

LEVANTAMIENTO EFECTUADO POR LA PERITO ACTUANTE

<p>SOLICITO: JZDO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA – CUNDINAMARCA DIVISORIO No.2016-00139</p>	<p>PLANO 1</p>	<p>PREDIO CALLE 4 SUR No.2-50 M.I. No.166-27208 01-00-0032-0040-000 Área Título: 804,85M2</p>	<p>PAGINA: 8</p>
---	----------------------------	--	------------------



PIN de Validación: b5610aeb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 		08 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		10 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 		20 Dic 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: b5610aeb



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>20 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<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</p> <p>10 Oct 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<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</p> <p>20 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>20 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>20 Dic 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en 	<p>Fecha</p> <p>25 Feb 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: b5610aeb



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



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 		20 Dic 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Dic 2019	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: b5610aeb



PIN DE VALIDACIÓN

b5610aeb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



E287021

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 información 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



SC 5502-1





**DICTAMEN PERICIAL CON VALORACION
PREDIO URBANO CALLE 4 SUR No.2-50
ANAPOIMA CUNDINAMARCA**

**SOLICITADOS POR:
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE LA MESA, CUNDINAMARCA**

**REF: PROCESO DIVISORIO
No. 253863103001-2016-00139-00**

DEMANDANTE: LUIS ARTURO ALFONSO ALBARRACIN

DEMANDADOS: MARIA ANTONIA ALBARRACIN Y OTROS



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



La Mesa, Cundinamarca. Marzo 9 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. 253863103001-2016-00139-00
DEMANDANTE: LUIS ARTURO ALFONSO ALBARRACIN
DEMANDADO: MARIA ANTONIA ALBARRACIN Y OTROS

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.

No me encuentro incurso en causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P. en lo pertinente; además no tengo interés financiero ni de otra índole en el inmueble revisado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de 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



El objeto del presente Informe se desarrolla para dar cumplimiento a la Petición de **PRACTICA DE UN DICTAMEN PERICIAL, CON EL OBJETO DE ESTABLECER EL AREA Y LINDEROS ACTUALES DEL PREDIO MATERIA DE LAS PRETENSIONES, ASI COMO SU VALOR REAL Y JUSTO.** Expediente con el radicado **No. 253863103001-2016-00139-00 PROCESO DIVISORIO**, que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa, sobre un inmueble localizado en el Área Urbana de la jurisdicción del municipio de Anapoima, departamento de Cundinamarca predio CALLE 4 SUR No.2-50 Urbanización San José.

-----OOO-----

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

I. ESTABLECER EL AREA Y LINDEROS ACTUALES DEL PREDIO MATERIA DE LAS PRETENSIONES.

II. ASI COMO SU VALOR REAL Y JUSTO

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

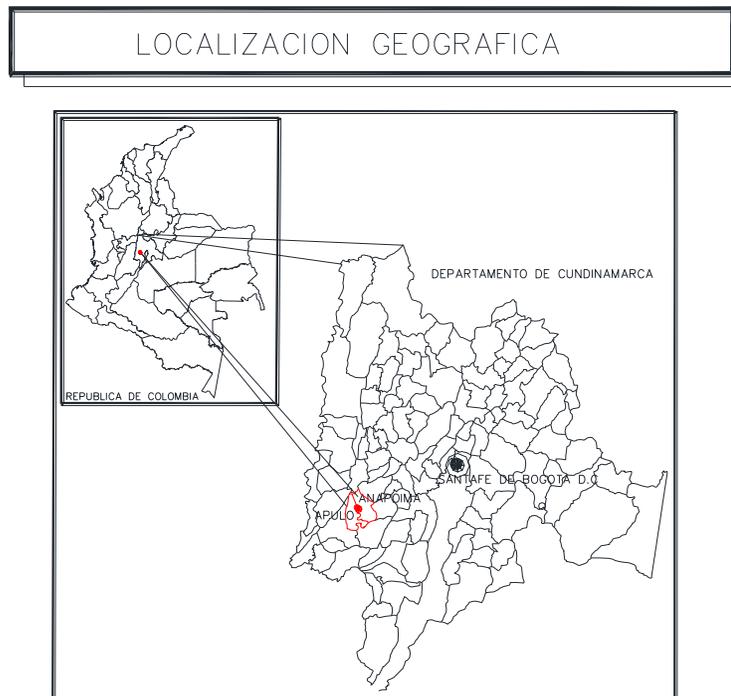


I. ESTABLECER EL AREA Y LINDEROS ACTUALES DEL PREDIO MATERIA DE LAS PRETENSIONES.

SOLICITANTE DEL ESTUDIO

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

A. IDENTIFICACION DEL MUNICIPIO DONDE SE LOCALIZA EL PREDIO.



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.



B. ASPECTOS JURIDICOS

B.1. TITULOS DE PROPIEDAD

- Escritura Pública 857 del 26 de abril de 1995 Notaria 58 del Circulo Bogotá.
Modo de adquisición: Liquidación Notarial de Herencia de Luis Fernando Alfonso Larrota.
Matricula inmobiliaria No.166-27208
Cedula Catastral: 01-00-0032-0040-000.
- Área del terreno: 804,85M2

B.2. TITULARES ACTUALES DEL DERECHO

María Antonia Albarracín de Alfonso.
Guillermo Alfonso Albarracín.
Luis Arturo Alfonso Albarracín.
Bernardo Alfonso Albarracín.
Gloria Patricia Alfonso Albarracín.
Blanca Cecilia Alfonso de Leal.
Martha Alcira Alfonso de Nieto.

*Fuente: Certificado de Libertad 166-27208, Anotación No.002

- **ESTADO DEL FOLIO:** Activo

AREA TOMADA PARA VALORACION POR LA PERITO:

DESCRIPCION	CANTIDAD
AREA TOTAL	804,85M2
AREA CONSTRUCCION	321,00M2
AREA CUBIERTA ALERO	110,70M2

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.

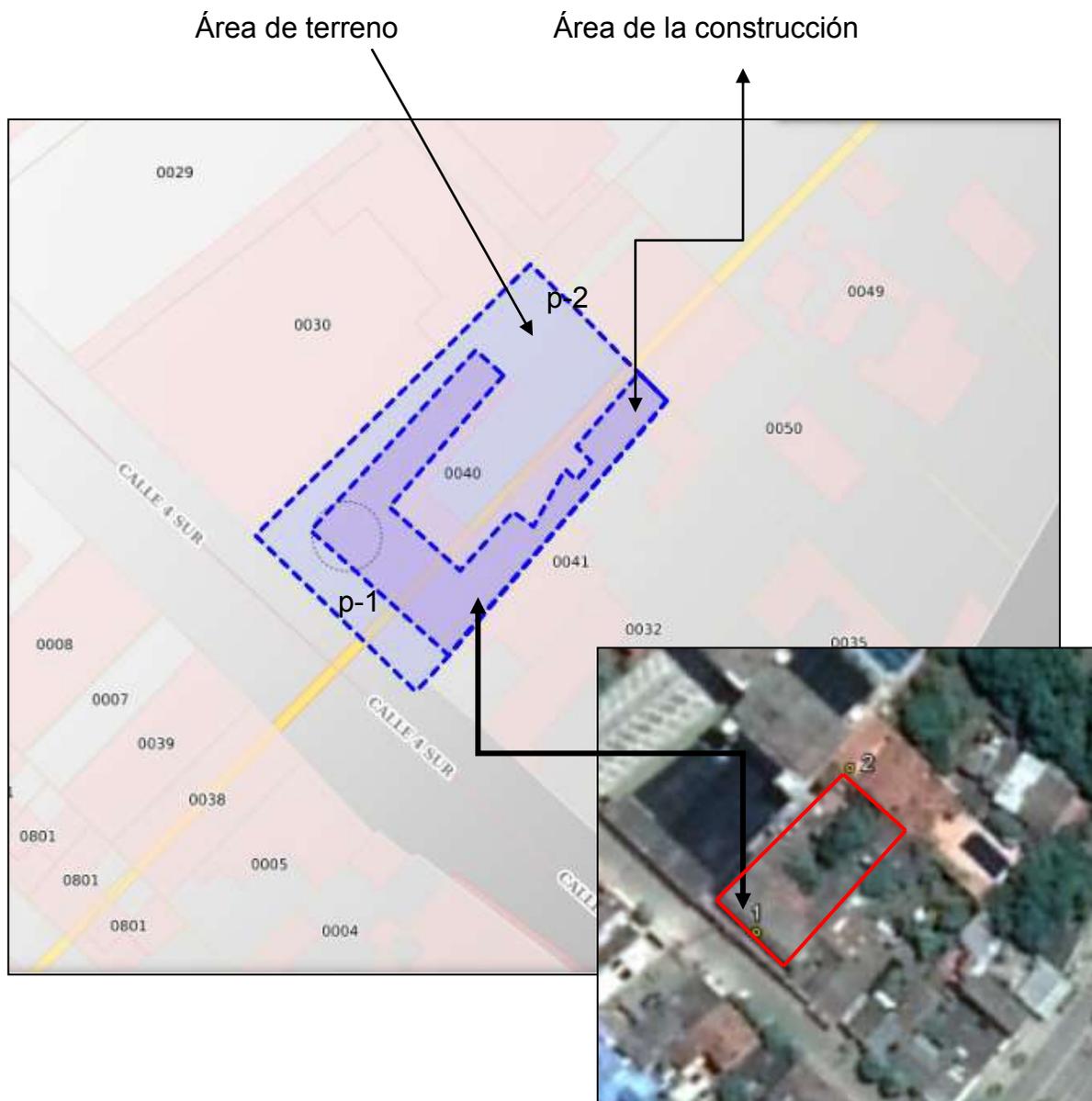
B.3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE, LINDEROS CON DIMENSIONES DETERMINADAS, COLINDANCIAS Y AREA.

➤ **RESPUESTA.**

- DEPARTAMENTO: Cundinamarca
 - MUNICIPIO: Anapoima
 - ZONA: Urbana
 - BARRIO: Urbanización San José
 - INMUEBLE: Calle 4 Sur No.2-50
- *Fuente: Certificados de Libertad.



• **UBICACIÓN DEL PREDIO HOY:**



VISITA 31 DE ENERO DE 2020					
COORDENADAS MAGNA SIRGAS					
DETALLE	GPS	PUNTO	ESTE	NPRTE	H
ANTEJARDIN FACHADA	666	p-1	948942	994525	690
PATIO	667	p-2	948960	994556	706

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.

La información que suministra la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi coincide con posición geosatelital y forma del predio inspeccionado.



B.4. METODOLOGIA Y TECNICA UTILIZADA QUE DETERMINO LAS RESPUESTAS.

- **INSPECCION AL PREDIO POR LA PERITO ACTUANTE**

Se realiza el día 31 de Enero de 2020, con autorización del Demandante Sr. Luis Arturo Alfonso Albarracín y acompaña la inspección la Sra.

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 izquierda llegando al parque principal y tres cuadras al sur se localiza el barrio San José.

- **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.

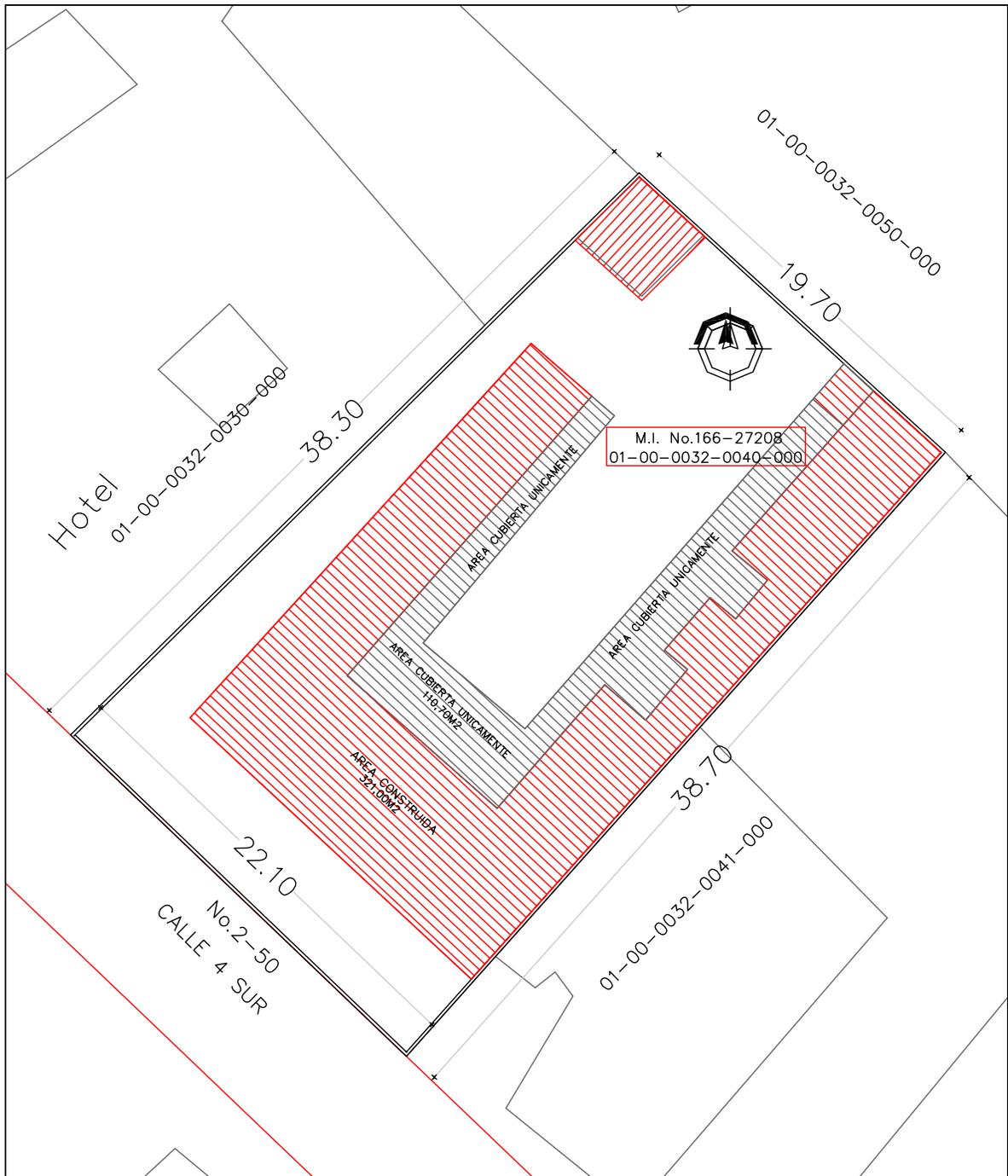
- **EQUIPOS EMPLEADOS EN LA PRÁCTICA**

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

EL GRAFICO INDICA EL NUMERO CATASTRAL DE LOS COLINDANTES

COLINDANCIAS TOMADOS POR LA PERITO DE LA BASE DE DATOS IGAC Calle 4 Sur No.2-50 Urbanización San José			ESCRITURA 857 ADEL 26 DE ABRIL DE 1995, NOTARIA 58 DE BOGOTA.	
PUNTOS CARDINALES	LONG.	COLINDANTES	LONG.	TITULO
NORTE	19,70	Con el Predio Catastral No. 01-00-0032-0050-000.	19,70	Con propiedad que es o fue del Sr. Samuel Espinel
ORIENTE	38,70	Con el Predio Catastral No. 01-00-0032-0041-000.	38,70	Con propiedad que es o fue del señor Anastasio Muñoz Suarez
SUR	22,10	Con la Calle 4 Sur (fachada)	22,10	Con la Calle 4 Sur
OCCIDENTE	38,30	Con el Predio Catastral No. 01-00-0032-0030-000.	38,33	Con propiedad que es o fue del señor Anastasio Muñoz Suarez

A continuación se presenta el levantamiento planimétrico del predio objeto:



LEVANTAMIENTO EFECTUADO POR LA PERITO ACTUANTE

<p>SOLICITO: JZDO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA - CUNDINAMARCA DIVISORIO No.2016-00139</p>	<p>PLANO 1</p>	<p>PREDIO CALLE 4 SUR No.2-50 M.I. No.166-27208 01-00-0032-0040-000 Área Título: 804,85M2</p>	<p>PAGINA: 8</p>
---	----------------------------	--	------------------

- Se adjunta en PDF el plano actual presentado.



II. VALOR REAL Y JUSTO

1. METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial del predio de la referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1. FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

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

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 valorización que representa día a día dicho mejoramiento para la Propiedad, afectando positivamente el inmueble.

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 y son de vital importancia en el desarrollo de los métodos de valoración, descripción de algunos detalles y valor final adoptado. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, no se puede aceptar responsabilidad por el uso de la tasación por terceros que se apoyen en él.



2. DETALLES GENERALES DE LA PROPIEDAD

2.1. CLASE DE INMUEBLE

Vivienda tipo hospedaje

2.2. Nos. DE PISOS

Uno

2.3. CENTROS DE MERCADEO

Anapoima y La Mesa como el más cercano.

2.4. MEDIO DE TRANSPORTE

Vehicular.

2.5. SERVICIOS PUBLICOS ACTUALES

- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Acometida domiciliaria funcionando normalmente

- ENERGIA

ENEL - CODENSA Acometida domiciliaria e instalaciones internas con contador funcionando normalmente.

2.6. VIAS PRINCIPALES

El inmueble se localiza en un Sistema Vial que está constituido por vías conectoras (barrios) con zonas de parqueo de vehículos y motocicletas y que se encuentran relacionadas funcionalmente por las intersecciones generadas entre las mismas:

- Calle 4 sur que es su fachada
- Carrera 2 principal: Eje comercial
- Carrera 5 que es la intermunicipal sobre la cual se han efectuado ampliaciones al ingresar al área urbana con cicloruta. Comunica desde Zipaquirá y culmina en Girardot
- Calle 3 que es el ingreso al parque principal
- Las otras vías son colectoras

2.7. TOPOGRAFIA

Terreno plano.

2.8. TRANSPORTE PÚBLICO

El flujo vehicular está cubierto por las diferentes empresas de transporte público urbano de la ciudad de Anapoima e intermunicipal.



2.9. ESTRATO SOCIOECONOMICO

Tres

2.10. FORMA GEOMETRICA

Rectangular irregular

2.11. DISPOSICION DEL INMUEBLE

Medianero

2.12. RELACION FRENTE FONDO

1:2

2.13. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El municipio de Anapoima por su clima es considerado turístico y ello conlleva a activar el sector del comercio, el predio objeto de este estudio se localiza a tres cuadras del parque principal, el sector cuenta con viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, hospedajes turísticos, hostales y hoteles amplios por el buen tamaño de los lotes, también está cerca del área administrativa, entidades de salud y bancos.

Sobre las vías principales se observó mezcla de uso residencial y locales de comercio en los primeros pisos; El barrio San José donde se ubica el inmueble presenta un desarrollo formal legalizado, las construcciones son desarrolladas de manera individual, barrio tradicional que cuenta con disponibilidad de todos los servicios públicos.

En el área suburbana y veredas de Anapoima están generando un cambio de uso agrícola y se observan nuevos desarrollos de proyectos y parcelaciones campestres.

3. NORMAS MUNICIPALES.

El municipio de Anapoima adopto el Plan Básico de Ordenamiento Territorial mediante el Decreto No.072 de 2000 y con el ACUERDO 005 de marzo 30 2007 (ADOPTA LA REVISION Y MODIFICACION AL PBOT).

El citado Acuerdo establece las Actuaciones Urbanísticas Residenciales (Las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que pueden ser desarrolladas por propietarios individuales o grupos de propietarios asociados voluntariamente). Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE CON ACTIVIDADES INSTITUCIONAL I, COMERCIAL I, INDUSTRIAL I, pueden constituir un desarrollo futuro del predio objeto de este avalúo; los citados Acuerdos establecen normas específicas para el tipo de desarrollo de acuerdo a las características prediales de las viviendas en barrios tradicionales del área urbana entre ellos el barrio San Luis y corresponden a Viviendas Continuas es decir adosadas con otras edificaciones por sus linderos laterales y/o de fondo.



Tanto para actuaciones urbanísticas por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas mínimas generales, según la zona y la franja de densidad en la cual se ubiquen.

NORMA	
DETALLE	M2
LOTE MINIMO UNIFAMILIAR	100,00
LOTE MINIMO BIIFAMILIAR	140,00
LOTE MINIMO MULTIFAMILIAR	300,00
FRENTE MINIMO UNIFAMILIAR	7,00
FRENTE MINIMO BIIFAMILIAR	10,00
FRENTE MINIMO MULTIFAMILIAR	15,00
URBANIZACION Y CONDOMINIO, OTROS USOS	20,00
No. DE PISOS 4 en V-3	
AISLAMIENTO FRONTAL 3,00 M2 V-3	
AISLAMIENTO POSTERIOR 3,00MTS	
AISLAMIENTOS LATERALES NO SE EXIGEN	
VOLADIZO 0,60 M SOBRE V-3	
CERRAMIENTO FRONTAL HASTA 0,50 Y LUEGO TRANSPARENTE	
INDICE DE CONSTRUCCION: El resultado de aplicar el índice de ocupación.	
INDICE DE OCUPACION: Unifamiliar: 0,60; bifamiliar:0,50; multifamiliar: 0,50; urbanizaciones y condominios:0,40	

4. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPIEDAD

Construcción tradicional de una vivienda.

- **TIPO DE SISTEMA CONSTRUCTIVO:**

Se refiere al conjunto de elementos y unidades de la edificación que forman una organización funcional con una misión constructiva común, sea ésta de sostén (estructura), de definición y protección de espacios habitables (cerramientos), de obtención de acondicionamiento (confort), o de expresión de imagen y aspecto (decoración). Es decir, el sistema como conjunto articulado, más que el sistema como método. Cabe mencionar que éstos suelen estar constituidos por unidades, éstas por elementos, y, éstos a su vez se construyen a partir de determinados materiales. Un sistema requiere de un diseño, para lo cual se debe atender en primer lugar a las exigencias funcionales de cada uno (función) y a las acciones exteriores de la construcción en la que se aplicara (forma y espacios), además de tener en cuenta las posibilidades de los materiales que se han utilizado, en función de calidad y esfuerzos que los mismos soportaran (estructuras).

- **ESTRUCTURA**

Es el conjunto de elementos conectados entre sí que tienen la función de recibir las cargas, soportar esfuerzos y transmitirlos al suelo, garantizando la resistencia de la construcción.

De acuerdo a la edad de la construcción y las características físicas de distribución de los muros, se puede establecer que en su base se localiza concreto ciclópeo, luego la viga y muros portantes (soportan su propio peso y el peso de la estructura).



- **MAMPOSTERIA**

Externamente muros en ladrillo a la vista, internamente se encuentran pañetados y pintados con vinilo, los muros de los baños y cocina con enchape en cerámica.

- **PISOS**

Los espacios interiores de salacomedor, baños, habitaciones con closet y las principales con baño, cocinas presentan tableta cemento.

El antejardín, parqueadero descubierto, patio de ropas, corredor interno presentan acabado en retal de gres.

- **VENTANAS**

Metálicas.

- **PUERTAS**

Acceso: puerta de acceso principal y un portón Metálico.
Las puertas internas: en madera con marco metálico.

- **PINTURA**

Los muros internos de la vivienda en pañete con vinilo y las puertas con esmalte.

- **CUBIERTA**

Teja en asbesto cemento sobre cerchas sencillas en varilla.

4.1. DEPENDENCIAS Y / O PLANTA DE DISTRIBUCION

Casa de un piso la cual consta de un piso con las siguientes dependencias: Cerramiento, antejardín, parqueadero descubierto, salacomedor, (9) habitaciones, las habitaciones principales con baño y closet, (6) baños con área o zona para ducha, jardín patio de ropas, (3) cocinas y área de corredor cubierto.

-. **Cerramiento:** Muro de ladrillo Santafé con columnas y una hilera también en ladrillo tipo sogá sobre la cual está colocada teja tipo español, rejas en ornamentación, presenta puerta y portón metálicos, para ingreso al antejardín y área de parqueadero.

-. **Antejardín:** Piso combinado en retal de gres y tableta de gres área descubierta.

-. **Área social:** conformada por la sala y el comedor amplios.

-. **Habitaciones:** muros en ladrillo con pañete y vinilo, piso en tableta cemento, cubierta en asbesto cemento sobre cercha metálica.

-. **Baños:**

Con aparato sanitario convencional, lavamanos, y área húmeda, enchape de piso y muros con cerámica (20X20) a una altura promedio de 2,20mts, cercha y teja a la vista.

-. **Cocinas:** mesón granito pulido, lavaplatos, piso con enchape.



4.2. DETALLES FOTOGRAFICOS POR ESPACIO

A continuación:

FACHADA
DE LA
CONSTRUCCION

Ladrillo a la
Vista, piso en
tableta de gres.
puertas de ingreso
metálicas.
ventanas con
reja en
ornamentación.,
celosías parte
superior de las ventanas, cubierta en asbesto cemento.



ESTAR Y CORREDOR
INTERNO CUBIERTO.



MUROS AL INTERIOR DE LA
VIVIENDA CON PAÑETE Y VINILO

PARQUEADERO DESCUBIERTO
PARA VARIOS VEHICULOS
MUROS RUSTICOS CON VINILO





IMAGEN TOMADA AL
LINDERO OCCIDENTAL
**SECTOR DEL
PARQUEADERO**
PARA VARIOS VEHICULOS
Piso en retal de tableta gres,
muros rústicos con
Vinilo.



**ASEA SOCIAL
SALA COMEDOR**

Presenta apoyos a la cubierta por medio
De vigas en celosía con armadura
en varilla.
Piso en tableta cemento.
Muros pañete, vinilo.



ALCOBAS TIPO.





HABITACIONES TIPO QUE CUENTAN CON BAÑO PRIVADO.

Tableta cemento de 25x25, muros con pañete, vinilo, cercha metálica y teja en asbesto cemento a la vista.



BAÑOS SOBRE EL CORREDOR

Enchape externo del muro, frontal y lateral en tableta 20x20 y muro lateral donde se localiza el lavamanos al interior los muros están con enchape también.





COCINA

Enchape del muro en tableta 20x20, mesón en granito pulido, gabinetes con puertas en madera, pisos en tableta cemento, celosías, cercha y teja en asbesto cemento.





REGISTO FOTOGRAFICO
AREAS INTERNAS DEL PREDIO

LAVADERO



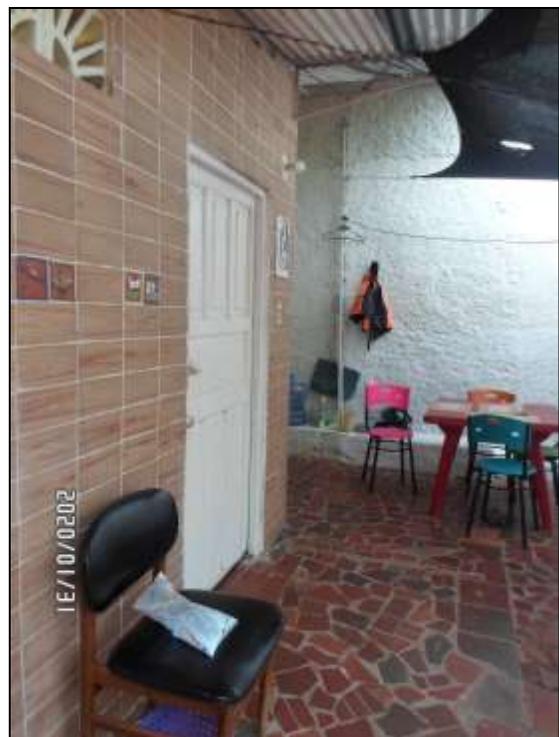
CONSTRUCCION INDIVIDUAL



JARDIN INTERNO



FACHADA CONSTRUCCION
COSTADO NORTE DEL
LAVADERO





FACHADA INTERNA FRENTE AL ANTEJARDIN



FACHADAS INTERNAS DEL JARDIN



FACHADA HABITACIONES TANQUE PLASTICO





4.3. ESTADO DE CONSERVACION

El informe fotográfico deja ver que presenta un buen estado.

5. VALORACION

Para los métodos utilizados se realizaron los siguientes pasos:

- Recopilación y tabulación de las diferentes variables que presentan inmuebles propuestos.
- Análisis de Información.
- Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Anapoima y sus decretos reglamentarios.
- Experiencia profesional.
- Toma de valores de revista especializada (Construdata No. 193 Dic 2019)

Esta metodología es utilizada para definir únicamente el valor del Terreno y luego se aplicara otra para definir el valor final del inmueble, basados en la normativa vigente (Res.620/2008 IGAG).

5.1. PRIMER METODO COMPARATIVO DE MERCADO

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.

FORMULAS:

Media aritmética

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

En donde:

- X = INDICA MEDIA ARIMETICA
- Σ = INDICA SUMA
- N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS
- X_i = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

Desviación estándar (S)=



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

En donde:

–

X = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Coefficiente de variación: (V)

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

5.1.1. APLICACIÓN DE FORMULAS

Estudio comparativo de mercado:

El avalúo deja ver la información de acuerdo a la realidad del mercado en el área urbana de Anapoima, la búsqueda de los inmuebles proporciona información clasificada por área, tipo de vivienda, características generales de espacios y acabados arquitectónicos y se visualiza mediante fotos el estrado de conservación, esta revisión permite establecer los valores del mercado de los bienes actualizados.

La revisión se efectúa en un estudio de inmuebles que se están vendiendo con uso de suelo comercial tipo residencial y se tienen en cuenta las siguientes características generales: tipología de la construcción, ubicación, área construida, distribución interna. Los datos de mercado encontrados se les aplica la depreciación de la construcción para obtener el valor residual del M2 de terreno teniendo en cuenta el estado de conservación y remodelaciones al interior de los predios.

MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO VENTA APARTAMENTOS SECTOR URBANO ANAPOIMA – CUNDINAMARCA				
CONTACTO	FUENTE	ÁREA M ² .	VR PRECIO VENTA	VALOR M ² .
Metrocuadrado COD.633-1268	3 habitaciones sala, comedor, cocina, baño, parqueadero	52,00	135.000.000,00	2.524.759,62
Metrocuadrado COD.MC2362493	3 habitaciones,2 baños, sala comedor, cocina integral, cuarto de ropas. Parqueadero	64,00	165.000.000,00	2.524.759,62
Código Fincaraiz.com.co: COD: 5287863	3 baños, 3 Alcobas con Closet y Balcón, Cuarto Servicio, Cocina Integral - Closet Ropa Blanca - Zona Lavandería -Parqueadero	125,00	300.000.000,00	2.524.759,62



PROMEDIO	2.524.759,62
DESVIACION	108.420,39
COEFICIENTE DE VARIACION	4,29
LIMITE SUPERIOR	2.596.153,85
LIMITE INFERIOR	2.400.000,00
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,68
NUMERO DE OFERTAS	3
VALOR ADOPTADO M2 DE APARTAMENTO EN VENTA EN ANAPOIMA	2.500.000,00

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).
- Como se encontraron ofertas de predios construidos y casa lotes con amplia diferencia de valores de venta en el área urbana, la Perito actuante toma la decisión de realizar la Técnica residual basada en la experiencia en el sector de la construcción.
- Desde el punto de vista profesional en el ramo de la construcción la realización del método genera un estudio de factibilidad real.

5.2. 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).

Se efectúa un estudio de inmuebles que se están vendiendo actualmente con uso de suelo comercial tipo residencial y se tienen en cuenta las siguientes características generales: tipología de la construcción, ubicación, área construida, distribución similar interna, a los datos de mercado encontrados se les aplica la depreciación de la construcción para obtener el valor residual del M2 de terreno teniendo en cuenta el estado de conservación y remodelaciones al interior de los predios.



- Analiza el valor del lote por el lado de la demanda (precio máximo que pagaría un comprador).
- Como se encontró ofertas en la inspección física del sector con grandes diferencias de precios en M2, se toma la determinación de realizar dicho método.
- Desde el punto de vista profesional de la construcción genera un estudio de factibilidad real.

5.2.1. APLICACIÓN DE FORMULAS

DESARROLLO DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCION DE APARTAMENTOS EN EL PREDIO A VALORAR	
DETALLE	M2
Antejardín 18%	144,87
Patio posterior y dilataciones 24%	193,16
áreas comunes: Fachadas, muros, escaleras, ductos, columnas, recepción, salón comunal y garajes	756,56
Área de construcción libre parqueos (m2)	1.400,44
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	466,81
AREA LOTE	804,85
Apartamento 201,202,203,204,205,206	466,81
Apartamento 301,302,303,304,305,306	563,40
Apartamento 401,402,403,404,405,406	563,40
Cubierta	563,40
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.157,00
Costo directo + Generales (\$/m2) - Promedio	1.379.299
Valor Obra	2.975.147.943
Radicación	2.634.696
Iva 19%	500.592
Lic. de Construcción, Impto. Delineación	80.541.893
RESUMEN HONORARIOS	
Arquitectónicos	88.131.320
Estudio de suelos	680.000
Construcción	227.598.818
Presupuesto	8.023.035
Control de Costos	20.231.006
Programación de obra	8.023.035
Control de programación	3.701.198
Fiducia	134.812.500
Cantidad de obras técnicas	30.346.509
Comisión de ventas	134.812.500
Proyecto Estructural	10.450.440
Proyecto Eléctrico	6.018.724
Proyecto Hidráulico	6.018.724
Subtotal	140.357.971
Iva 16%	22.457.275
Subtotal	732.380.786
Licencia de Construcción	117.180.926



RESUMEN COSTOS	
Costo Directo	2.975.147.943
Lic. de Construcción + Radicación+ IVA	83.677.181
Honorarios	732.380.786
Lote M2	804,85
Iva de todos los honorarios	117.180.926
Costos Totales	3.908.387.641
Área Vendible M2	2.157,00
Valor M2 ANAPOIMA APARTAMENTO	2.500.000
Valor ventas	5.392.500.000
Utilidad y lote	1.484.112.359
Utilidad sobre ventas 27,52%	408.454.241,06
Valor final del Lote	1.075.658.118,00
Área total del predio M2	804,85
Valor real M2 del Lote	1.336.470,00

5.3. MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN

Resumiendo: Se avalúa el inmueble sobre la base de calcular cuánto costaría repetir y hacer de nuevo la construcciones encontradas al interior del objeto del avalúo, obtenido este valor se aplican las depreciaciones por estado de conservación y obsolescencia.

Definición Resolución 620 de 2008.

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.



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, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3, 3,5 Y 4.

Se utilizan las tablas de Fito y Corvini para el área de construcción

5.3.1. METODO DE VALORACION APLICANDO LA NORMA.

METODO DE REPOSICION CON VALORES ASUMIDOS DE ACUERDO A LAS CONDICIONES OBSERVADAS EN EL SITIO	
POR LAS CARACTERISITICAS CONSTRUCTIVAS Y TIPOLOGICAS ENCONTRADAS EN EL PREDIO: se realiza similitud para una construcción tipo, con base en la revista CONSTRUDATA No. 193 (Febrero 2020 UNIFAMILIAR), la cual presenta valor M2 con las siguientes características: (construcción de 1 piso, Mampostería confinada, cimentación superficial, área 60,50M2, 2 alcobas, cocina, zona de ropas, 2 baños, patio, área disponible, sala, comedor, parqueadero, (OBRA BLANCA).	1.338.796,00
VALOR BASE M2:	
AREA PRIMER PISO CONSTRUCCION DE A CUERDO A LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS OBSERVADASEN UN AREA DE 321,00 M2	300.827.461,20
AREA CONSTRUCCION CUBIERTA CORREDOR, ESTAR (ALERO) 110,70M2	29.640.943,44
AREA TOTAL CONSTRUCCION A PRECIOS FEBRERO 2020	330.468.404,64
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 TABLAS FITTO Y CORVINI	
DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION PRIMER PISO 55,63%	55,63%
TIEMPO DE CONSTRUCCION APROXIMADO 32 AÑOS, CON REMODELACIONES DE COCINAS, BAÑOS Y MANTENIMIENTO GENERAL.	-183.839.573,50
DEPRECIACION TOTAL % SEGÚN RES. 620 de 2008	
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADA Y AREA CUBIERTA	116.987.887,50
VALOR TERRENO	1.075.657.879,50
AVALUO DEL BIEN= $V_n - (V_n * D) + V_t$	1.192.645.767,00
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	1.192.645.767,00



5.4. AVALUO COMERCIAL ASUMIDO

ITEMS	M2	VR UNITARIO PROMEDIO	VALOR TOTAL
TERRENO VALOR	804,85	1.075'657.879,50	1.075'657.879,50
CONSTRUCCION ACTUAL	GL	116.987.887,50	116'987.887,50
VALOR FINAL ADOPTADO: \$ 1.192.645.767,00			

SON: MIL CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE 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 el área urbana del municipio de Anapoima.

6.1. 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.
- El municipio cuenta con presencia del ejército y policía generando seguridad y confianza en los habitantes del sector.
- Factores jurídicos.

CONSIDERACIONES

- Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad 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 el certificado de tradición y libertad aportado al proceso, sirve como base para la realización del presente estudio.
- La ubicación del predio, distancia cercana al área administrativa y de comercio, facilidad de movilidad, y que se encuentra en buenas condiciones de conservación el predio.



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 articulo. 3º, 8º ley 546/99 concepto 01073295, Resolución 620 septiembre/08 IGAC, Ley 1673 de 2013 y el “Código Colombiano de ética del Avaluador”.

En estos términos dejo presentada la labor solicitada.

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.

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS PARA IDONEIDAD

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



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

INSPECCIONES DE POLICIA QUERELLAS		
<i>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.</i>		
DESEMPEÑO COMO PERITO	ENTIDAD	PROCESO
<i>Avalúo de Muebles</i>	<i>Juzgado 14 Civil Municipal Btá</i>	<i>Ejecutivo 2010-0986</i>
<i>Avalúo</i>	<i>Juzgado 1 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Abreviado Pertenencia 2006-455</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 23 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2009-0572</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 39 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2011-0735</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 40 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2012-0254</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 2 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2012-00135</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 6 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2004-0176</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 6 Civil de Descongestión Btá</i>	<i>Pertenencia 2011-0451</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 6 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2011- 0394</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 6 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2007-0238</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 36 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2012-0303</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 35 Civil del Circuito Btá</i>	<i>Pertenencia 2008-0036</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot</i>	<i>Pertenencia Rural 2010-00132</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 1 Civil del Circuito Gdot</i>	<i>Pertenencia MINDEFENSA 2017-0048</i>
<i>Dictamen Pericial</i>	<i>Juzgado 4 Civil Municipal Gdot</i>	<i>Pertenencia 2018-00078</i>



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



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