ondulada a quebrada
FORMA GEOMÉTRICA	Irregular

Los linderos actuales como se indicó en el punto primero del dictamen pericial .

000194

VARIABLES EXÓGENAS

SERVICIO	BUENO	REGULAR	MALO
AGUA	Sin servicios públicos		
Energía			

DISTANCIA DE LOS CENTRO DE CONSUMO Y ADMINISTRACIÓN

PLAZA DE MERCADO	20 minutos en vehículo
COMERCIO	20 minutos en vehículo
ADMINISTRACIÓN	20 minutos en vehículo
PARADERO DE BUSES	10 minutos a pie

NIVEL PER CÁPITA del sector

ESTRATIFICACIÓN SOCIAL	2 medio
------------------------	---------

VECINDARIO del predio: parcelas de producción agropecuaria, y minifundio con casa del propietario y de recreo.

CAPITULO V

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

DECRETO 072 DE 2001 (5 de junio de 2001)

Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de ANAPOIMA.

El decreto No. 083 de 2002 (30dic 2002) por el cual se realizan unos ajustes al articulado del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Anapoima según lo concertado con la CAR.

Acuerdo No. 005-2007 (ajustes y revisión al POT)

Decreto No. 008-2001 (Ley de Aprobación de Ley)

de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Arequipa y el artículo 111 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Arequipa.

Por lo tanto se aprueba el Plan Básico de Organización y Funciones para el Municipio de Arequipa.

(2 de junio de 2001)
DECRETO 013 DE 2001

REGULACION DE LA LEY

CAPITULO I

del Poder Ejecutivo y del Poder Judicial.
El Poder Ejecutivo se divide en el Poder Ejecutivo Centralizado y el Poder Ejecutivo Descentralizado.

ARTICULO 1.- El Poder Ejecutivo se divide en el Poder Ejecutivo Centralizado y el Poder Ejecutivo Descentralizado.

El Poder Ejecutivo Centralizado se divide en:

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA	EL VICEPRESIDENTE DE LA REPUBLICA
EL MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS	EL MINISTRO DE AGRICULTURA
EL MINISTRO DE COMERCIO EXTERNO	EL MINISTRO DE INDUSTRIA Y PROMOCION PRODUCTIVA
EL MINISTRO DE ENERGIA Y MINAS	EL MINISTRO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

DISTANCIA DE LOS CENTROS DE COMERCIO Y ADMINISTRACION

Distancia	Distancia	Distancia	Distancia
Distancia	Distancia	Distancia	Distancia
SERVICIO	BUENOS	REGULACION	INVEST

ANEXOS EXODEROS

Los anexos se encuentran en el expediente de este decreto.

00012

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

000195

Artículo 126. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL POR USOS Y CATEGORIAS DE USO. La Zonificación resultante, con sus respectivas categorías de uso, se presentan en el Mapa denominado Zonificación por Clases y Categorías de Uso del Suelo.

Reglamentación para lo ya existente. Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto, salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana. Los proyectos ya ejecutados existentes sobre esta zona, deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas. Dentro del término establecido por la administración municipal, se legalizarán los ya ejecutados y que no posean la licencia correspondiente.

Artículo 128. PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE. Los predios deberán mantener su carácter rural, por tanto su uso principal será el que se encuentra determinado en el Mapa anteriormente citado. En concordancia con la 80 80

Legislación Agropecuaria, el globo de terreno será indivisible y no podrá fraccionarse por debajo de 1.6 fanegadas (1 hectárea).

Parágrafo 1 Los predios cuya extensión actual es inferior a la aquí estipulada no podrán seguirse fraccionando o parcelando, debiéndose legalizar las situaciones de hecho existentes o aquellos que posean número catastral y que hayan hecho su solicitud ante la Oficina de Planeación.

Parágrafo 2 Los predios que actualmente quedaron incluidos en el Suelo Rural y cuyo uso Principal actual es el turismo - recreación, se regirán por los mismos parámetros anotados en el párrafo anterior.

Artículo 129. FACTORES DE EDIFICABILIDAD PARCELACIONES O CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE. Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Areas grandes usos según	Ocupación máxima del predio (índice de ocupación)*	Área a reforestar con especies nativas		
Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	
Agropecuaria Tradicional y Semi mecanizada o de ganadería semiintensiva	25%	25%	75%	75%
Recreación Individual (Turístico – recreativa)	30%	30%	70%	70%

*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.

Parágrafo 1 Tal como lo establece la Legislación Ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para las áreas cuyo Uso Principal es la recreación individual, estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. Por tanto, no podrán expedirse Licencias de Construcción sin la

Contienen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por lo que se destinan a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades similares.

00100

Artículo 158. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL POR USOS Y CATEGORÍAS DE USO. La Zonificación rural, con sus respectivas categorías de uso, se prescribe en el Mapa de zonificación rural que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

Reglamentación para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Las actividades agrícolas, ganaderas y forestales que se realicen en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales. Los proyectos de actividades agrícolas, ganaderas y forestales que se realicen en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales.

Artículo 159. PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. Las parcelaciones y construcciones de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales.

El artículo 159.1 establece que las parcelaciones y construcciones de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales. El artículo 159.2 establece que las parcelaciones y construcciones de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales.

Artículo 159. FACTORES DE EFICIENCIA EN LA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. Los factores de eficiencia en la parcelación y construcción de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales.

Áreas grandes	Áreas pequeñas	Áreas medianas	Áreas pequeñas	Áreas medianas
30%	30%	30%	30%	30%
30%	30%	30%	30%	30%
30%	30%	30%	30%	30%

El artículo 159.3 establece que las parcelaciones y construcciones de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales. El artículo 159.4 establece que las parcelaciones y construcciones de viviendas en las zonas rurales, deberán cumplir con las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Fomento Rural, así como con las disposiciones de la Ley de Protección Ambiental y de la Ley de Conservación y Manejo de Recursos Naturales.

respectiva licencia ambiental.

CAPITULO III AREAS SUBURBANAS Y CORREDORES VIALES DE SERVICIOS.

Artículo 130. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS. Estos han sido definidos como "áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.. Los corredores viales del municipio se identifican en el mapa de Zonificación pos Tipos de Uso del Suelo. ?

81

81

Artículo 131. USOS EN LOS CORREDORES VIALES. El Uso Principal: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos
Usos Complementarios: Residencial Tipo 1, Comercio Tipo 1, y Dotacional Tipos 1, 2 (Equipamientos recreativos) y 3, cuyas definiciones se encuentran en el Componente Urbano.

Uso Restringido: Comercial tipo 2
Usos Prohibidos: Industrial y parcelación de predios para Vivienda Campestre.

Artículo 132. AREAS SUBURBANAS. Las áreas suburbanas se presentan en el Mapa de Clasificación del Suelo Municipal, y fueron definidas integrando las áreas con altos grados de urbanización histórica a pesar de encontrarse en suelo rural, su coincidencia con desarrollos viales, Para fines del PBOT las áreas suburbanas se agrupan en las siguientes zonas:

Zona Centro-oriente: Las Mercedes, San José, El Higuerón, La Chica, El Consuelo y San Antonio.

Zona Centro-occidente: San Judas, Apicatá y San José.

Zona Sur oriente: La Esmeralda, Andalucía, Golconda y Panamá.

Artículo 26 ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS Y QUEBRADAS. Para las áreas periféricas (rondas) de los drenajes transitorios y permanentes que pasan por el municipio, se establece una franja de 30 metros a partir de la cota de inundación, situada a lado y lado del respectivo drenaje. En los ríos Bogota, Apulo y Calandaima, la franja de protección será de 100 metros. Esta zona debe estar cubierta con vegetación de tipo protector.

Para las áreas periféricas de los nacimientos o nacederos se establece una franja de 100 metros a la redonda que deben permanecer con vegetación de tipo protector. El uso del suelo para estas áreas periféricas será el siguiente:

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para las actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagua de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de vivienda, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación

Artículo 119. AGRICULTURA TRADICIONAL: allí pueden desarrollarse actividades productivas de cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuyas prácticas culturales se refieren a la labranza mínima o similares, y que por sus características tienen un bajo impacto en los recursos suelo y agua principalmente, o que por el contrario, contribuyen a su recuperación. En esta categoría se encuentran: Agrícola Manual Multiestrata y Agrícola Manual Curvas a Nivel.

Uso

suburbanos.

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios; el área mínima del proyecto será de una (1) hectárea el globo de terreno será indivisible y el predio no podrá fraccionarse y su administración se dará por propiedad horizontal en forma de condominio.

Uso principal: agropecuario y forestal.

Uso compatible. Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos condicionados: construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales.
 Usos prohibidos. Urbano.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30% como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para cada municipio expida la CAR.

AREA	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA (Densidad)	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)	AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS		
				Dispersa	Agrupada
Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%

MÉTODO DE AVALUÓ

Para la obtención del valor comercial de terreno que se presenta en la zona, se desarrolló un estudio de mercado de libre oferta y demanda teniendo en cuenta las características propias del inmueble objeto de avaluó; además se realizó una investigación directa presentando el predio en las condiciones actuales y propias.

Para la investigación se tuvo en cuenta el predio objeto del presente avaluó tanto en sus variables endógenas como en las variables exógenas. Para ello se indicaron las características del mismo tales vías acceso, topografía, estado del suelo por su aprovechamiento, norma de uso (E.O.T), tradición, el entorno, localización, asentamiento en la vereda y mejoras.

Para el avaluó se aplicó la metodología emanada por el IGAC en su resolución 620 de 2008, así como también se tuvo en cuenta la ley 388 de 1.997 en lo que se refiere a avalúos.

CAPITULO VI

MARCO ECONÓMICO

Es un predio rural de topografía variable, encontrando en su frente una zona plana y posteriormente una zona de ondulada con algunas pendientes fuertes, para continuar en la parte posterior una zona ondulada, cercado por todos sus costados, de explotación principalmente pecuaria y silvicultura, y un segmento de frutales y cítricos y bosque productivo. Una importante área tiene un mantenimiento medio, pero permite su explotación pastoril. El sector está en proceso de consolidación, a lo largo de la vereda, por la vía de acceso, se observa que se presentan puntos de crecimiento. En su suelo existe cultivo de mango y cítricos localizado principalmente en el predio Yopalito y pastos con actividad silvicultural.

El área circundante muestra procesos de desarrollo a mediano plazo. Se tuvo en cuenta la oferta y demanda, la distancia a los centros de consumo, forma del predio, topografía, área, el uso y condición actual, incluyendo íntegramente todas las mejoras, valor por hectárea que se pudo determinar el \$95.000.000

10000

condiciones de construcción de vivienda de interés social...
 de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto
 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de
 vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997
 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

ÁREA	DISPENSA	ÁREA DE INTERÉS SOCIAL	DISPENSA	ÁREA DE INTERÉS SOCIAL
ÁREA DE INTERÉS SOCIAL	DISPENSA	ÁREA DE INTERÉS SOCIAL	DISPENSA	ÁREA DE INTERÉS SOCIAL

MÉTODO DE VALUACIÓN

Para la obtención del valor comercial de un inmueble se debe tener en cuenta el estado de conservación del inmueble y de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

Para la investigación de un inmueble se debe tener en cuenta el estado de conservación del inmueble y de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

Para el cálculo de la utilidad se debe tener en cuenta el estado de conservación del inmueble y de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

Para la obtención del valor comercial de un inmueble se debe tener en cuenta el estado de conservación del inmueble y de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

Para la investigación de un inmueble se debe tener en cuenta el estado de conservación del inmueble y de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997 se establecen los criterios de construcción de vivienda de interés social de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 21 del Decreto 21 de la Ley 388 de 1997.

Para este avalúo se tomó las áreas encontradas en el terreno por 14 Ha 8.171 metro cuadrados

VALOR HA DEL TERRENO

000198

Valor	Unidad	Cantidad
V/T \$95.000.000	Ha	14 Ha 8.171 m2

CAPITULO VII

GRANDES PARTIDAS DEL AVALUÓ

/DESCRIPCIÓN	Área	Valor Ha	VALOR TOTAL
TERRENO, incluye plantaciones, pastos y cercas como la masa forestal.	14 Ha 8.171 m2	\$95.000.000	(\$1.407.624.500)
AVALUÓ			\$ 1.407.624.500)

Son: Un mil treinta y siete millones ciento noventa y siete mil pesos m/cte. Valor comercial Estimado para los predios Yopalito, Arcadia, Medellín y La Esperanza de la VEREDA La Esmeralda DEL MUNICIPIO de Anapoima.

CAPITULO VIII

Fotografías

EL PERITO

Frutos naturales

000199

Para el Predio Yo palito (frutos naturales)

Edad (años)	6	10	15	20	25	30	35	40	CANTIDAD
Especie									
Mango común	14	26	6	3	2	4		2	57
Mandarino	1	4	2	3	2	1		1	14
Naranja	2	2							4
Guanábano		4							4
Guama		1							1
Maderable				20		1	1		22
Pastos									2 Ha 6.223 m2

años	10	15	20	25	30		renta líquida	Total fruto Natural
	Árboles por años productivos.					multianual producción	Año/Árbol	
Mango común	104	42	42	38	96	218	\$ 6.950	\$1.515.100
Mandarino	16	14	42	38	24	134	\$ 7.280	\$975.520
Naranja	8					8	\$ 7.280	\$58.240
Guanábano	16					16	\$ 6.950	\$111.200
Guama	4					4	\$ 2.320	\$9.280
								\$2.669.350.00

Son:

un ejemplo de la tabla

el mango de 10 años

entonces : 4 años * 26U

Hay 26 unidades U : 4 años (del 7 al 10) 104 Cosechas

Árbol frutal y cítrico producción a partir de los 7 años inclusive

Frutos Naturales del predio Yopalito Frutales \$2.669.350

Para el Predio ARCADIA (frutos naturales)

	Cantidad	Valor /unitario		Antigüedad
Área pastos (Silvi)	3 Ha 9.170	\$500.000/Ha	1.958.500	30 años
Cítricos	3	\$50.000	150.000	8 años
Guayabo	2	\$40.000	80.000	5 años

años	10	15	20	25	30		renta líquida	Total fruto Natural
	Árboles por años productivos.					multianual producción	Año/Árbol	
Guayabo	9					9	\$ 6.950	\$62.550
								\$62.550

Para el Predio MEDELLÍN (frutos naturales)

	Cantidad	Valor Unitario		Antigüedad
Área Pastos (Silvi)	2Ha 1.250 m2	\$500.000/Ha	1.062.500	30 años
Guanábano	1 U	\$100.000	100.000	20 años

000200

años	10	15	20	25	30		renta líquida	Total fruto Natural
	Árboles por años productivos.					multianual producción	Año/Árbol	
Guanabano			1			14	\$ 6.950	\$97.300
								\$97.300

Para el Predio La Esperanza (frutos naturales)

	Cantidad	Valor Unitario		Antigüedad
Área pastos (Silvi)	2 Ha 6.980 m2	\$500.000/Ha	1.349.000	30 años
Mandarinos	3 U	\$150.000	450.000	30 años

años	10	15	20	25	30		renta líquida	Total fruto Natural
	Árboles por años productivos.					multianual producción	Año/Árbol	
Mandarino					72	72	\$ 6.950	\$500.400
								\$500.400

Pastos Para el año 2020 valor renta pastaje por Hectárea \$35.000

Dos cosechas al año para los pastos

Predio	Área pastos
Yopalito:	2 Ha 6.223 m2
Arcadia	3 Ha 9.170m2
Medellín	2Ha 1.250 m2
La Esperanza	2 Ha 6.980 m2
	11 Ha 3.623 m2

	Año	Periodos	IPC	Valor Mes	Área	Valor
1	2020	1		\$35.000	11 Ha 3.623 m2	397.680,50
2	2019	2	3,8	34.650	"	787407,39
3	2018	2	3,18%	33548	"	762.364,8808
4	2017	2	4,09%	32176,011483	"	731.186,9905
5	2016	2	5,75%	30325,8908227275	"	689.143,7386
6	2015	2	6,77%	28272,82801402885	"	642.488,7075
7	2014	2	3,66%	27238,04250871539	"	618.973,6208
8	2013	2	1,94%	26709,62448404631	"	606.965,5326
9	2012	2	2,44%	26057,90964663558	"	592.155,5736
10	2011	2	3,73%	25085,94961681608	"	570.068,1707
11	2010	2	3,17%	24290,72501396301	"	551.997,0097
12	2009	2	2,00%	23804,91051368375	"	540.957,0695
13	2008	2	7,67%	21979,0738772842	"	499.465,6622
14	2007	2	5,69%	20728,46457366673	"	471.046,0661
15	2006	2	4,48%	19799,82936076646	"	449.943,2023
16	2005	2	4,85%	18839,53763676929	"	428.120,9570
17	2004	2	5,50%	17803,36306674698	"	404.574,3043
18	2003	2	6,49%	16647,9248037151	"	378.317,4320
19	2002	2	6,99%	15484,23485993541	"	351.873,0435
20	2001	2	7,65%	14299,69089315035	"	324.954,7557
21	2000	2	8,75%	13048,4679399997	"	296.521,2145
22	1999	2	9,23%	11844,09434913773	"	269.152,3064
23	1998	2	16,70%	9866,130592831726	"	224.203,8713
24	1997	2	17,68%	8121,798704019077	"	184.564,6268
25	1996	2	21,63%	6365,053644339751	"	144.643,2980
26	1995	2	19,46%	5126,414205151235	"	116.495,7122
27	1994	2	22,59%	3968,357236207571	"	90.179,3308
28	1993	2	22,60%	3071,50850082466	"	69.798,8021
29	1992	2	25,13%	2299,638414567423	"	52.258,3631
30	1991	2	26,82%	1682,87539178044	"	38.242,6701
						12.285.744,80

Frutos naturales respecto al pasto por 30 años \$12.285.744,80

En resumen frutos naturales

\$2.669.350.00 + \$62.550 + \$97.300 + \$500.400 + \$12.285.744,80 = \$15.615.344,8 pesos como fruto natural de los 4 predios

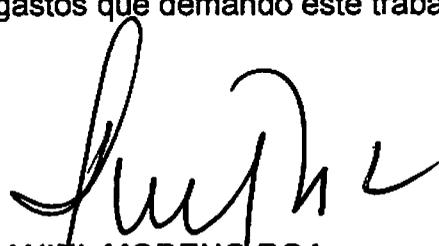
En cuanto al mantenimiento de los predios se observa un mejor mantenimiento en los predios La Arcadia y Yopalito.

En cuanto a los predios La Esperanza y Medellín se encuentra en regular estado de conservación

Hasta aquí el informe

Solicito se me reconozcan los gastos que demando este trabajo pericial.

EI PERITO



DANIEL MORENO ROA

Anexo: Plano 1, plano 2, Plano 3 plano anexo A, plano catastral 246 I A 4 del SIGAC 2013, memoria fotográfica. Relación de gastos, copias Planos del portal a falta del suministro de las fichas catastrales

000202

Relación gastos para la realización de la experticia pericial
Proceso 2014-00157 Juzgado Civil del Circuito

2019

Dic	5	Matricula Inmobiliaria	\$16.800
Dic.	6	Transporte	\$90.000
		Equipo medición	\$80.000
		Cadenero	\$70.000
		Auxiliar limpieza	\$60.000

2020

Enero	20	Digitalización Planos	\$120.000
	24	Equipo oficina	\$40.000
	24	Impresiones color y copias	<u>\$25.000</u>
Total			\$501.800

Anexo comprobantes

Anexo A