



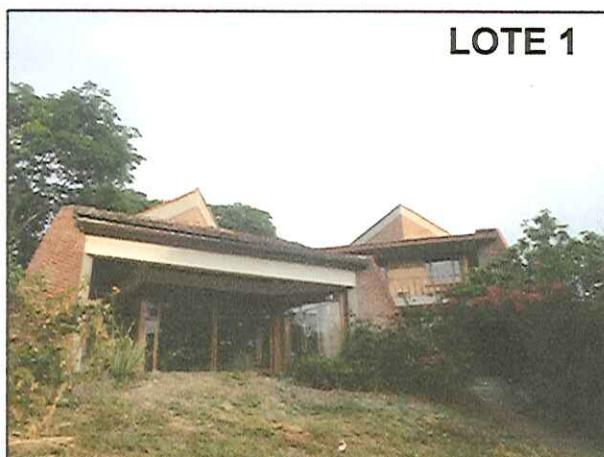
000362

**AVALUOS COMERCIALES PREDIOS
LOTE 1 Y LOTE 2**

**SOLICITADOS POR:
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE LA MESA, CUNDINAMARCA**

**REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
No. 253863103001-2017-00070-00**

**DEMANDANTE: MARIA CONSUELO VARGAS CASTILLO
DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS DE
VICTOR HUGO ROSALES DIAZ**



**PRESENTADOS POR:
ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
PERITO AVALUADOR**



La Mesa, Cundinamarca. Febrero 24 de 2020

000363

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
DRA. GLORIA ESPERANZA PADILLA PALMA
JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CALLE 8 No.19-88 OF. 206 EDIFICIO JABACO.

EXPEDIENTE: No. 253863103001-2017-00070-00
DEMANDANTE: MARIA CONSUELO VARGAS CASTILLO
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS DE VICTOR HUGO ROSALES DIAZ

Luz Amanda Castro González, identificada con C.C. No.51.839.199 de Bogotá profesión Arquitecto, Tarjeta Profesional No.25700-57890 CND del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura, como Perito Arquitecto activo de la lista de Auxiliares de la Justicia, me dirijo a usted y Despacho Judicial pertinente (Art.227 del C.G.P), con el objeto de presentar el Dictamen Pericial con valoración solicitado.

Manifiesto, bajo gravedad de juramento, que las declaraciones contenidas sobre las cuales se basan los análisis, métodos, técnicas, exámenes, investigaciones y conclusiones son explicadas correctamente, verdaderas, aplicadas a la norma, basadas en el ejercicio de mi profesión.

Que la Perito Avaluadora profesional, quien realiza este estudio no se encuentra incurso en causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente; además, no tiene interés financiero ni de otra índole en los inmuebles revisados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la designación efectuada por el Despacho y que son mis los servicios profesionales; también, no he sido designada en otra situación por el peticionario y al final del documento anexo los documentos, certificados vigentes con lista de casos que acreditan mi idoneidad.


ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ.
T.P. 25700-57890 CND
C.C. No. 51.839.199 de Bogotá
Dirección Calle 80 No.85-06 Of.205 Bogotá
Registro Abierto Avaluador RAA - Autoregulador ANA - Vigente
Auxiliar de la justicia – Cargo Arquitecto, Perito Avaluador



000364

El objeto del presente Informe se desarrolla para dar cumplimiento a la Petición de **AVALUO COMERCIAL** para el expediente con el radicado **No. 253863103001-2017-00070-00 PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**, que cursa en el Juzgado Civil de La Mesa, sobre dos inmuebles localizados en la vereda Las Mercedes jurisdicción del municipio de Anapoima, departamento de Cundinamarca predio denominado Parcela Numero Veintitrés (23) Los Pijaos, en la actualidad Lotes 1 y Lote 2.

Atendiendo la solicitud se debe realizar una valoración justa y real de los predios

La Perito actuante procede a dar respuesta en el siguiente orden:

1. METODOLOGIA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. ASPECTOS JURIDICOS
4. DETALLES GENERALES DE LAS PROPIEDADES
5. NORMAS MUNICIPALES
6. CARACTERISTICAS DE LOS PREDIOS
7. VALORACION
8. VALOR COMERCIAL ADOPTADO PARA LOS PREDIOS
9. ANEXOS



000365

1. METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial de los predios de la referencia, se visitan formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localizan y se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

1.1. FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identifican las características físicas del sector y su influencia en los inmuebles objeto, ellas permiten determinar el estado general, original y los probables procesos intervenidos en los predios valorados.

1.2. FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Permiten conocer y analizar los aspectos de forma y urbanismo, relacionándolos con la disponibilidad de servicios públicos, desarrollo vial, actual y futuro en la región, características intrínsecas de valoración que representa día a día dicho mejoramiento para las Propiedades, afectando positivamente los inmuebles.

1.3. FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

La valoración consta de una evaluación objetiva y medible de los probables costos directos, indirectos, de venta, que implican un proyecto de las mismas características, basados en la experiencia del tema, en el conocimiento del mercado y las diferentes perspectivas de la zona que son de vital importancia en el desarrollo de los métodos de valoración, descripción de algunos detalles y valor final adoptado. Se informa que el presente informe es confidencial y que hace parte de un Proceso de orden judicial, por lo anterior no se puede aceptar responsabilidad por el uso de la tasación por terceros que se apoyen en él.



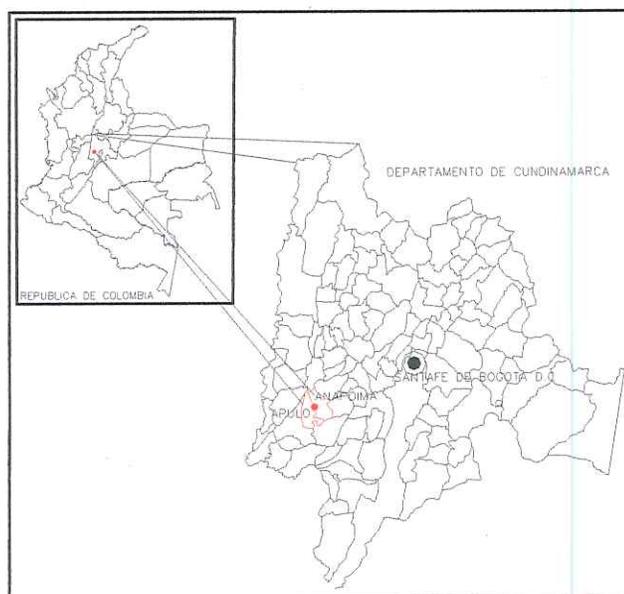
000366

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. **SOLICITANTE DEL ESTUDIO**
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA.
Calle 8 No.19-88 Oficina 206 Edificio Jábaco.

2.2. **IDENTIFICACION DEL MUNICIPIO DONDE SE LOCALIZAN LOS PREDIOS.**

LOCALIZACION GEOGRAFICA



El Municipio de Anapoima está ubicado al sur occidente del Departamento de Cundinamarca, en la zona cálida de la provincia del Tequendama, en las estribaciones bajas del flanco occidental de la cordillera oriental. A mitad del camino entre los altiplanos interandinos del centro - oriente del país (como el cundi-boyacense) y más concretamente entre las frías y fértiles tierras de la Sabana de Bogotá y el valle cálido interandino del río Magdalena (y por implicación con algunos puertos fluviales como Guataqui y Girardot) en un territorio que hoy puede ser considerado como uno de los corredores o de los conglomerados turísticos más importantes del centro del país.

Límites del municipio:

Al norte con el Municipio de La Mesa.

Sur con los Municipios de Apulo y Viotá.

Oriente con el Municipio de El Colegio.

Occidente con los Municipios de Jerusalén y Quipile.

Extensión total: 124.2 Km²

Altitud de la cabecera municipal: 710 metros sobre el nivel del mar

Temperatura media: 28-35° C

Distancia de referencia: 87 Km a Bogotá.



000367

3. ASPECTOS JURIDICOS

3.1. TITULOS DE PROPIEDAD

- ESCRITURA No.2907 del 26 de Agosto de 2014 de la Notaria Sexta de Bogotá Hipoteca Abierta de Víctor Hugo Rosales Díaz a María Consuelo Vargas Castillo. Predio rural llamado Parcela número VEINTITRES (23) LOS PIJAOS , ubicado en la vereda Las Mercedes, jurisdicción del municipio de Anapoima departamento de Cundinamarca, con cabida superficial de (5 Has . 6.000M2).
- Área de construcción 258,00M2
 Matricula inmobiliaria No.166-17076.
 Cedula Catastral: 00-02-0007-0019-000.
- **ESCRITURA No.0642** del 28 de Noviembre de 2014, de la Notaría Única de Anapoima (ACTUALIZACION DE AREA- DIVISION MATERIAL EN 2 PREDIOS), el predio antes de la división material se denominaba LOS PIJAOS.

*Fuente: Escritura 0642 del 2014.

3.2. LINDEROS

LOTE No. 1	DETALLES
Ubicado en la vereda Las Mercedes del municipio de Anapoima.	
Área	7.666 M2.
LINDEROS ESPECIALES: Del mojón cuatro.(4) en línea recta al mojón uno (1) en extensión de setenta y ocho punto cincuenta y ocho metros (78,58 mts) limitando en este trayecto con el predio actualmente del señor Manuel Garzón, del mojón uno (1) en línea recta al mojón dos (2) en extensión de ciento sesenta punto siete metros (160.07mts) limitando en este trayecto con predio actualmente de Manuel Garzón, del mojón dos (2) en línea semicurva al mojón cuatro (4) punto de partida y encierra en extensión de doscientos nueve punto uno metro (209.01mts) limitando en este trayecto con la vía veredal al medio del Lote numero dos (2) de esta división.	
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-94971	
CEDULA CATASTRAL: No. 00-02-00-00-0007-0019-000	
LOTE No.2	DETALLES
Ubicado en la vereda Las Mercedes del municipio de Anapoima.	
Área (mal descrita en la escritura)	48.720M2
LINDEROS ESPECIALES: Del mojón siete (7) en línea recta al mojón ocho (8) en extensión de doscientos cuarenta y cuatro punto noventa y seis metros	



(244.96 mts) limitando en este trayecto con predios de José María Forero Ramírez del mojón ocho (8) en línea recta al mojón cinco (5) en extensión de ciento noventa y nueve punto ochenta y dos metros (199.82mts)) limitando en este trayecto con predios del señor Hernán José Sauza Wich, Carmen Elisa Riaño Silva y Diana Marcela Romero Romero del mojón cinco (5) en línea semicurva al mojón seis (6) en extensión de doscientos veintisiete punto un metro (227,01mts) limitando con vía veredal al medio con lote numero uno (1) de esta división, del mojón seis (6) en línea recta al mojón siete (7) punto de partida y encierra en extensión de doscientos ochenta y ocho punto cincuenta y tres metros (288.53 mts) limitando en este trayecto con predios de José Miguel Caro Castelblanco ,José Antonio Caro Castelblanco, Elizabeth Gómez Patiño, Ana Carolina Veloza Palasino y Osvaldo Arquímedes Romero Quigua.	000368
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-94972	
CEDULA CATASTRAL No. 00-02-00-00-0007-0286-000	
PARAGRAFO VIA PUBLICA: Se deja constancia que deja un área de mil doscientos treinta y dos metros cuadrados, la cual será utilizada como vía publica para los predios antes descritos y para los predios de la misma vereda.	1.232,00M2
CEDULA CATASTRAL No. 00-02-00-00-0007-0287-000	
OBSERVACION: El Área del predio No.2 está mal descrita en la citada escritura.	

**RESOLUCION No.306 de Octubre 29 de 2014
 REFERENCIA P.D.M. No. 0207-031-14**

Por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima, Cundinamarca., expide la Autorización para dividir el predio identificado con la Cedula catastral No.00-02-0007-0019-000 y Matricula No. 166-17076 denominada LOS PIJAOS localizado en la vereda Las Mercedes del municipio de Anapoima, en dos (2) lotes discriminados de la siguiente manera:

DESCRIPCION	CANTIDAD
LOTE No.1 M.I.166-94971	7.666.00M2
LOTE No.2 M.I.166-94972	48.702.00M2
AREA VIA PUBLICA	1.232.00M2
AREA TOTAL	57.600.00M2

El citado documento indica que de conformidad al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio en el Artículo 25, el predio forma parte de la zona rural y que dentro de la clasificación de usos del suelo se clasifica como desarrollo agropecuario y entre la zona de agrícola semimecanizada y mecanizada.

E indica: Los predios deberán mantener su carácter rural. (fl. 25)



000369

La Perito actuante solicita información de manera telefónica a la Dra. María Cristina Blanco Becerra Apoderada de la Sra. Laura Rosales, para que aportara copia de la Licencia de Urbanismo vigente, sin obtener información a la fecha de presentación de este avalúo.

La Perito actuante indaga en la Secretaria de Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima, Cundinamarca e indican los funcionarios que fue otorgada inicialmente en el año 2015 la Licencia Integral para desarrollar el Condominio denominado FIORENZI y que el pasado 25 de Noviembre del 2019 fue otorgada una nueva renovación que cuenta con ampliación de 12 meses es decir que culminaría el 25 de Noviembre de 2020.

3.3. TITULARES ACTUALES DEL DERECHO

LOTE UNO (1) M.I. No. 166-94971	AREA
Sentencia 2016-953 del 16-012018 Juzgado Quinto de Familia en Oralidad Bogotá: De: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO A: ROSALES CORONADO HUGO DAVID	7.666.00M2

*Fuente: Certificado de Libertad 166-94971, Anotación No.005

LOTE DOS (2) M.I. No. 166-94972	AREA
Sentencia 2016-953 del 16-012018 Juzgado Quinto de Familia en Oralidad Bogotá: De: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO A: ROSALES CORONADO LAURA PATRICIA 50% ROSALES CORREA LAURA CATALINA 50%	48.702.00M2

*Fuente: Certificados de Libertad 166-94972, Anotación No.005

- **ESTADO DE LOS FOLIOS:** Activos

AREA TOMADA PARA VALORACION POR LA PERITO:

DESCRIPCION	CANTIDAD
LOTE No.1 M.I.166-94971	7.666.00M2
LOTE No.2 M.I.166-94972	48.702.00M2
AREA VIA PUBLICA No. 00-02-00-0007-0287-000	1.232.00M2
AREA TOTAL	57.600.00M2
AREA VIA PUBLICA	-1.232.00M2
AREA TOTAL PREDIOS Nos. 1 y 2	56.368.00M2

OBSERVACION JURIDICA

Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos, puesto que se trata únicamente de una información básica de los inmuebles y son de responsabilidad de las partes.



000370

4. DETALLES GENERALES DE LAS PROPIEDADES

4.1. UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES, LINDEROS CON DIMENSIONES DETERMINADAS, COLINDANCIAS Y AREA.

➤ RESPUESTA.

- DEPARTAMENTO: Cundinamarca
- MUNICIPIO: Anapoima
- ZONA: Rural
- VEREDA: Las Mercedes
- DENOMINACION: Lote UNO (1) y Lote DOS (2)

*Fuente: Certificados de Libertad.

• UBICACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES HOY:

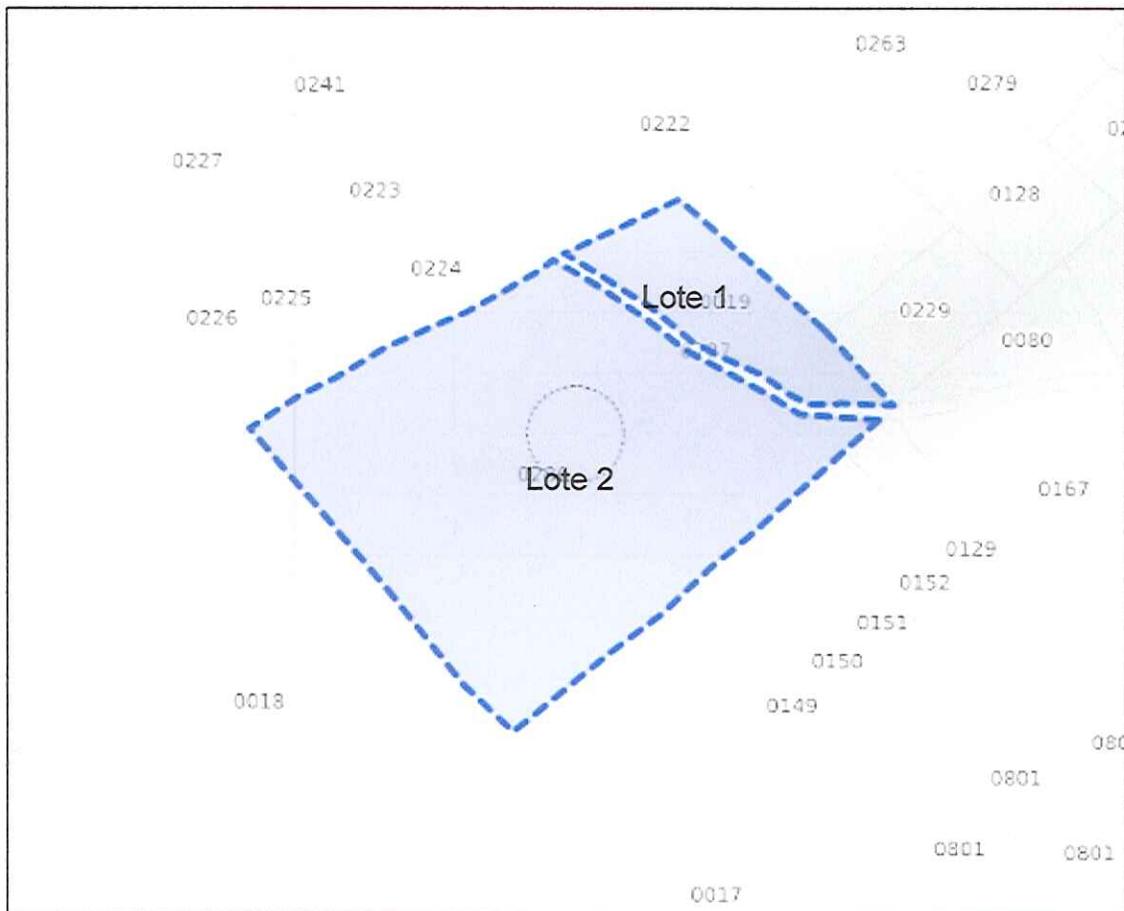


Nota: Los números presentados en la imagen satelital, hacen parte de la memoria del GPS utilizado en la tomase presentan únicamente para identificar los puntos recorridos en la inspección.



000371

La información que suministra la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi coincide con posición geosatelital, forma y tamaño de los predios Lote 1 y Lote 2 inspeccionados.



4.2. METODOLOGIA Y TECNICA UTILIZADA POR LA PERITO ACTUANTE QUE DETERMINO LAS RESPUESTAS.

- INSPECCION AL PREDIO POR LA PERITO ACTUANTE

Se realiza el día 9 de noviembre de 2019, después del auto emitido el 19 de septiembre del 2019 por la Dra. Angélica María Sabio Lozano Juez Civil del Circuito de la Mesa, Cundinamarca.

La llegada a los predios se realiza entrando al área urbana del municipio de Anapoima por la vía que conduce del municipio de la Mesa a Girardot se cruza a mano derecha por la Calle 12 que pasa frente al Anapoima Club Campestre, se continua hacia el interior de la vereda Las Mercedes 500mts aproximadamente, nuevamente se cruza a mano izquierda hasta llegar a la tienda de Mincho y al costado izquierdo está una vía en descenso con placa huella y sobre dicha vía veredal se encuentra el antiguo predio Los Pijaos hoy lotes 1 y 2, atiende la inspección la Sra. Adriana Mendoza quien es autorizada por la Sra. Laura Patricia Rosales según llamada telefónica.



000372

• **OBJETIVO DE LA REVISION**

Realizar el levantamiento planimétrico para identificar los predios, el área que indican los títulos y un comparativo con el área real, características topográficas y estado de conservación actual, entre otros.

La Avaluadora actuante procede a verificar todo el perímetro de los predios iniciando en sentido norte, occidente, sur y oriente con toma de puntos georeferenciados para establecer las coordenadas y cotejarlas con posicionamiento y títulos.

• **EQUIPOS EMPLEADOS EN LA PRÁCTICA**

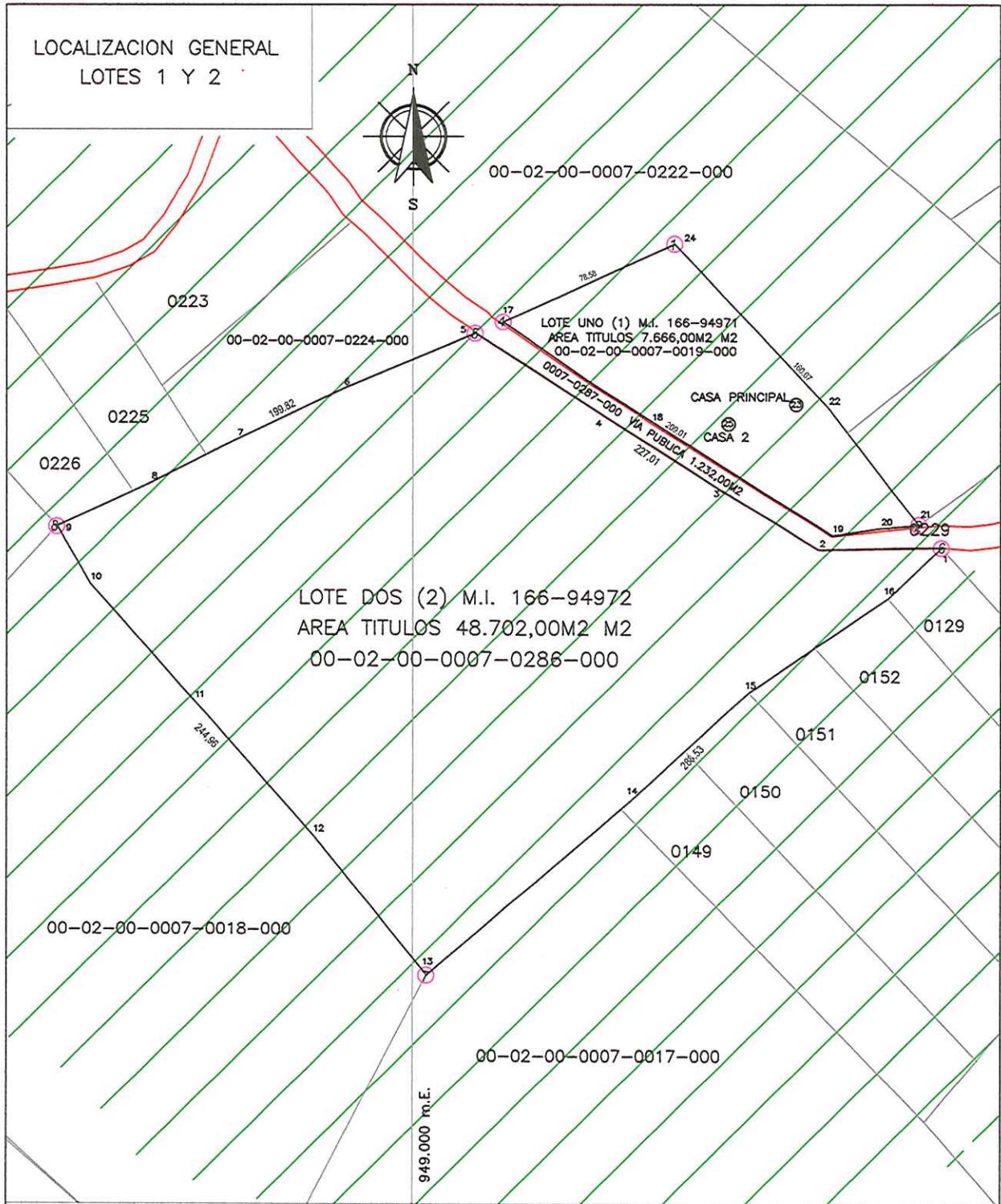
GPS ETREX – GARMIN de alta precisión (coordenadas Magna sirgas), decámetro, metro laser y cámara fotográfica.

COORDENADAS LOTE 2				
MOJON TITULO	PUNTO GPS	ESTE	NORTE	ALT.
6	1	949221	997378	717
	2	949168	997377	720
	3	949126	997403	718
	4	949076	997435	714
5	5	949020	997471	704
	6	948963	997447	692
	7	948917	997425	671
	8	948880	997406	656
8	9	948845	997383	646
	10	948854	997362	648
	11	948899	997311	660
	12	948950	997253	651
7	13	948999	997192	651
	14	949087	997268	659
	15	949138	997315	685
	16	949198	997356	708
COORDENADAS LOTE 1				
MOJON TITULO	PUNTO GPS	ESTE	NORTE	ALT.
4	17	949032	997476	700
	18	949096	997432	712
	19	949065	997390	715
	20	949196	997380	714
2	21	949212	997385	714
	22	949172	997439	726
	23	949160	997436	725
1	24	949106	997510	702
	25	949142	997442	720



000373

LOCALIZACION GENERAL
 LOTES 1 Y 2



LEVANTAMIENTO EFECTUADO POR LA PERITO ACTUANTE

CONVENCION USO DEL SUELO RURAL
 PBOT MUNICIPIO DE ANAPOIMA



PAGINA: 12

SOLICITO:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
 LA MESA, CUNDINAMARCA
 HIPOTECARIO No. 2017- 0070

PLANO

1

LOTE UNO (1)
 M.I. No.166-94971
 00-02-0007-0019-000
 LOTE DOS (2)
 M.I. No.166-94972
 00-02-0007-0286-000

Página 12



000374

GRAFICOS QUE INDICAN LOS NUMEROS CATASTRALES COLINDANTES

COLINDANCIAS TOMADOS POR LA PERITO DE LA BASE DE DATOS IGAC LOTE No. 1		
PUNTOS CARDINALES		COLINDANTES
NORTE	4 al 1	Con el Predio No. Catastral 00-02-0007-0222-000
ORIENTE	1 al 2	Con los Predios No. Catastral 00-02-0007-0222-000 y 00-02-0007-0229-000
SUR	2 al 4	Con vía catastralmente No. Catastral 00-02-0007-0287-000 de por medio y No. Catastral 00-02-0007-0286-000

COLINDANCIAS TOMADOS POR LA PERITO DE LA BASE DE DATOS IGAC LOTE No. 2		
PUNTOS CARDINALES		COLINDANTES
NORTE	5 al 6	Con vía catastralmente No. Catastral 00-02-0007-0287-000 de por medio y No. Catastral 00-02-0007-0019-000
ORIENTE	1 al 7	Con los Predios No. Catastral 00-02-0007-0129-000, 00-02- 0007-0152-000, 00-02-0007-0151-000, 00-02-0007-0150-000, 00-02-0007-0149-000, 00-02-0007-0017-000,
SUR	7 al 8	Con catastralmente No. Catastral 00-02-0007-0018-000,
OCCIDENTE	8 al 5	Con los Predios No. Catastral 00-02-0007-0226-000, 00-02- 0007-0225-000, 00-02-0007-0224-000,

4.3. CENTRO DE MERCADEO: Anapoima y La Mesa

4.4. MEDIO DE TRANSPORTE: Vehicular.

4.5. POBLACION MÁS CERCANA: Anapoima.

4.6. SITUACION DE ORDEN PUBLICO

Calma. Sin ninguna alteración por estar el Ejército (Batallón permanente en Anapoima) y la policía con estación de servicio

4.7. VEGETACION:

En el Lote Dos (2) Se observan árboles de buen tamaño, arbustos densos, rastrojo y la mayor parte esta enmalezado.



000375

4.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización se están dando en medio de desarrollo turístico del municipio, la distancia intermedia entre Bogotá – Girardot – Ibagué, son un factor de primer orden en la valorización dada. Se encuentran proyectos de alto impacto generados por el uso del suelo urbano y suburbano en la mayoría de casos por estar el Club Campestre Anapoima, Club de La Contraloría, Club campestre Chíchala, Hotel Campestre Mango Biche, Club de Golf de Mesa de Yeguas, Hogar Geriátrico Fundama, club Hause Gran variedad de Hoteles, Urbanizaciones y condominios Residenciales en áreas suburbanas y urbanas entre los cuales estan: san Isidro del Lago, Santa Helena, Vivenza, Villa del Tamarindo, Lejano Oriente, Liberia, Sazono, Anapoima Condominio Campestre El Portón Alicante, Anapoima Condominio Campestre, El Portón de Alicante, Parcela Campestres Loma de Palma, condominio caminos de San Antonio... etc. Que han incrementado el valor de la tierra. También favorece el clima y temperatura especial de la zona lo anterior está siendo analizado para un cambio de usos del suelo futuros en el PBOT de Anapoima.

5. NORMAS MUNICIPALES.

ACUERDO No.040 DE 2000, PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural se identifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. *ÁREAS PROTECTORAS (Áreas de Conservación y protección ecológica, histórica cultural.)*

- *Áreas de Infiltración para Recarga de Acuíferos.*
- *Áreas de Bosque Protector.*
- *Áreas Periféricas a nacimientos, Cauces de Ríos, Quebradas y Lagunas.*
- *Distrito de Manejo Integrado.*

2. *ÁREAS AGROPECUARIAS.*

- *Agropecuario Tradicional.*
- *Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo.*
- *Agropecuario Mecanizado o Intensivo.*

3. *OTROS USOS*

- *Áreas de recreación*
- *Corredores viales de servicios rurales*
- *Áreas de actividades industriales*
- *Áreas susceptibles de actividades mineras.*
- *Áreas reglamentadas para vivienda campestre*
- *Áreas de corredores Férreros*



000376

5.1. EL PREDIO DE ACUERDO AL PLANO DE USOS DEL SUELO CORRESPONDE A LA ZONIFICACION:

• ÁREAS AGROPECUARIAS:

Son aquellas áreas destinadas a los usos agrícolas, agropecuarios y pecuarios. Estos sectores ocupan un 65.2 % con respecto al total del municipio, predominando las áreas de uso Agropecuario Tradicional, y en menor escala las áreas agropecuarias Semi-intensivas e Intensivas, respectivamente.

- Suelos de Uso Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo: *Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Los sectores adecuados para este tipo de uso ocupan 1884.2 ha, (15.58 %).*

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

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

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

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

- Suelos de Uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo: *Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. El uso Agropecuario Intensivo ocupa 1688.79 ha, lo que significa el 15.30 % del total del territorio.*

• OTROS USOS RURALES a tener en cuenta:

- Áreas de Recreación: *Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características. Las áreas de Recreación se ubican en 56 ha, es decir ocupan 0.46% del municipio.*

Uso principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo.

Usos Compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos Condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

- Corredores viales de servicios rurales: *Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes 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.*

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: 1. Ancho de franja: 200 metros a partir del borde de la vía.



000377

2. Calzada de desaceleración y parqueo.

3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

Uso Principal: Servicio de ruta: paraderos, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos prohibidos: minería y parcelaciones.

CAPITULO III INDICES DE OCUPACION

- **Suelos 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.

Uso Principal: agropecuario y forestal.

Usos compatibles: 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 1.997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93 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	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo Suburbano	5%	10%	15%	30%	85%	70%

Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre:

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos de la respectiva licencia ambiental.

b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1



000378

hectárea y su ocupación máxima será del 30 % del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro:

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15 %	20%	85 %	80 %
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15 %	20 %	85 %	80 %
DE RECREACION	15 %	30 %	85 %	70 %

c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especies énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

6. CARACTERISTICAS DE LOS PREDIOS

6.1. LOTE 1

ITEM	DESCRIPCION	RESULTADO
1	AREA	7.666,00M2
2	RELIEVE	PLANO, ONDULADO
3	PENDIENTE	HASTA EL 26.78%
4	FORMA	TRIANGULAR IRREGULAR
5	DRENAJE NATURAL	BUENO
6	VEGETACION	PASTO NATURAL, ALGUNOS ARBOLES FRUTALES, JARDINES.
7	USO ACTUAL	VIVIENDA CAMPESTRE
8	RESERVORIOS	NO PRESENTA
9	CULTIVOS	NO HAY ACTUALMENTE
10	NACIMIENTOS DE AGUA	NO
11	LLUVIAS	REPARTIDAS EN DOS PERIODOS MAYO Y NOVIEMBRE
12	DISPONIBILIDAD DE AGUAS NATURALES	SUJETA AL PERIODO DE LLUVIAS, AGUAS SUB-TERRANEAS Y ALGIBES.
13	REDES DE SERVICIOS VEREDALES	ENERGIA ELECTRICA ACTIVA AGUA VEREDAL ACTIVA
14	EXPOTACION ECONOMICA	NO PRESENTA



000379

6.1.1. IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Se encuentran las siguientes:

DETALLE	UN	AREA
Casa Principal 1er piso	M2	191,30
2do piso	M2	131,30
SUB TOTAL	M2	322.60
1 Casa Administrador	M2	40,00
1 Tanque de reserva de agua	M3	27,00
1 Kiosco	M2	19.80
1 Portón de ingreso	UN	1,00

CASA PRINCIPAL

Tipología campestre en ladrillo, con licencia de construcción aprobada en el año de 1995 por la secretaria de Planeación, cuenta con la siguiente distribución en dos pisos:

PRIMER PISO

Área de juegos, Sala, Comedor, 2 Alcobas, 2 Baños, Cocina con mesón, lavaplatos y alacena, zona de ropas cubierta con Lavadero y alberca, terrazas interiores integradas a la construcción, deposito.

SEGUNDO PISO

Escalera, 3 Habitaciones, terraza en el contorno, 3 baños, estar,

ITEM	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	ESTADO
CIMENTACION	Zapatatas, columnas, vigas confinadas.	Bueno
ESTRUCTURA	Por la disposición de muros aporricado	Bueno
PISOS	En tableta y cerámica.	Bueno
MAMPOSTERIA	Construcción total en ladrillo, en su exterior a la vista, muros internos con pañete, estuco y vinilo.	Bueno
CIELORASO	Estructura en madera a la vista.	Regular
CUBIERTA	Teja en barro	Regular
JARDINES	En tierra, con pasto y plantas ornamentales	Regular
BAÑOS	Amplios con área de ducha, muros totalmente enchapados al igual que los pisos, con aparato sanitario y lavamanos de media gama.	Bueno
PUERTAS Y VENTANAS	Internas en madera con pintura en esmalte y puertas ventanas en madera con vidrios.	Bueno
TERRAZAS Y/O BALCONES	Muros a media altura o en sectores con barandas en madera, estructura arquitectónica de madera.	



000380

DETALLES ESPECIFICOS

SALA, COMEDOR, JUEGOS

MUROS	PISO	OTROS
Ladrillo al exterior, pañete, Estuco, Vinilo blanco.	Tableta de gres de 33x33 en buen estado	Placa entrepiso, ventanearía con marco en madera, puertas ventanas en madera

COCINA

MUROS Y TECHO	PISO	OTROS
Con enchape total cerámica 25x35	Cerámica de 50x50	Mesón en acero, se observa que fue remodelada.

BAÑOS

MUROS	PISO	OTROS
Con enchape total en cerámica de 25x35 y cenefas.	Tableta en buen estado de 25x25	División en vidrio, mueble en madera, mesón en mármol, lavamanos en cerámica,

ALCOBAS

MUROS	PISO	OTROS
Ladrillo al exterior, pañete, Estuco, Vinilo blanco.	Tableta cerámica 33x33 en buen estado	Cubierta cieloraso, en madera a la vista y machihembre, ventanearía con marco en madera, puertas ventanas en madera, closet en madera natural.

TERRAZAS

MUROS	PISO	OTROS
Guarda escoba con enchape en gres	Tableta en regular estado de 10x20	Sectores con baranda en madera Regular estado y muros a media altura con garraplast beige. .

AREA DE ESTAR SEGUNDO PISO

MUROS	PISO	OTROS
Guarda escoba con cerámica	Cerámica de 33x33	Puertas ventanas contorno en madera con vidrio.



000381

ESCALERA

MUROS	PISO	OTROS
Muros con vinilo, guarda escoba con granito	Cerámica de 10x20 en gres combinada con granito rustico	Muro a media altura con mamperlán en madera color natural lacado.

TANQUE DE RESERVA.

Construido sobre una estructura con zapatas, columnas y vigas, el cerramiento en ladrillo y se encuentra revestido en pañete e impermeabilizante, las placas inferiores y superior en concreto, Hace aproximadamente 20 años su construcción, estado de conservación grado: 3.

KIOSCO

Zapatas, vigas inferiores y estructura en concreto, columnas a la vista, piso en gres, mesón con enchape en granito pulido dirección norte sur, Hace aproximadamente 10 años su construcción estado de conservación grado: 2.5

PORTON PRINCIPAL DE ACCESO

Conformado por columnas cuadradas en concreto y un portón amplio metálico, y una cubierta pequeña sobre las columnas. Estado de conservación grado: 2.

CASA DEL ADMINISTRADOR

Construcción en bloque con pañete y vinilo, cubierta teja en zinc, piso en cemento afinado, conformada por 2 habitaciones, cocina, área de ropas y un baño informal en el exterior. Estado de conservación grado: 3.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCION Y CONSIDERACIONES FINALES:

Estimado comercial para la edificación aplica a Clase 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos de las terrazas, cubierta. La construcción fue construida aproximadamente 22 años atrás y se observan los acabados arquitectónicos por la tipología de la época de construcción, en la cocina los enchapes de piso, muros y techo son más recientes.

6.1.2. DETALLES FOTOGRAFICOS

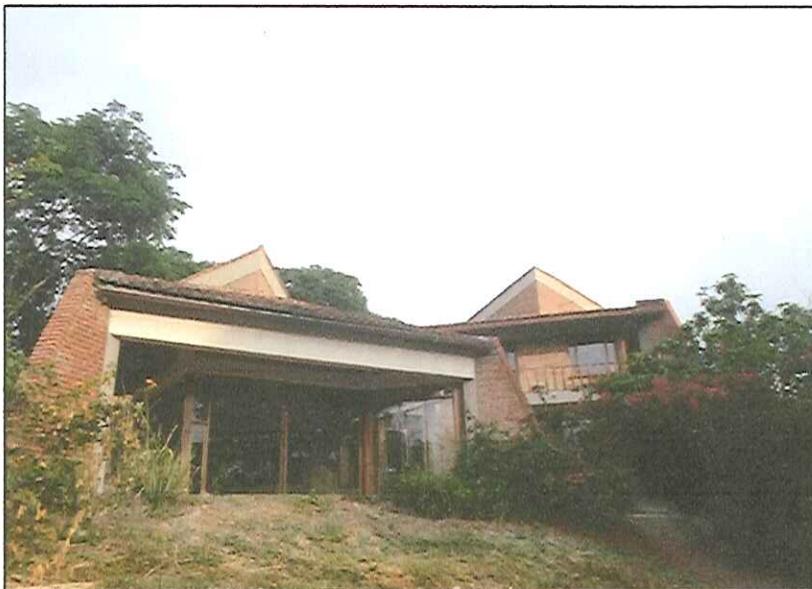
A continuación:



000382

**CASA CAMPESTRE
EN LADRILLO.**

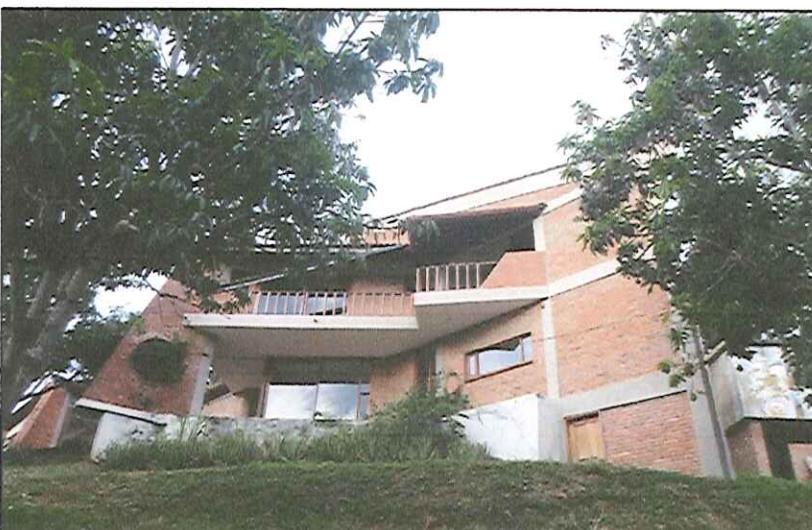
PRESENTACION DE
LA FACHADA
SUR QUE ES EL
ACCESO PRINCIPAL.



PRESENTACION DE
LA FACHADA
NORTE CON PUERTA
VENTANA, AL
INTERIOR ESTA EL
AREA DE JUEGOS.



PRESENTACION DE
LA FACHADA
ORIENTAL 2 PISOS,
BALCONES EN EL
2DO PISO.
AL COSTADO
IZQUIERDO EL
TANQUE
DE RESERVA.

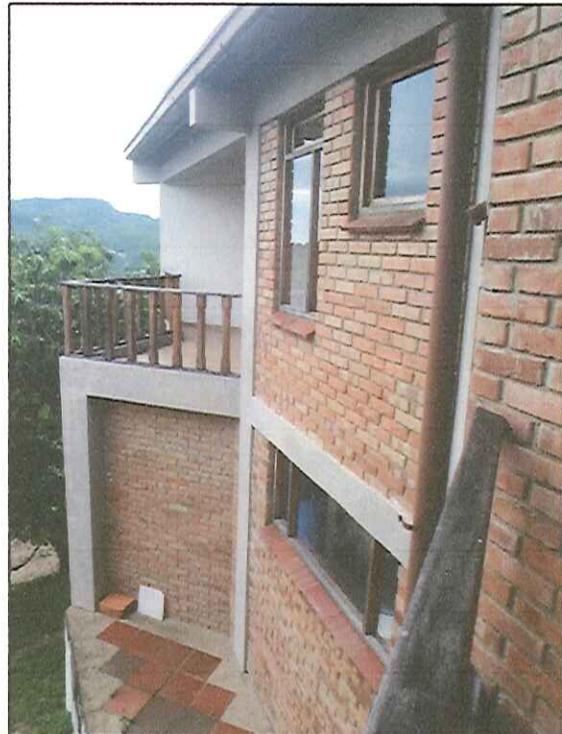




000383

DETALLES ARQUITECTONICOS DE LA CONSTRUCCION EXTERNA

CUBIERTA EN TEJA
EN BARRO.



DETALLES DE VIGAS Y
COLUMNAS EN LOS EXTREMOS
CONSTRUCCION EXTERIOR EN
LADRILLO A LA VISTA.



DETALLE DE LA ESCALERA EN GRES

SEGUNDO PISO TERRAZAS Y BALCONES CON BARANDA EN MADERA.



DETALLES ARQUITECTONICOS INTERNOS DEL AREA SOCIAL

VISTA DEL COMERDOS DESDE EL HALL

000384



DETALLES DE LA CUBIERTA DEL AREA DE JUEGOS, PRESENTA SOLO UN NIVEL.

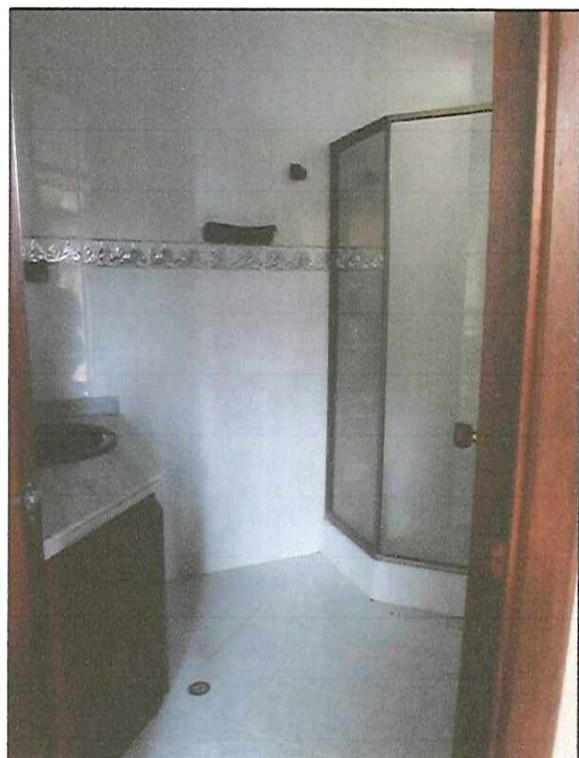
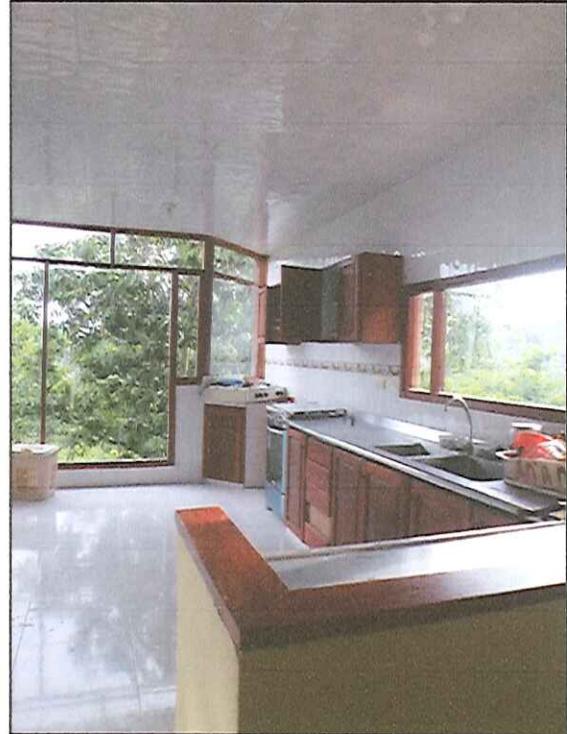


ÁREAS DEBAJO DE LA PLACA DEL 2DO PISO EN GARRAPLAST.



000385

DETALLES ARQUITECTONICOS INTERNOS LA COCINA Y BAÑOS

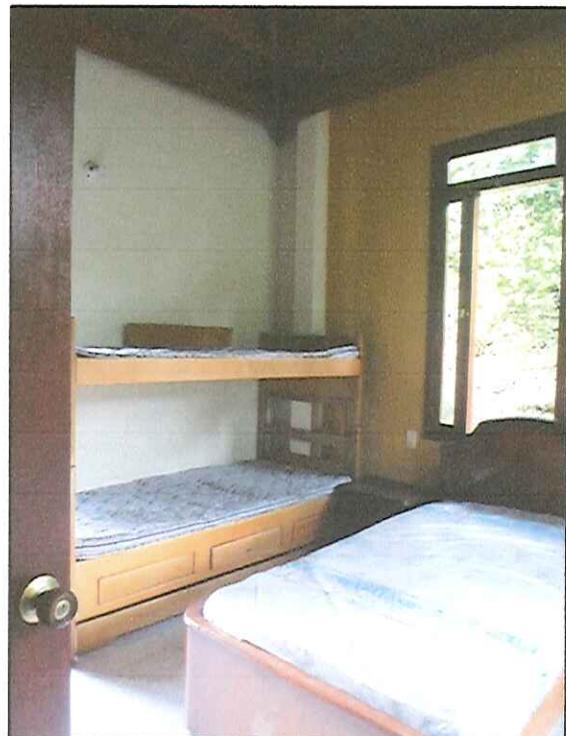




000386

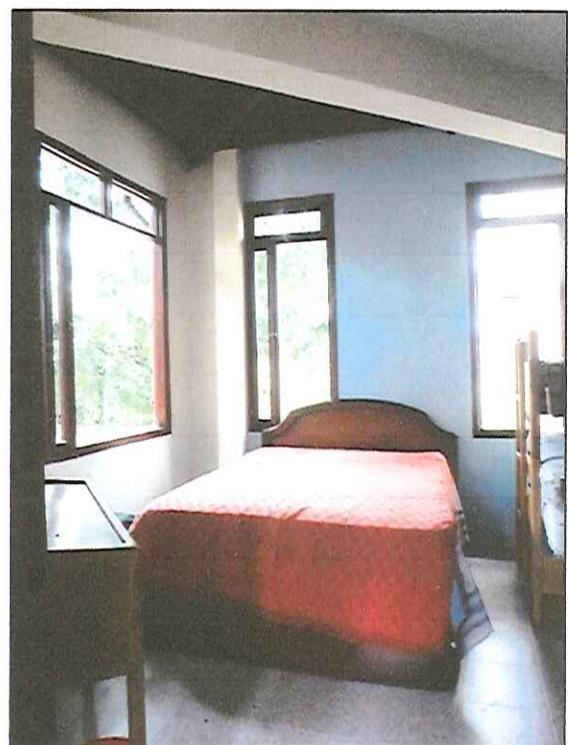
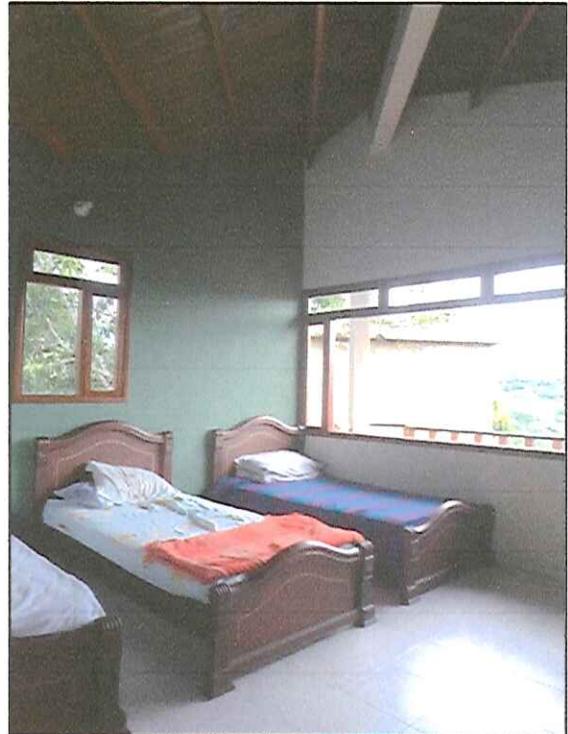
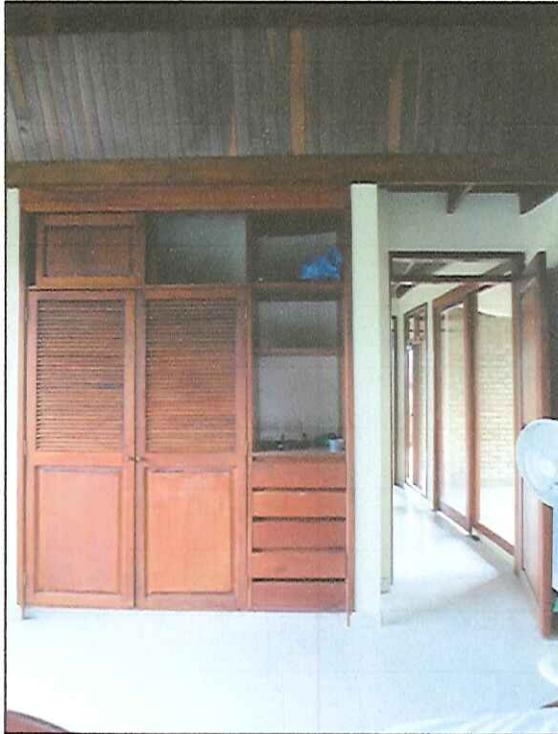


DETALLES ARQUITECTONICOS DE LAS HABITACIONES EN PRIMER Y SEGUNDO PISO.





000387





000388

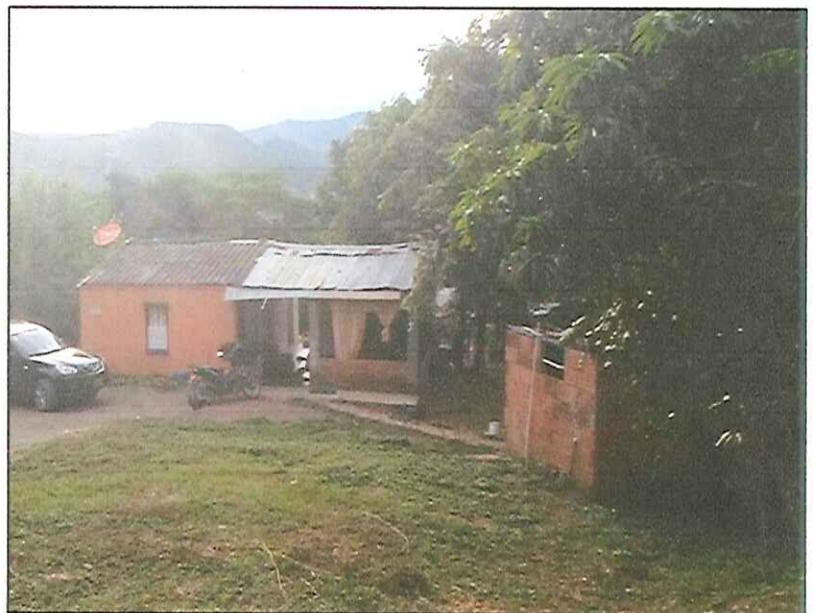
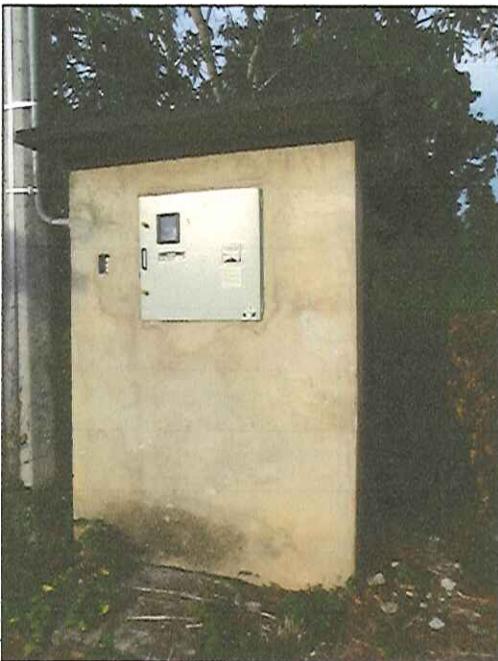
KIOSCO



TANQUE



CASA DEL ADMINISTRADOR

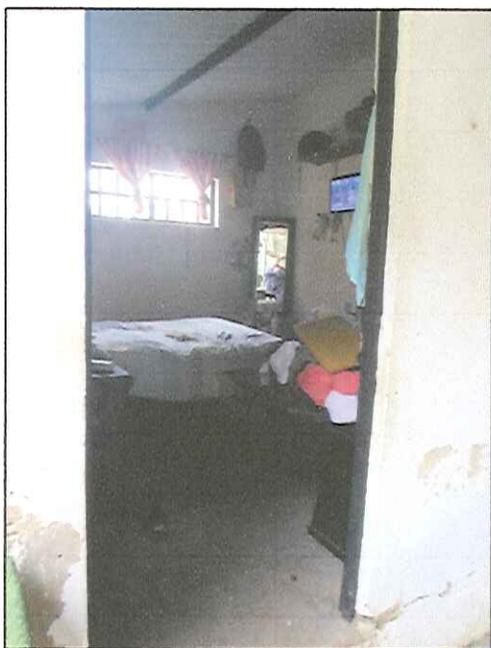




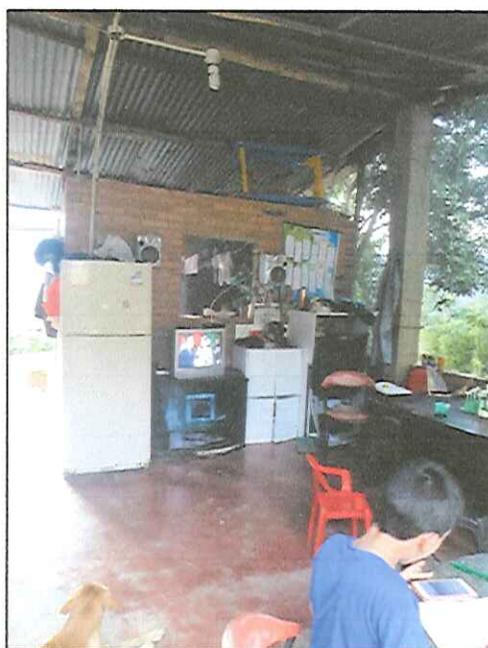
000389

DETALLES INTERIORES DE LA CASA DEL ADMINISTRADOR

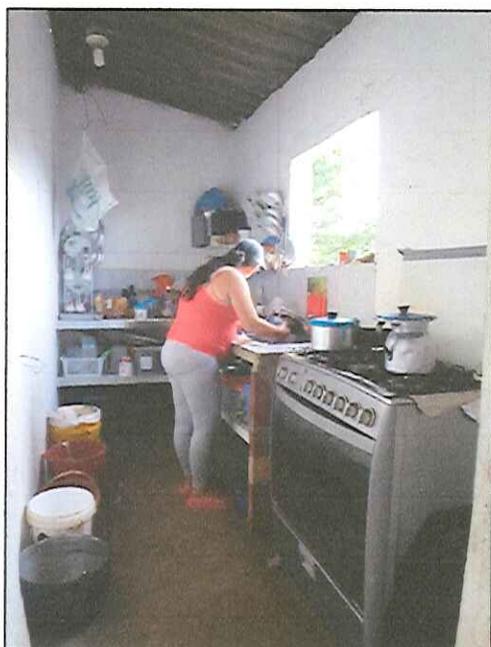
HABITACION



SALA



COCINA



BAÑO EXTERIOR



Las 2 construcciones cuentan con servicios activos de agua y luz.



6.2. LOTE 2

6.2.1 DETALLES - LOTE DE TERRENO

000390

ITEM	DESCRIPCION	RESULTADO
1	AREA	48.702.00M2
2	RELIEVE	PREDIO ABAJO DE LA RASANTE DE LA VIA, TERRENO ENTRE ONDULADO Y QUEBRADO
3	PENDIENTE MAXIMA	HASTA EL 37%
4	PROFUNDIDAD EFECTIVA	SUPERFICIAL, 0.20 - 0.25 CMS
5	DRENAJE NATURAL	MEDIO
6	VEGETACION	MONTE Y MALEZA
7	USO PREDOMINANTE PBOT	AGROPECUARIO
8	FUENTES DE AGUA	ARTIFICIALES
9	CULTIVOS	NO HAY ACTUALMENTE
10	NACIMIENTOS DE AGUA	NO
11	LLUVIAS	REPARTIDAS EN DOS PERIODOS
12	REDES DE SERVICIOS ZONALES	NO PRESENTA
13	EXPOTACION ECONOMICA	NO PRESENTA
14	FORMA	IRREGULAR CON CUATRO LADOS TIPO RECTANGULAR
15	EROSION	NO PRESENTA

6.2.2. CONDICIONES AGROLOGICAS Y PENDIENTE

Tiene ligeras limitaciones por la profundidad y acidez del suelo que requieren prácticas de conservación de suelos aptos para cultivos adaptados a las condiciones climáticas de la región.

6.2.3. CERCAS PERIMETRALES

En alambre de púa (3 hilos) sobre palos rústicos.

6.2.4. DETALLES FOTOGRAFICOS

A continuación:



000391

EL RECORRIDO
SE EFECTUO
POR TODO EL
PERIMETRO DEL
LOTE 2



DIRECCION NORTE SUR



LA MAYOR PARTE DEL PREDIO
SE ENCUENTRA ENMONTADO





000392

AREA CON MALEZA, ZONA CERCANA AL CAMINO VEREDAL LOCALIZADO EN EL SECTOR NORTE Y ORIENTE.



FACHADA FRONTAL CON EL CAMINO VEREDAL Y EL LOTE 1





000393

7. VALORACION

Para los métodos utilizados se realizaron los siguientes pasos:

- Investigación directa
- Recopilación y tabulación de las diferentes variables que presentan inmuebles estudiados.
- Análisis de Información.
- Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Anapoima y sus decretos reglamentarios.
- Experiencia profesional.

INVESTIGACION DIRECTA

Se realizaron encuestas directas a personas conocedoras del mercado inmobiliario en Anapoima, se utilizaron datos de venta encontrados en internet para otros inmuebles con características semejantes en la zona, se indaga sobre los valores por fanegada y hectárea para esta clase de unidades fisiográficas con cercanía a la vía veredal de Santa Rosa, las Mercedes y la vía Bogotá - Girardot.

En la actualidad se ofrecen fincas en el sector con fines turísticos y de recreo por encontrarse a poca distancia del área urbana, se puede decir que la oferta actual es menor con uso agrícola; con respecto a la demanda de inmuebles en la zona, se determina el valor comercial de la finca según su ubicación, el tamaño del terreno, vía veredal en buen estado, características topográficas disponibilidad de aguas, clima, buena seguridad en la jurisdicción, los predios no poseen limitaciones jurídicas..

CONSIDERACIONES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los puntos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La información jurídica encontrada en los folios de las matrículas inmobiliarias y corroboradas al adquirir la Perito actuante los certificados de tradición y libertad que sirven como base para la realización del presente estudio.

El acceso a la zona es fácil debido a su ubicación, teniendo en cuenta que las vías veredales permiten facilidad de movilidad, y que se encuentran en buenas condiciones técnicas.

El mercado inmobiliario permite establecer un dinamismo que se evidencia por la movilidad del mercado de la zona.



000394

7.1. VALORACION DEL PREDIO LOTE 1

7.1.1. METODO COMPARACION DEL MERCADO

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 IGAC. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del Avalúo. Tales ofertas deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MEDIA ARITMETICA

$$\bar{X} = \frac{\sum x_i}{N}$$

En donde:

- \bar{X} = INDICA MEDIA ARITMETICA
 \sum = INDICA SUMA
N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS
 x_i = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

DESVIACION ESTANDAR (S)=

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{(N-1)}}$$

En donde:

- \bar{X} = media aritmética
 x_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

COEFICIENTE DE VARIACION (V)

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

- V = coeficiente de variación



000395

S = desviación estándar

-

X = media aritmética.

APLICACIÓN DE FORMULAS.

COEFICIENTE VARIACION

MEDIA ARITMETICA	122.968,75
	3,00

1.714,01	X100
40.989,58	

MEDIA ARITMETICA	40.989,58
------------------	-----------

VR FINAL	4,18
----------	------

DESVIACION ESTANDAR	
SUBTOTAL	1.714,01

Es importante tener en cuenta que el valor de la Hectárea ha tenido incrementos de más del 50% en la última década, por la compra de propiedades y la oferta repercute directamente en el valor de terrenos, lo cual se observa en el análisis de mercado donde encontramos que hace unos años el valor de la hectárea era inferior con respecto a las ventas realizadas el año 2019 e inicios de este año.

LOTE 1 VEREDA LAS MERCEDES AREA RURAL ANAPOIMA - COLOMBIA				
DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M ² .	VALOR OFERTA	VALOR M ² .
DIEGO JIMENEZ	3053109410	10.000,00	400.000.000,00	\$ 40.000
TELESFORO CASTRILLON 3224653054	3224653054	12.800,00	550.000.000,00	\$ 42.969
VIRGILIO BETANCOUR FINCA RAIZ EN ANAPOIMA	OFICINA	10.000,00	400.000.000,00	\$ 40.000
Promedio Aritmético	40.989,58			
Desviación Estándar	1.714,01			
Coefficiente de Variación (%)	4,18			
Valor M ² . Integral	40.989,58			
Factor de Comercialización	1,00			
VALOR INTEGRAL ADOPTADO	40.989,58			
VALOR TOTAL M2	40.990,00			

EL VALOR DEL TERRENO ASUMIDO PARA EL LOTE 1 es el siguiente:

VALOR M2 HALLADO POR EL METODO DEL MERCADO	40.990,00
AREA DEL TERRENO M2	7.666,00
VALOR FINAL DEL TERRENO	314.229.340,00



000396

7.1. 2. METODO DE COSTO DE REPOSICION

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 IGAC. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al Terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicara en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini resolución 620.

METODO REPOSICION PARA DEFINIR EL VALOR FINAL DEL LOTE 1	
VALOR M2 DE LA CONSTRUCCION NUEVA, SI SE DESARROLLARA HOY TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS FINALES ENCONTRADOS. PARA PRIMER Y SEGUNDO PISO (Base Unifamiliar Medio revista CONSTRUDATA 193 - FEB 2020)	1.970.809,00
1. CASA PRINCIPAL	
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO M2	191,30
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO M2	131,30
VALORACION TOTAL A PRECIOS ENERO DE 2020	
VALOR ASUMIDO PRIMER PISO	377.015.761,70
VALOR ASUMIDO SEGUNDO PISO	258.767.221,70
VALOR TOTAL DE LA PRECIOS ENERO DE 2020	635.782.983,40
2. KIOSCO	
AREA CONSTRUIDA M2	19,80
VALOR TOTAL DE LA PRECIOS ENERO DE 2020	11.706.605,40
3. CASA DEL ADMINISTRADOR	
AREA CONSTRUIDA M2	40,00
VALOR TOTAL DE LA PRECIOS ENERO DE 2020	23.649.708,00



000397

4. TANQUE	
AREA CONSTRUIDA M2	27,00
VALOR TOTAL DE LA PRECIOS ENERO DE 2020	14.899.316,00
5. PORTON	
	4.469.794,80
COSTOS TOTALES DE LAS CONSTRUCCIONES A FEBRERO DE 2020	690.508.407,60
DEPRECIACION RESOLUCION 620 (TITO Y CORVINI)	
CASA PRINCIPAL TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADOS 22 AÑOS % Depreciación	29,09%
VALOR DEPRECIACION TOTAL	-184.949.269,87
VALOR TOTAL CASA PRINCIPAL DEPRECIADA A ENERO DE 2020	450.833.713,53
2. KIOSCO TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADOS 22 AÑOS	
VALOR DEPRECIACION TOTAL 29,09%	-3.405.451,53
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION DEPRECIADA A ENERO DE 2020	8.301.153,89
3. CASA DEL ADMINISTRADOR	
CASA DEL ADMINISTRADOR TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADOS 20 AÑOS % Depreciación Grado 3	27,93%
VALOR DEPRECIACION TOTAL	17.044.344,36
4. TANQUE	
TANQUE TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADOS 20 AÑOS es decir que tiene % Depreciación Grado 3 29,09%	4.334.211,04
VALOR DEPRECIACION TOTAL	10.565.105,00
5. PORTON	
PORTON TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADOS 10 AÑOS % Depreciación 10 años grado 3	22,60%
VALOR DEPRECIACION TOTAL	3.459.621,04
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES DEPRECIADAS	490.203.938,00
AVALUO DEL BIEN= $V_n - (V_n * D) + V_t$	804.433.278,00

VALOR COMERCIAL DEL LOTE			
ITEMS	UNIDAD	VR UNITARIO PROMEDIO	VALOR TOTAL
TERRENO M2	7.666,00	40.990,00	314.229.340,00
CONSTRUCCIONES	1	490.203.938,00	490.203.938,00
VALOR COMERCIAL ADOPTADO PARA EL PREDIO LOTE 2:			\$804.433.278,00

Para la valoración del predio LOTE 1: Se observa una situación y es que el predio se localiza en la zona rural pero presenta una Licencia de urbanismo para desarrollar subdivisión de 18 lotes, la Perito actuante se procederá a desarrollar



000398

mediante un ejemplo, el denominado método técnica residual a partir de un Modelo de Proyecto de construcción al cual denominare: **Potencial de Desarrollo** en el que se utilizaran datos de construcción y un prototipo para una tipología Campestre clase unifamiliar medio.

Se observan en Condominios que el precio de venta de una construcción localizada en media fanegada está en \$900.000,00M2 a partir de este valor de venta se efectuara la valoración del proyecto.

La importancia de efectuar el Método Residual para el predio valorado:

- Analiza el valor del lote por el lado de la demanda (precio máximo que pagaría un comprador).
- Desde el punto de vista profesional la construcción genera un estudio de factibilidad real.

7.2. METODO: TECNICA RESIDUAL

Es la que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado (modelo proyecto en el predio a valorar).

EJEMPLO POTENCIAL DE DESARROLLO LOTE 2	
DETALLE	M2
AREA BRUTA M2	48.702,00
AREA AFECTACION VIAL	574,00
VIAS INTERNAS CESION	3.106,00
AREA CANCHAS Y LAGOS	4.264,00
AREA PORTERIA	258,00
AREA UTIL PARCELAS	40.500,00
PREDIOS RESULTANTES 18 UNIDADES	



000399

DESARROLLO DEL METODO	
Área de la parcela tipo (m2)	2.250,00
Área de construcción (m2)	330,00
Parqueos (m2)	70,00
Área de zona verde (m2)	440,00
Área total cubierta (m2)	400,00
Costo directo + Generales (\$/m2) - Promedio	1.885.000
Valor Obra	622.050.000
Radicación	2.634.696
Iva19%	500.592
Lic. de Construcción, Impto. Delineación	16.661.040
RESUMEN HONORARIOS	
Arquitectónicos	17.078.383
Estudio de suelos	340.000
Construcción	47.586.825
Presupuesto	1.554.731
Control de Costos	4.229.940
Programación de obra	1.554.731
Control de programación	3.701.198
Fiducia	22.500.000
Cantidad de obras técnicas	6.344.910
Comisión de ventas	22.500.000
Proyecto Estructural	10.450.440
Proyecto Eléctrico	1.258.407
Proyecto Hidráulico	1.258.407
Subtotal	140.357.971
Iva 16%	22.457.275
Subtotal	162.815.246
Licencia de Construcción	16.661.040
RESUMEN COSTOS	
Costo Directo	622.050.000
Iva de todos los honorarios	22.457.275
Costos totales	644.507.275
VALOR VENTA EN CONDOMINIOS	900.000.000
AREA VENDIBLE M2	2.250,00
UTLIDAD	77.340.873
VALOR TOTAL DE UNA PARCELA	178.151.852
VALOR M2 DE TERRENO	79.179

8. VALOR COMERCIAL ADOPTADO PARA LOS PREDIOS

VALOR COMERCIAL DEL LOTE 1			
ITEMS	UNIDAD	VR UNITARIO PROMEDIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO Y CONSTRUCCIONES	7.666,00 M2	104.935,20	804.433.278,00



VALOR COMERCIAL DEL LOTE 2			
TERRENO	48.702,00M2	79.179,00	3.856.175.658,00
VALOR ADOPTADO PARA EL PREDIO LOTE 2			3.856.175.658,00
VALOR COMERCIAL DE LOS LOTES 1 Y 2			\$4.660.608.936,00

000400

SON: CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MDA/CTE.

El avalúo comercial descrito en el cuerpo de éste informe corresponde al valor probable en el cual un comparador y un vendedor estarían dispuestos el primero a comprar y el segundo a vender los bienes en circunstancias normales en términos monetarios de acuerdo a la oferta y la demanda de inmuebles en la vereda Las Mercedes del municipio de Anapoima.

8.1. VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE ACUERDO A LA CONDICIONES DE LOS INMUEBLES:

- Apreciación por mejoras, conservación de vías, desarrollo turístico urbano y rural en Anapoima.
- Ampliación de vías de La Concesión Zipaquirá – Girardot.
- Factibilidad para obtener servicios públicos.
- Incremento en compra de predios minifundios con valor en metros cuadrados.
- El municipio cuenta con presencia del ejército y policía generando seguridad y confianza en los habitantes del sector.
- Factores jurídicos.

No obstante la cabida y linderos ya mencionados el avalúo de los predios se hace como cuerpo cierto y con base en los documentos obrantes en el proceso.

Este avalúo comercial se certifica con fundamento en el decreto 266 del 2002, decreto 1420/98 artículo. 3º, 8º ley 546/99 concepto 01073295, Resolución 620 septiembre/08 IGAC, Ley 1673 de 2013 y el “Código Colombiano de ética del Avaluador”.

Cordialmente,


LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ

C.C. No. 51.839.199 de Bogotá

Arquitecto T.P. No.25700-57890 CND

Registro Abierto Avaluador RAA - Autoregulador ANA Vigente.



000401

9. ANEXOS

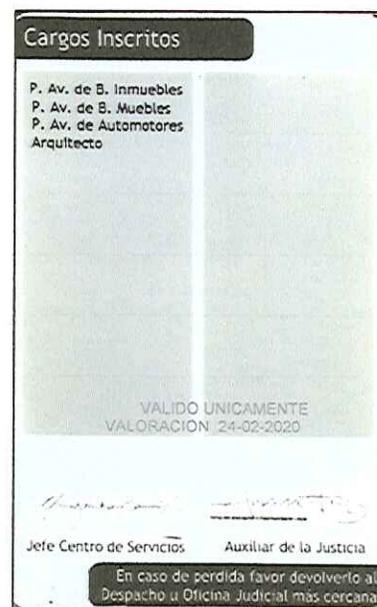
9.1. Certificados de libertad

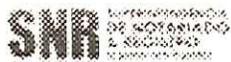
- MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-94971
- MATRICULA INMOBILIARIA: No. 166-94972

9.2. DOCUMENTOS ADJUNTOS

- RAA VIEGENTE ERA ANA
- CERTIFICADO VIGENTE CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA
- RESUMEN LISTADO DE PROCESOS ASIGNADOS

9.3. IDONEIDAD DEL AVALUADOR





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000402

Certificado generado con el Pin No: 200127408127505294

Nro Matrícula: 166-94971

Página 1

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 09:59:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ANAPOIMA VEREDA: LAS MERCEDES

FECHA APERTURA: 03-12-2014 RADICACIÓN: 2014-166-6-8195 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNO (1) CON AREA DE 7.666 M2. UBICADO EN LA VEREDA LAS MERCEDES DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012):-----DEL MOJON 4 EN LINEA RECTA AL MOJON 1 EN EXTENSION DE 78.58 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIO ACTUALMENTE DEL SEÑOR MANUEL GARZON, DEL MOJON 1 EN LINEA RECTA AL MOJON 2 EN EXTENSION DE 160.07 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIO ACTUALMENTE DE MANUEL GARZON, DEL MOJON 2 EN LINEA SEMICURVA AL MOJON 4 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA EN EXTENSION DE 209.001 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON LA VIA VEREDAL AL MEDIO DEL LOTE NUMERO 2 DE ESTA DIVISION.

IMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION:-----POR ESCRITURA NUMERO 642 OTORGADA EN LA NOTARIA DE ANAPOIMA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2014, REGISTRADA EL 1º DE DICIEMBRE DE 2014, VICTOR HUGO ROSALES DIAZ ACTUALIZA EL AREA (57.600 M2) DEL PREDIO LOS PIJAOS DEL CUAL SEGREGA EL LOTE ARRIBA DETERMINADO-----EL 12 DE MARZO DE 2002, SE REGISTRO LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE SUSANA CORONADO DE ROSALES Y VICTOR HUGO ROSALES DIAZ Y LA SENTENCIA APROBATORIA DE DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2001, JUICIO QUE CURSO EN EL JUZGADO 5 DE FAMILIA DE BOGOTA, Y ALLI LE FUE ADJUDICADO A, VICTOR HUGO ROSALES DIAZ, EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS DEL CUAL SE SEGREGA EL ARRIBA DETERMINADO-----POR ESCRITURA NUMERO 1953 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 31 DE AGOSTO DE 1991, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 1991, JOSE LUIS ZAPATA SANTA Y BERNARDO ZAPATA CARDONA VENDIERON A, SUSANA CORONADO DE ROSALES Y VICTOR HUGO ROSALES DIAZ EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ANTES DETERMINADO-----POR ESCRITURA NUMERO 1224 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 1985, MARCOS RODRIGUEZ VENDIO A, JOSE LUIS ZAPATA SANTA Y JOSE BERNARDO ZAPATA CARDONA EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ARRIBA DETERMINADO-----POR ESCRITURA NUMERO 968 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 2 DE NOVIEMBRE DE 1968, REGISTRADA EL 14 DE LOS CITADOS MES Y AÑO, EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA VENDIO A, MARCOS RODRIGUEZ EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ARRIBA DETERMINADO-----EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA HABIA ADQUIRIDO EL PREDIO ANTES DESCRITO EN MAOR EXTENSION POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 9.319 OTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE BOGOTA, EL 26 DE DICIEMBRE DE 1964, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1965, EN EL LIBRO 1º FOLIO 105 Nº 13.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

#. LOTE UNO (1)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

166 - 17076

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-08-2014 Radicación: 2014-166-6-5806

Doc: ESCRITURA 2907 DEL 26-08-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

A: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO

CC# 28098043



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000403

Certificado generado con el Pin No: 200127408127505294

Nro Matrícula: 166-94971

Página 2

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 09:59:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2014 Radicación: 2014-166-6-8195

Doc: ESCRITURA 642 DEL 28-11-2014 NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2016 Radicación: 2016-166-6-6905

Doc: OFICIO 2568 DEL 16-09-2016 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION N°. 2016-00953-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-166-6-501

Doc: OFICIO 0123 DEL 23-01-2018 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACIÓN EMBARGO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-166-6-502

Doc: SENTENCIA 2016-953 DEL 16-01-2018 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$150.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618

A: ROSALES CORONADO HUGO DAVID

CC# 79592853 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-03-2018 Radicación: 2018-166-6-1728

Doc: OFICIO 407 DEL 09-06-2017 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO 2017-00070-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO

CC 20.098.043

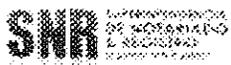
A: CORONADO MELO SUSANA

A: ROSALES CORONADO HUGO DAVID

CC# 79592853 X

A: ROSALES CORONADO LAURA PATRICIA

A: ROSALES CORREA LAURA CATALINA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000404

Certificado generado con el Pin No: 200127408127505294

Nro Matrícula: 166-94971

Pagina 3

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 09:59:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618

A: Y CONTRA LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE VICTOR HUGO ROSALES DIAZ

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-03-2019 Radicación: 2019-166-6-2192

Doc: OFICIO 082 DEL 05-03-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO NO.082 DEL 05-03-2019, SE EXCLUYE UNA DEMANDADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO

CC# 20098043

A: CORONADO MELO SUSANA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

NO TOTAL DE ANOTACIONES: "7"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

La oficina de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-166-1-2818

FECHA: 27-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000405

Certificado generado con el Pin No: 200127742827505676

Nro Matrícula: 166-94972

Página 1

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 10:02:03 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: ANAPOIMA VEREDA: LAS MERCEDES

FECHA APERTURA: 03-12-2014 RADICACIÓN: 2014-166-6-8195 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DOS (2) CON AREA DE 48.702 M2. UBICADO EN LA VEREDA LAS MERCEDES DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012): DEL MOJON 7 EN LINEA RECTA AL MOJON 8 EN EXTENSION DE 244.96 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIOS DE JOSE MARIA FORERO RAMIREZ, DEL MOJON 8 EN LINEA RECTA AL MOJON 5 EN EXTENSION DE 199.82 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIOS HERMAN JOSE SAUZA VICH, CARMEN ELISA RIAÑO SILVA Y DIANA MARCELA ROMERO ROMERO, DEL MOJON 5 EN LINEA SEMICURVA AL MOJON 6 EN EXTENSION DE 227.01 METROS LIMITANDO CON VIA VEREDAL AL MEDIO CON LOTE NUMERO 1 DE ESTA DIVISION, DEL MOJON 6 EN LINEA RECTA AL MOJON 7 PUNTO DE ARTIDA Y ENCIERRA EN EXTENSION DE 288.53 METROS LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON PREDIOS DE JOSE MIGUEL CARO CASTELBLANCO, JOSE ANTONIO CAROCASTELBLANCO, ELIZABETH GOMEZ PATIÑO, ANA CAROLINA VELOZA PALASINO Y OSWLADO ARQUIMEDES ROMERO QUIGUA.

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION:-----POR ESCRITURA NUMERO 642 OTORGADA EN LA NOTARIA DE ANAPOIMA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2014, REGISTRADA EL 1º DE DICIEMBRE DE 2014, VICTOR HUGO ROSALES DIAZ ACTUALIZA EL AREA (57.600 M2) DEL PREDIO LOS PIJAOS DEL CUAL SEGREGA EL LOTE ARRIBA DETERMINADO-----EL 12 DE MARZO DE 2002, SE REGISTRO LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE SUSANA CORONADO DE ROSALES Y VICTOR HUGO ROSALES DIAZ Y LA SENTENCIA APROBATORIA DE DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2001, JUICIO QUE CURSO EN EL JUZGADO 5 DE FAMILIA DE BOGOTA, Y ALLI LE FUE ADJUDICADO A, VICTOR HUGO ROSALES DIAZ, EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS DEL CUAL SE SEGREGA EL ARRIBA DETERMINADO-----POR ESCRITURA NUMERO 1953 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 31 DE AGOSTO DE 1991, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 1991, JOSE LUIS ZAPATA SANTA Y BERNARDO ZAPATA CARDONA VENDIERON A, SUSANA CORONADO DE ROSALES Y VICTOR HUGO ROSALES DIAZ EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ANTES DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 1224 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 1985, MARCOS RODRIGUEZ VENDIO A, JOSE LUIS ZAPATA SANTA Y JOSE BERNARDO ZAPATA CARDONA EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ARRIBA DETERMINADO.-----POR ESCRITURA NUMERO 968 OTROGADA EN LA NOTARIA DE LA MESA EL 2 DE NOVIEMBRE DE 1968, REGISTRADA EL 14 DE LOS CITADOS MES Y AÑO, EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA VENDIO A, MARCOS RODRIGUEZ EL PREDIO DENOMINADO LOS PIJAOS ARRIBA DETERMINADO.-----EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA HABIA ADQUIRIDO EL PREDIO ANTES DESCRITO EN MAOR EXTENSION POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 9.319 OTORGADA EN LA NOTARIA 5 DE BOGOTA, EL 26 DE DICIEMBRE DE 1964, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1965 EN EL LIBRO 1º FOLIO 105 Nº 13.

JIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) # . LOTE DOS (2)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

166 - 17076

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-08-2014 Radicación: 2014-166-6-5806

Doc: ESCRITURA 2907 DEL 26-08-2014 NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000406

Certificado generado con el Pin No: 200127742827505676

Nro Matrícula: 166-94972

Página 2

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 10:02:03 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO

CC# 28098043

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2014 Radicación: 2014-166-6-8195

Doc: ESCRITURA 642 DEL 28-11-2014 NOTARIA UNICA DE ANAPOIMA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2016 Radicación: 2016-166-6-6905

Doc: OFICIO 2568 DEL 16-09-2016 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION N° 2016-00953-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-166-6-501

Doc: OFICIO 0123 DEL 23-01-2018 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACIÓN EMBARGO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-01-2018 Radicación: 2018-166-6-502

Doc: SENTENCIA 2016-953 DEL 16-01-2018 JUZGADO QUINTO DE FAMILIA EN ORALIDAD DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

JE: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO

CC# 17056618

A: ROSALES CORONADO LAURA PATRICIA

CC# 51935279 X 50% \$150.000.000

A: ROSALES CORREA LAURA CATALINA

CC# 1032371018 X 50% \$150.000.000

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-03-2018 Radicación: 2018-166-6-1728

Doc: OFICIO 407 DEL 09-06-2017 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO 2017-00070-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO

CC 20.098.043

A: CORONADO MELO SUSANA

A: ROSALES CORONADO HUGO DAVID

CC# 79592853



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

000407

Certificado generado con el Pin No: 200127742827505676

Nro Matrícula: 166-94972

Página 3

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 10:02:03 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

- A: ROSALES CORONADO LAURA PATRICIA CC# 51935279 X
- A: ROSALES CORREA LAURA CATALINA CC# 1032371018 X
- A: ROSALES DIAZ VICTOR HUGO CC# 17056618
- A: Y CONTRA LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE VICTOR HUGO ROSALES DIAZ.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-03-2019 Radicación: 2019-166-6-2192

Doc: OFICIO 082 DEL 05-03-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO NO.082 DEL 05-03-2019. SE EXCLUYE UNA DEMANDADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

- I: VARGAS CASTILLO MARIA CONSUELO CC# 20098043
- A: CORONADO MELO SUSANA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-166-1-2821

FECHA: 27-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO



000408

PROCESOS ASIGNADOS		
DESEMPEÑO PERITO	ENTIDAD	PROCESO
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Ordinario Reivindicatorio 2011-0105
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Municipal Girardot	Divisorio 2014-00491
Mensura, Avalúo y Partición	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Divisorio grande comunidad 2013-00158
Adjudicación Remate - Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo de Ricaurte	Divisorio 2014-00122
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Divisorio 278-03045/1991
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2012-0158
Dictamen Pericial Valoración	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Ordin. Responsabilidad Civil 2012-0257
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Municipal Girardot	Ordinario 2011-0025-01
Dictamen Pericial y Avalúo	Juzgado 15 de Familia	Sucesión Intestada 2013-1685
Peritaje	Juzgado 18 Civil del Circuito	Ordinario Contractual 2010-0068
Mensura, Avalúo y Partición	Juzgado 6 Civil del Circuito Bogotá	Divisorio grandes comunidades
Avalúo y daños	Juzgado 19 Civil Municipal	Ordinario 2007-0097

INSPECCIONES DE POLICIA QUERELLAS		
Inspección 16 D Puente Aranda, Inspección 10B Engativá, Inspección 1A, 1B Usaquén, Inspección Chapinero 2 A, Inspección Santafé 3 A, Inspección Novena 9A, Inspección Kennedy 8A, 8B, Inspección de Suba 11 A,C, Centro de conciliación metropolitana de Bogotá.		
DESEMPEÑO COMO PERITO	ENTIDAD	PROCESO
Avalúo de Muebles	Juzgado 14 Civil Municipal Btá	Ejecutivo 2010-0986
Avalúo	Juzgado 1 Civil del Circuito Btá	Abreviado Pertenencia 2006-455
Dictamen Pericial	Juzgado 23 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2009-0572
Dictamen Pericial	Juzgado 39 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2011-0735
Dictamen Pericial	Juzgado 40 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2012-0254
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2012-00135
Dictamen Pericial	Juzgado 6 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2004-0176
Dictamen Pericial	Juzgado 6 Civil de Descongestión Btá	Pertenencia 2011-0451
Dictamen Pericial	Juzgado 6 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2011- 0394
Dictamen Pericial	Juzgado 6 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2007-0238
Dictamen Pericial	Juzgado 36 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2012-0303
Dictamen Pericial	Juzgado 35 Civil del Circuito Btá	Pertenencia 2008-0036
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia Rural 2010-00132
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia MINDEFENSA 2017-0048
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2018-00078



000409

Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2016-00363
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2017-00713
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2018-00019
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2016-00516
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2013-0189
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2017-00210
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2017-00206
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2018-0019
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Divisorio2017-00130
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2013-0129
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2013-0298
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2013-0150
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2011-0125
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2010-0287
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2013-0064
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2011-0188
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Municipal Girardot	Ejecutivo Singular 3013-0308
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2012-0240
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia Agraria 2011-0323
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2011-0072
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0048
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0066
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0080
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0213
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0095
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0020
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0143
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-042
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Divisorio 2014-0144
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Divisorio 2014-0145
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0212
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0266
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0290
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Divisorio 2014-0291
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0300
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2014-0316
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Prueba Extraprocesal Stella Gamboa
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2016-0102
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0122
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Reivindicatorio2015-0152
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0154
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-0273
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2012-0306



000410

Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2017-0120
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2017-0026
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2015-00144
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Ejecutivo Hipotecario 2009-0249
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Expropiación ANI 2009-0007
Dictamen Pericial	Juzgado 2 Civil del Circuito Gdot	Pertenencia 2009-0366
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Nilo	Prueba Anticipada 2018-002
Dictamen Pericial	Juzgado 2° Civil Municipal del Circuito de Girardot.	Pertenencia 2016-0137
Dictamen Pericial	Juzgado 2° Civil Municipal del Circuito de Girardot.	Pertenencia 2016-0384
Dictamen Pericial	Juzgado 3° Civil Municipal del Circuito de Girardot	Prueba Extraprocesal Stella Gamboa
Dictamen Pericial	Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot	Declarativo- Reivindicatorio Min- Defensa.
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-00313
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-00250
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-0048
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Reivindicatorio 2015-0141
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-0048
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2015-0170
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-0068
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-0110
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Viotá	Pertenencia 2017-0112
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Agua de Dios	Pertenencia 2016-0112
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Agua de Dios	Deslinde 2017-00131
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2018-00228
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2017-00450
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2018-00358
Dictamen Pericial	Juzgado 4 Civil Municipal Gdot	Pertenencia 2019-0055
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Tocaima	Pertenencia 2017-00292
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Tocaima	Pertenencia 2019-0070
Dictamen Pericial	Juzgado Promiscuo Mpal. de Tocaima	Pertenencia 2018-00130



E287021

000411

CERTIFICA

Que la Arquitecta LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 51839199 de Bogotá D.C., registra matrícula profesional No. 25700-57890, expedida en cumplimiento a la Resolución No.00460 del 07 de Diciembre de 1995 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior informacion corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, D.C a los 10 días del mes de Diciembre de 2019.

KAREN HOLLY CASTRO CASTRO
Subdirector Jurídico

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación Lsf18DD

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co





PIN de Validación: a9d80a55



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

000412

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51839199, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51839199.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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 08 Jun 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 10 Oct 2019	Regimen Régimen Académico
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 20 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 20 Dic 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a9d80a55



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



000413

<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha 20 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 10 Oct 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Fecha 20 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha 20 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 20 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres 	<p>Fecha 20 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen</p>



PIN de Validación: a9d80a55



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



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

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
20 Dic 2019

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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
 Dirección: CIUDAD MONTES MZA M CASA 5
 Teléfono: 3212709141
 Correo Electrónico: archivolucas@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
 Arquitecto - Fundación Universidad de América.

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) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51839199.

El(la) señor(a) LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9d80a55



PIN de Validación: a9d80a55



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 trece (13) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



000416

La Mesa, Cundinamarca. Febrero 24 de 2020

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
DRA. GLORIA ESPERANZA PADILLA PALMA
JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CALLE 8 No.19-88 OF. 206 EDIFICIO JABACO.

EXPEDIENTE: No. 253863103001-2017-00070-00

DEMANDANTE: MARIA CONSUELO VARGAS CASTILLO

DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS DE VICTOR HUGO ROSALES DIAZ

Luz Amanda Castro González, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de Perito Avaluador dentro del proceso de la referencia y debidamente posesionada, me dirijo a usted respetuosamente con el objeto presentar el informe pericial con valoración de 2 (dos) predios denominados: Lote 1 y Lote 2 del proceso de la referencia y está conformado por (54) folios.

DEL SEÑOR JUEZ,


ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ.
T.P. 25700-57890 CND
C.C. No. 51.839.199 de Btá.
Cargo Arquitecto, Perito Avaluador

Recibido
24 Febrero
11:17 am.

T.T. Folio

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA**

INFORME SECRETARIAL. 28 de febrero de 2020. Al Despacho de la Señora Jueza, el anterior proceso con el dictamen pericial rendido por la perito designada.

Para fijar honorarios definitivos a la perito.

Con escrito de la parte actora, comprobando el pago de los gastos provisionales.

Sírvase proveer.

La Secretaria,

Elimin M. Camacho Castiblanco

418

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, TELEFAX 8472246
www.Facebook.com/Juzgadocivildelcircuito.la.mesa.cundinamarca7.
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, 10 JUL. 2020

CLASE DE PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO.
RADICACIÓN : 253863103001-2017-00070-00
DEMANDANTE : MARÍA CONSUELO VARGAS CASTILLO.
DEMANDADO : LAUA PATRICIA ROSALES C Y OTROS.

En atención al Informe Secretarial que antecede, **CÓRRASE** traslado a las partes del avalúo allegado por la auxiliar de la justicia designada visto a folios 362-401 del expediente, por el término legal de tres (3) días, conforme el artículo 228 del Código General del Proceso.

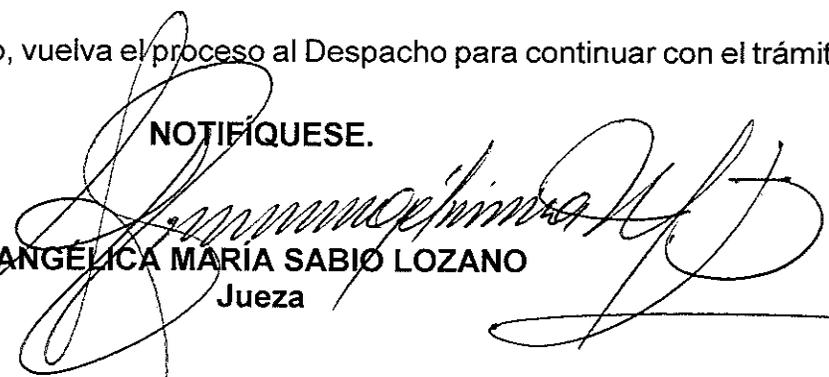
FÍJENSE como honorarios definitivos a la perito **LUZ AMANDA CASTRO GONZÁLEZ**, la suma de **1SMMLV**. Acredítese su pago en porciones iguales a cargo de las partes.

REQUIÉRASE a las partes para que en el término de 10 días siguientes a la notificación por estado de este proveído procedan a cumplir con la carga aquí impuesta, con el fin de dar celeridad a este asunto.

Finalmente, **TÉNGASE EN CUENTA** que la parte actora pagó a la perito el 50% de los gastos provisionales de pericia estipulados mediante auto del 19 de septiembre de 2019. **REQUIÉRASE** al demandado para que proceda de conformidad.

Cumplido dicho término, vuelva el proceso al Despacho para continuar con el trámite subsiguiente.

NOTIFIQUESE.


ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
Jueza

CB

Juzgado Civil del Circuito de La Mesa,
Cundinamarca
La Mesa, 13 JUL 2020
Por anotación en estado No. 029, se notifica el auto anterior.
La Secretaria,

ELIMIN MARCELA CAMACHO CASTIBLANCO