SE REMITE ACTA AUDIENCIA CELEBRADA EL 14 DE OCTUIBRE DE 2020

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mar 15/12/2020 9:09 AM
Para: christianfernando@cfcardona.com <christianfernando@cfcardona.com>

1 archivos adjuntos (49 KB)
Acta2019-173.pdf;

Cordial saludo,

Por medio del presente y de forma comedida, me permito remitirle copia del acta de la audiencia celebrada el 14 de octubre de 2020.

Se anexa documento aludido.

Atte,

FABIARI GARCIA
Asistente Judicial
JUZGADO 287 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De:	Christian Fernando Cardona <christianfernando@cfcardona.com>
Enviado el:	martes, 12 de enero de 2021 12:04 p. m.
Para:	Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; matelupa@yahoo.es
CC:	Juan David Rojas; Olga Becerra
Asunto:	No. proceso: 11001310302820190017300 Demandante(s) - DILOMATOJA S.A.S. Demandado(s) - JOSE DIEGO OSPINA MATALLANA

JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Ref. 11001310302820190017300
Asunto. Solicitud de aplazamiento de audiencia.

Obrando en mi carácter de apoderado del Señor José Diego Ospina Matallana demandado del proceso en referencia, de manera respetuosa solicito se reprograme la inspección judicial que fijo el despacho con fecha de viernes 15 de enero de 2021 a las 9:00 a.m.

Esto en razón de que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., mediante Decreto No.007 del 4 de enero de 2021 "Por el cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público y mitigar el impacto causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en las localidades de Usaquén, Engativá y Suba y se toman otras determinaciones", en su artículo 1. Medidas especiales, señala que se limitara la libre circulación de vehículos y personas en las localidades de Usaquén, Engativa y Suba desde el día 5 de enero de 2021 hasta el día 18 de enero de 2021, Suba localidad en la cual están ubicados los predios del presente litigio.

La presente solicitud es para no tener ningún inconveniente al momento de realizar la inspección judicial, además para prevenir y mitigar el contagio por Coronavirus COVID-19 y por supuesto mantener nuestra salud y bienestar.

Agradezco la atención prestada y pronta respuesta.

Sin más por el momento.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO C.C. 19.383.828 de BOGOTÁ D.C.
T.P. 26.121 del C.S. de la J.

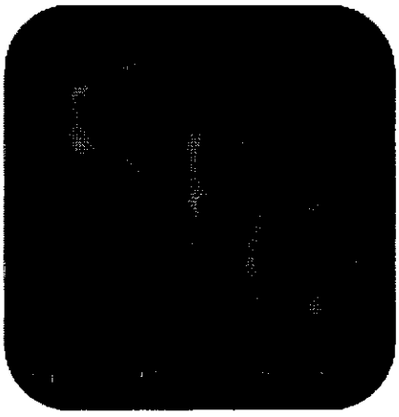
195

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

Tels. (571) 217 92 99
Fax. (571) 255 13 85
Calle 67 No. 4A - 46
Bogotá D.C. – Colombia
christianfernando@cfcardona.com

www.cfcardona.com



196

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO
ANDRÉS CAMPUZANO CORTES
JUAN ALEJANDRO CARDONA LUENGAS
WILLIAM ALONSO CELIS LEAL
JUAN DAVID ROJAS MARTÍN
DIEGO MAURICIO CRUZ ROMERO

JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Ref. 11001310302820190017300

Asunto. SOLICITUD DE INDICACIONES INSPECCIÓN JUDICIAL.

Obrando en mi carácter de apoderado del Señor José Diego Ospina Matallana demandado del proceso en referencia, de manera respetuosa solicito se envíen las indicaciones de cómo se realizara la inspección judicial que fijo el despacho con fecha de viernes 15 de enero de 2021 a las 9:00 a.m.

Esto teniendo en cuenta que la localidad de Suba esta en cuarentena y el predio asunto de litigio se encuentra ubicado en esta zona, por lo cual es complicado realizar la diligencia por los controles que las autoridades están realizando y por supuesto el aspecto más importante el evitar y mitigar el contagio del virus COVID-19.

Insisto por favor enviarme lo más rápido posible las indicaciones para la realización de esta inspección judicial, esto además que no se dio respuesta a mi solicitud de aplazamiento de esta misma.

Agradezco la atención prestada y pronta respuesta.

Sin más por el momento.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO

C.C. 19.383.828 de BOGOTÁ D.C.

T.P. 26.121 del C.S. de la J.

194

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De:	Christian Fernando Cardona <christianfernando@cfcardona.com>
Enviado el:	jueves, 14 de enero de 2021 5:27 p. m.
Para:	Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; matelupa@yahoo.es
CC:	Juan David Rojas; olga Becerra
Asunto:	Demandante(s) - DILOMATOJA S.A.S. Demandado(s) - JOSE DIEGO OSPINA MATALLANA
Datos adjuntos:	Memorial de indicaciones.pdf

198

CONSTANCIA SECRETARIAL.- En Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de enero de dos mil veintiuno (2021) en la fecha el suscrito Secretario del Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., deja constancia que la audiencia programada para el día de hoy 15 de enero de 2021 a las 9:00 a. m. no se pudo llevar a término en razón a que el apoderado del señor JOSE DIEGO OSPINA MATALLANA solicitó la reprogramación de la audiencia, en su oportunidad se ingresará el expediente . Para constancia se firma como aparece.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

199

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00173

18 de enero de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez, con el anterior escrito, solicitud de reprograma audiencia. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

200

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 26 ABR 2021

REF: 2019-00173

Previamente a señalar nueva fecha para inspección judicial, el despacho en forma oficiosa, ordena la práctica de un dictamen pericial para calcular los costos de una eventual indemnización por la imposición de la servidumbre (art. 376 inc. 4° CGP).

Para el efecto, se autoriza a las partes, para presentar el mismo, en forma conjunta o individual, dentro de los diez (10) días siguientes.

NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO No. 031

fijado hoy 27 ABR 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

og

201

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO
JUAN ALEJANDRO CARDONA LUENGAS
ANDRÉS CAMPUZANO CORTES
WILLIAM ALONSO CELIS LEAL
DIEGO MAURICIO CRUZ ROMERO
JUAN DAVID ROJAS MARTIN

SEÑOR
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
BOGOTÁ D.C.

Vía email

Ref: Exp. No 11001310302820190017300
Demandante: DILOMATOJA S.A.S.
Demandado: DIEGO OSPINA MATALLANA

Asunto. Recurso de reposición contra auto.

Obrando como apoderado de la parte demandada, interpongo recurso de reposición en contra del Auto de fecha 27 de abril de 2021, el cual ordena de manera oficiosa la práctica de un dictamen para calcular los costos de una eventual indemnización por la imposición de la servidumbre, con un término de diez (10) días.

CONSIDERACIONES

Es de conocimiento de todas las personas que debido y desafortunadamente a la pandemia global originada por nuevo Coronavirus SARS -Cov-2, los métodos de interacción personal entre los seres humanos han cambiado radicalmente puesto que se sabe científicamente que este virus es muy contagioso y fatal debido a la poca cantidad de vacunas que existen en el país.

Es por ello que se han extremado las precauciones implementando nuevas reglas en la sociedad para evitar el contagio.

La Alcaldía Mayor de Bogotá mediante decreto No.157 de 25 de abril de 2021 *"Por medio del cual se adoptan medidas adicionales para mitigar el incremento de*

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO
JUAN ALEJANDRO CARDONA LUENGAS
ANDRÉS CAMPUZANO CORTES
WILLIAM ALONSO CELIS LEAL
DIEGO MAURICIO CRUZ ROMERO
JUAN DAVID ROJAS MARTIN

contagios por SARS-CoV-2COVID-19 en los habitantes de la ciudad de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones", ordena al sector comercio y al sector industrial, que sus establecimientos y empresas cierren a partir de las 7:00 p.m, para facilitar el regreso de los trabajadores a sus hogares, antes de las 8:00 p.m, cuando comienza el toque de queda nocturno, que también se mantendrá a la ciudad.

Situación que claramente hace cualquier trabajador disponga de menos tiempo para sus labores.

Es por eso su señoría que respetuosamente solicito, se reforme el auto, en el sentido de brindar más plazo para aportar el dictamen pericial de los costos de una eventual indemnización, por ello ruego a su señoría un término mínimo de un (1) mes para realizar y presentar esta diligencia por las razones ya expuestas.

Sin más por el momento,

Atentamente

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO
C.C. 19.383.828 de BOGOTÁ D.C.
T.P. 26.121 del C.S. de la J.

203

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Christian Fernando Cardona <christianfernando@cfcardona.com>
Enviado el: viernes, 30 de abril de 2021 12:59 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; matelupa@yahoo.es
CC: Juan David Rojas
Datos adjuntos: RECURSO DE REPOCISION AUTO.pdf

Acompaño recurso de reposición.

Respetuosamente,

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

Tels. (571) 217 92 99
Fax. (571) 255 13 85
Calle 67 No. 4A - 46
Bogotá D.C. – Colombia
christianfernando@cfcardona.com

www.cfcardona.com

CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2019-00173 (Recurso de REPOSICION folio 201 a folio 203 (cuaderno 1)

FECHA FIJACION: 3 DE MAYO DE 2021

EMPIEZA TÉRMINO: 4 DE MAYO DE 2021

VENCE TÉRMINO: 6 DE MAYO DE 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO

205

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00173

12 de mayo de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez para resolver recurso de reposición. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

206

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 06 JUL 2021

Proceso N° 2017-00173.

1. Se rechazará el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte demandada en contra del proveído calendado el 26 de abril de 2021, mediante el cual se decretó de manera oficiosa la practica de dictamen pericial, lo anterior de conformidad con los siguientes presupuestos legales:

- El inciso segundo del artículo 169 del C.G.P, establece que las providencias que decreten pruebas de manera oficiosa, *"no admiten recurso"*.

- El inciso tercero del artículo 318 ibidem, establece que *"El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten"*.

- El inciso tercero del artículo 117 ibidem, establece *"a falta de termino legal para un acto, el Juez señalará el que estime necesario, para su realización de acuerdo a las circunstancias, y **podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considera justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento".*** (negrilla fuera de texto).

2. Dicho lo anterior, se tiene que la providencia recurrida dispuso la práctica oficiosa de una prueba, el recurrente no esgrimió los fundamentos de derecho ni indicó el error en el que haya incurrido el despacho en la determinación censurada, en contraste, infiere este despacho que el recurrente pretende una ampliación del término otorgado para presentar la experticia, solicitud improcedente para formularla vía recurso de reposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

RECHAZAR: el recurso de reposición formulado por la parte demandada en contra de la providencia calendada el 26 de abril de 2021.

NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

FG

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C.

Notificación por estado
La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO
No. 056
Fijado hoy 07 JUL 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

204

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO AL LOTE A-2

MAYO DE 2021

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

PERITAZGO CON PROPÓSITO DE SERVIDUMBRE

1. GENERALIDADES

1.1 SOLICITUD DEL PERITAZGO

El peritazgo fue solicitado con el propósito de realizar una inspección ocular de la servidumbre de transito al lote a-2 para determinar los hechos que impiden la obstrucción o el acceso inmueble. Y avaluar dicha servidumbre

1.2 AVALUADOR

El trabajo fue realizado por MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE, CARLOS DAVID NIETO MEDINA técnicos por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipos) e inmuebles urbanos-rurales y especiales, 30 años de experiencia en el peristazgo y avalúos afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 TIPO DE PROPIEDAD: Lote Rural

2.2 DIRECCION: Lote A-2 PTE. San Ignacio Tuna Rural Suba Bogotá D.C.

2.3 PROPIETARIO(S): ACANDI S.A.

2.4 <u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u>

Mayo 20 del 2021, Practicada por el perito MANUEL IGNACIO NIETO, CARLOS DAVID NIETO MEDINA

2.5 <u>ATENDIDO(S) POR:</u>
Por los solicitantes.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

2.6 FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:

Mayo 24 de 2021. Realizado por los Peritos Avaluadores MANUEL IGNACIO NIETO y CARLOS DAVID NIETO MEDINA.

2.7 CREDENCIALES DEL/LOS PERITO(S):

Técnico por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipos) e inmuebles urbanos-rurales y especiales Auxiliar de la justicia y Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz con el código No 0560 y al registro abierta de avaluadores R.A.A AVAL.3016002

2.8 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

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

2.8 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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

3. LOCALIZACIÓN:

PAÍS: Colombia.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

CIUDAD: Bogotá D.C.

UBICACIÓN: Tuna Rural Suba.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

3.1 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Vía principal es por la calle 170 a continuación se toma la carrera 135 se trata Camino Carreteable destapado a unos 2 km aproximadamente se encuentra el inmueble sin frente a la vía.

4. TITULACIÓN Y TRADICIÓN

4.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 03/11/2015.

Recibo(s) del Impuesto Predial: No.

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura 3009 del 23 de julio de 2004 Notaria 24 del circulo de Bogotá.

4.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50N-20074297 Of. Registro de instrumentos públicos de la Bogotá norte

4.4 CÉDULA CATASTRAL:

107106026200000000

4.5 CÓDIGO CHIP: AAA0177JLPA.

4.6 DATOS CATASTRALES 2018:

- Área terreno : 2 hectáreas 8775,51 m2
- Área construcción (m2): 0

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

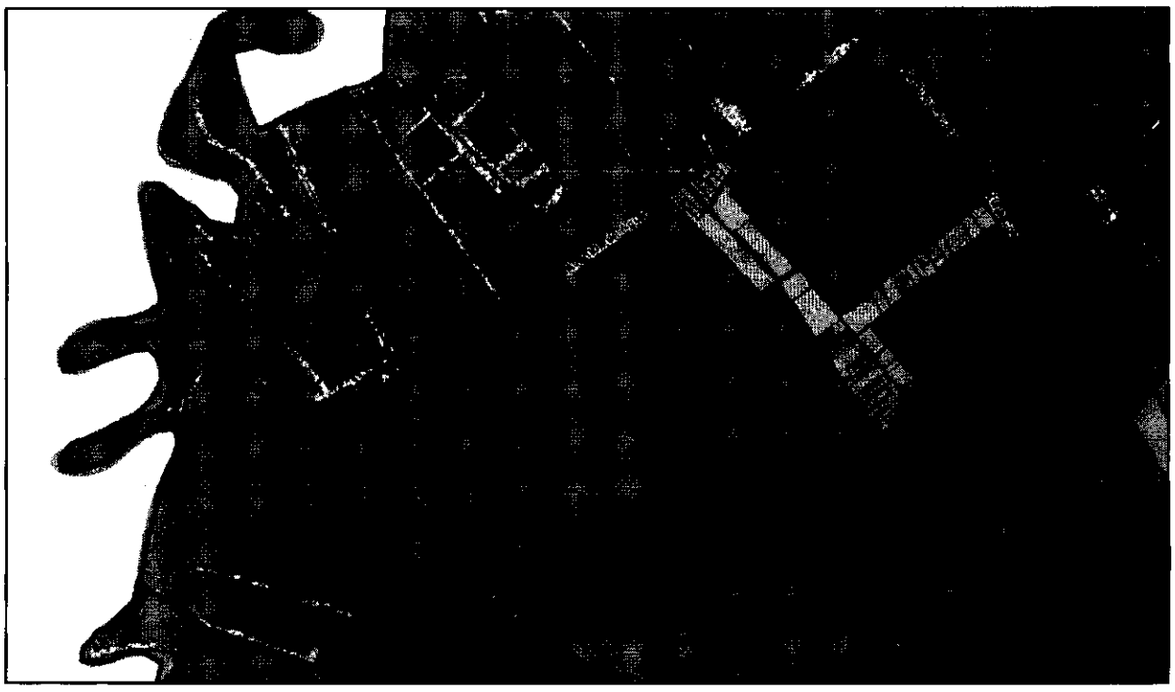
212

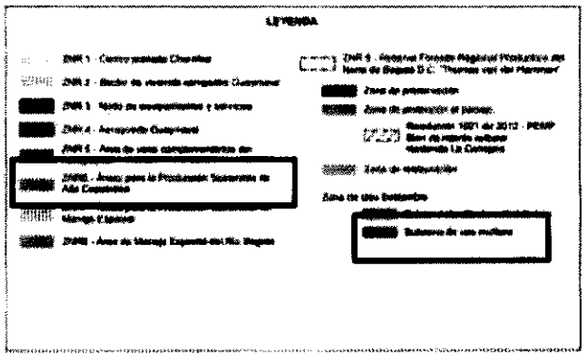
AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

5.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE

LAS NORMA DE USO DEL SUELO PARA TUNA RURAL SUBA:

ÁREA DE ACTIVIDAD:





"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

6.0 CARACTERÍSTICAS DE LA VEREDA

6.1 VEREDA TUNA SUBA:

La vereda cuenta con las siguientes características:

ALTURA: 2600 msnm aproximadamente.
TEMPERATURA PROMEDIO: 16 °C a 20 °C aproximadamente.
CLIMA: Frio.
TIPO DE RELIEVE: Sabana.
FORMA DEL TERRENO: Ondulado, Plano.

6.1.1 ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Las actividades predominantes en el sector son la agricultura; en cuanto esta actividad sobresalen cultivos como papa y hortalizas, entre otros; también se observa una buena actividad de centros educativos y deportivos.

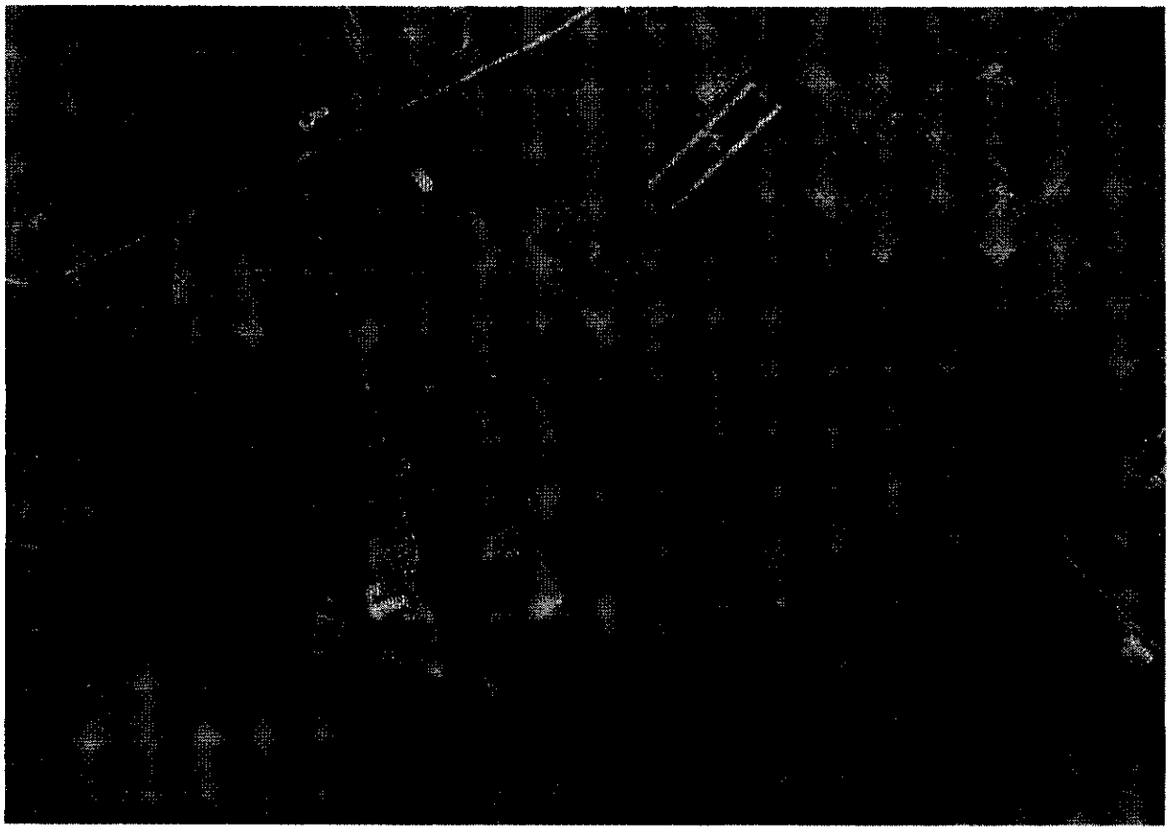
La comercialización de los productos agrícolas se realiza principalmente en los cascos urbanos de Bogotá y Cota.

6.1.2 INFRAESTRUCTURA SOCIECONÓMICA:

El transporte público es prestado por rutas del SIT, El resto de la infraestructura en cuanto a servicios comunitarios: comercio en general, salud básica y hospitalaria, colegios, universidades, hospitales, bancos, hotelería, asistencia técnica, centro de mercadeo, comunicaciones, etc. se encuentran en Bogotá, distante del sector aproximadamente unos 6 km aproximadamente.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

6.2 VISTA DEL SECTOR:



Fuente: http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf

6.3 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: Si.

Acueducto y Energía Eléctrica. Buen estado.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

215

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

7.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1 TIPO DE INMUEBLE:

Lote Rural

8.0 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno cuenta con las siguientes características:

8.1 PLANO DEL TERRENO:

PLANO

[redacted]

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

8.2 FISIOGRAFÍA:

El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 2 ha 8775.51 m² correspondientes a suelos clase agrológica I, pendientes menores del 3%, relieve plano, en un 98% del área, pendientes entre el 3-12%, relieve ondulado, en un 2% del área y pendientes entre el 12-50%, relieve quebrado en el 0% del área.

8.3 CERRAMIENTOS:

El terreno tiene cerramiento en poste de madera y alambre de púa.

8.4 FORMA:

El terreno tiene forma rectangular.

8.5 LINDEROS DEL TERRENO:

Según Escritura de adquisición:

NORTE: Con José Diego Ospina Matallana en 114.40 Mts.

SUR: Con predios de comprador en 112.90 Mts.

ORIENTE: Con Colegio Cambridge en 283.97 Mts .

OCCIDENTE: Con Haciendo los Alcaparros o Lote 3 en 149.00 Mts. Y con Jose Diego Ospina Matallana en 72.56 Mts.

8.6 ÁREA DEL TERRENO:

Según Plano Topográfico:
2 ha 8775.51 m².

8.7. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Según inspección ocular:
0 m².

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

9. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

AGUA: NO.

LUZ: NO.

10. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE COMERCIABILIDAD:

Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es buena comercialización.

11.0 MÉTODO(S) VALUATORIO(S) AVALÚO DEL TERRENO

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método:

Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

11.1 CONCEPTO DE SERVIDUMBRE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 884. <PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES>.Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo I.

De las Servidumbres Naturales

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

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

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

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

CARGA ADICIONAL

Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente

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

OTROS CONCEPTOS

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

Fuente: Manual de valoración inmobiliaria Jerónimo Aznar Pagina 318

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

Fuente : http://robertoloriaavaluos.com/ PDF Servidumbre página 2

221

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE SEGÚN TITULOS

Según la inspección ocular se caracterizo la servidumbre de la siguiente manera:

CLASE DE SERVIDUMBRE						
CLASE	Activa	Pasiva	Continua	Discontinua	Prediales	Aparente
	x	NA	NA	NA	NA	x
	No Aparente	Positiva	Negativa	Legales	Voluntarias	Observaciones
	NA	NA	NA	NA	NA	NA

TIPO DE SERVIDUMBRE						
De Paso	Electrica, Aerea	Aguas	Desague	Acudecto	Costas o Rios	Luces y Vistas
x	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Medianera	Aeronática	Carretera	Ferrea	Palco o Butaca	Saca de leña	Comunidad de pastos
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

NIVEL DE LA SERVIDUMBRE		
AÉREA	A NIVEL DE TERRENO	SUBTERRÁNEA
NA	x	NA

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

222

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

VALORACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

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

Primero, se valora el terreno, sin la afectación de la servidumbre. Para ello se aplicó el método de Mercado.

Segundo, valorar el área de la servidumbre, al no ser una expropiación, se debe de afectar por un factor menor a la unidad o igual.

Tercero, valorar el resto del terreno afectado por la servidumbre.

Cuarto, la suma de los montos puntos segundo y tercero se comparan con el monto del punto primero y la diferencia es el daño al remanente (DAÑO ECONOMICO).

Los daños a las edificaciones civiles dentro del área de la servidumbre, se pagan a Valor Nuevo de Reposición.

Se deben de pagar los daños que se produzcan en plantaciones y otros, dentro del área de la servidumbre.

Así como daños económicos si los hubiese.

Nota: para poder dictaminar valores de franjas de terreno para servidumbre lo primero que se realizara es el avalúo del terreno para poder determinar el valor de la indemnización a continuación de obtener del valor se procederá a la metodología.

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

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

MEMORIAS DE CÁLCULO.

Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	**Tipo de Inmueble**	**Uso del Suelo**		**RPH**	**Estrato Socioeconómico**	**Área Lote (m^2)**	**Área Construc. (m^2)**
SUJETO	FINCA	RURAL		NO	NA	25.350	NA
Edad (Años)	**Sistema Constructivo**	**Estado**	**Pendiente (%)**	**Tipo de Vía**	**Nivel sobre la Vía (metros)**	**Frente a la Vía (metros)**	**Forma**
NA	NA	NA	0- 3%	7	0	NA	Rectagular

Para entender la información anterior, se aclara:

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

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

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

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

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Estudio de Mercado.

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

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m^2)	Área Construc. (m^2)	Valor Oferta ($)	Vr Mínimo Oferta ($)	Estado de la Construcción
CMP-01	FINCARIAZ.COM	28.300,0	0,0	5.000.000.000	4.850.000.000	
CMP-02	FINCARIAZ.COM	50.000,0	0,0	19.000.000.000	18.430.000.000	
CMP-03	FINCARIAZ.COM	120.000,0	0,0	36.300.000.000	35.211.000.000	
CMP-04	FINCARIAZ.COM	80.000,0	0,0	24.000.000.000	23.280.000.000	
CMP-05	FINCARIAZ.COM	9.315,0	0,0	4.300.000.000	4.171.000.000	
CMP-06	FINCARIAZ.COM	110.500,0	0,0	35.000.000.000	33.950.000.000	

ESTUDIO DE MERCADO.					
Comparable	Calificación por Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Departamento	Ciudad	Sector
CMP-01	3	2	Cundinamarc	COTA- SIVERIA	RURAL
CMP-02	3	6	Cundinamarc	COTA- SIVERIA	RURAL
CMP-03	1	5	Cundinamarc a	COTA- SIVERIA	RURAL
CMP-04	3	5	Cundinamarc	COTA- SIVERIA	RURAL
CMP-05	2	7	Cundinamarc	COTA- SIVERIA	RURAL
CMP-06	1	5	Cundinamarc	COTA- SIVERIA	RURAL

Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

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

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

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

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

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

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

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

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

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

  El factor a aplicar se calcula:

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

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

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

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

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

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General
Fa = Factor área
Fn = Factor negociación

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Negociación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BB + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno ($/m²)	Vr. Terreno Homogenizado ($/m²)
CMP-01	0,9948	0,9700	0,6362	1,0000	0,6140	176.678,4452	108.473,59
CMP-02	1,1868	0,9700	0,6362	0,8869	0,6496	380.000,0000	246.851,40
CMP-03	1,5569	0,9700	0,5591	0,9139	0,7717	302.500,0000	233.432,24
CMP-04	1,3730	0,9700	0,6362	0,9139	0,7744	300.000,0000	232.316,08
CMP-05	0,7049	0,9700	0,5964	0,8607	0,3510	461.621,0413	162.038,91
CMP-06	1,5176	0,9700	0,5591	0,9139	0,7522	316.742,0814	238.252,44

Ordenamiento de Datos.

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

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado ($/m²)
CMP-01	FINCARIAZ.COM	108.473,59
CMP-05	FINCARIAZ.COM	162.038,91
CMP-04	FINCARIAZ.COM	232.316,08
CMP-03	FINCARIAZ.COM	233.432,24
CMP-06	FINCARIAZ.COM	238.252,44
CMP-02	FINCARIAZ.COM	246.851,40

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Análisis de varianza y resultado final

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).

Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado ($/m²) X_i	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(Xi - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X - \bar{X}}{S}$
CMP-01	FINCARIAZ.COM	108.473,59	-95.087	9.041.573.978	-1,70
CMP-05	FINCARIAZ.COM	162.038,91	-41.522	1.724.065.277	-0,74
CMP-04	FINCARIAZ.COM	232.316,08	28.755	826.867.680	0,52
CMP-03	FINCARIAZ.COM	233.432,24	29.871	892.304.573	0,54
CMP-06	FINCARIAZ.COM	238.252,44	34.692	1.203.511.335	0,62
CMP-02	FINCARIAZ.COM	246.851,40	43.291	1.874.077.872	0,78

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	1.221.364,66	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (Xi - \bar{X})^2$	15.562.400.715,86
n : Número de Datos Analizados	6	**n - 1** = Por ser una muestra.	5
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	203.560,78	Varianza = $\frac{\sum (Xi - \bar{X})^2}{n-1}$	3.112.480.143,17
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (Xi - \bar{X})^2}{n-1}}$	55.789,61	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} x\ 100\% < 7,5\%$ Datos OK	27,41%
Me : Valor central de los datos ordenados	232.874,16		
Mo : Es el dato que más se repite	No Existe		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$ **No existe % de Asimetría**	No Aplica	Valor Máximo de la Muestra	259.350,38
		Valor Promedio de la Muestra	203.560,78
		Valor Mínimo de la Muestra	147.771,17
		Rango de la Muestra	111.579,21

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.

Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado ($/m²) X_i	Dispersión Simple al Cuadrado $(Xi - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-01	FINCARIAZ.COM				x	28,47%
CMP-05	FINCARIAZ.COM				x	12,77%
CMP-04	FINCARIAZ.COM	232.316,08	29.127.146	-0,82		
CMP-03	FINCARIAZ.COM	233.432,24	18.325.219	-0,65		
CMP-06	FINCARIAZ.COM	238.252,44	290.949	0,08		
CMP-02	FINCARIAZ.COM	246.851,40	83.509.568	1,38		

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	950.852,16	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (Xi - \bar{X})^2$	131.252.882,08
n : Número de Datos Analizados	4	**n - 1** = Por ser una muestra.	3
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	237.713,04	Varianza = $\frac{\sum (Xi - \bar{X})^2}{n-1}$	43.750.960,69
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (Xi - \bar{X})^2}{n-1}}$	6.614,45	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} x\ 100\% < 7,5\%$ Datos OK	2,78%
Me : Valor central de los datos ordenados	235.842,34		
Mo : Es el dato que más se repite	No Existe		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$ **No existe % de Asimetría**	No Aplica	Valor Máximo de la Muestra	244.327,49
		Valor Promedio de la Muestra	237.713,04
		Valor Mínimo de la Muestra	231.098,59
		Rango de la Muestra	13.228,90

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de $237.713,04, teniendo como Coeficiente de Variación un 2,78%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

229

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

PARÁMETROS VALUATORIOS DE SERVIDUMBRE

AFECTACION A LA VISTA PANORAMICA

En las dos propuestas para la conformación de la servidumbre los cerramientos se establecerán con muro divisorio, pero se puede observar que el bien inmueble está encerrado a través de muro divisorio lo cual en este parámetro no se tendría una proporción significativa de afectación a la vista panorámica que tiene actualmente el predio.

CAIDA DE PRECIOS

Los futuros compradores del predio considerarán que este terreno vale menos que otros que no se vean afectados por imposición de servidumbre y obligarán a los propietarios a vender el inmueble a precios menores que las del entorno, que no presentan este gravamen.

GRAVAMEN AL TERRENO

Al constituirse una servidumbre toda todo el terreno quedará con un gravamen y para conseguir un crédito hipotecario algunas instituciones financieras no los otorgan, al tener un inmueble este tipo de afectación, otros bancos castigan los terrenos según la distancia a que pasen.

PARAMETROS POR AFECTACION

Varios valuadores suramericanos han publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre.

Para ello han partido de tres categorías, que se han hecho comunes en varios países, dependiendo del grado de AFECTACION AL INMUEBLE y son:

CATEGORIA BAJA

CATEGORIA MEDIA

CATEGORIA ALTA

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

CATEGORIA BAJA

Las servidumbres que se han clasificado en esta categoría, son las que no se observan a simple vista y no presentan un riesgo destructivo.

Se permite la construcción de obras civiles livianas sobre ellas (pisos de concreto).

Así como pueden ser caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es mínima. Pueden ser servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas.

CATEGORIA MEDIA

Se clasifican aquellas que deterioran el paisaje. Sobre nivel que afectan la visibilidad.

Subterráneo donde las tuberías no son de diámetro considerable y el líquido que transportan no es de alto riesgo para la contaminación de la zona, en caso de rompimiento de las mismas.

CATEGORIA ALTA

Se consideran las que pasan por zonas urbanas, lo que obliga a que predios con alto grado de deseabilidad para el desarrollo de proyectos civiles, tengan que ser modificados. Casos de líneas de alta tensión, camino de tránsito, tuberías para oleoductos tanto sobre el terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios.

Cortes de terrenos para pasar tuberías o construir caminos, con el riesgo de derrumbes o deslizamientos

PORCENTAJES DE AFECTACION

CATEGORIAS	
Categoria Baja	20% - 40%
Categoria Media	45% - 65%
Categoria Alta	70% - 100%

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

231

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

CALCULO DEL VALOR DE LA SERVIDUMBRE

CALCULO SERVIDUMBRE DE TRANSITO			
No	ATRIBUTO	ALCANCE	OBSERVACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA
1	NOMBRE DEL PREDIO	LOTE 2	Escritura Publica
2	UBICACIÓN	TUNA RURAL BOGOTA D.C	Escritura Publica
3	PROPIETARIO	ACANDI S.A	Certificado de Tradicción
4	Nit/CC	SIN INFO	Certificado de Tradicción
5	CODIGO CHIP	AAA0177JLPA	Certificado de Tradicción
6	USO DEL SUELO	RURAL	Urbano / Rural
7	Escritura	SIN INFO	Suministrada por el propietario o el interesado
8	Fecha de Fisica (visita)	15/09/2018	Dato del Avaluador
9	Servidumbre	Transito	acueducto / alcantarillado
10	Área terreno servidumbre	28.775,51	Calculo del Plano
11	Área Servidumbre m2	993,895	Calculo del Plano
12	Área no Afectada m2	27.781,62	Calculo del Avaluador
13	Valor m2 lote	$ 237.713,04	Metodo Mercado / residual / renta. Ver Avaluo aportado
14	Avalúo servidumbre (ANTES) terreno	6.840.313.980	Metodo Valuatorio Resolucion IGAC 620 DE 2008.
15	Afectación cero	30%	Criterio del Avaluado Concertado con el Cliente. Ver Tabla
16	Afectación Remanente	70%	Calculo
17	Valor Área de Lote No Afectada	6.604.052.178	Calculo Área no Afectada x Valor m2 hoy
18	Valor Área del lote Por Afectada	165.383.262	Área Afectada x Valor m2 x % Remanente
19	Valor Total servidumbre Con Afectación (DESPUES)	6.769.435.440	Nuevo Calculo del Avalúo del Predio
20	Valor Residual o Servidumbre	70.878.541	DAÑO AL REMANENTE
21	AVALÚO SERVIDUMBRE	70.878.541	Área afectada por Valor unitario Servidumbre
22	VALOR ADOPTADO: AVALÚO TOTAL	70.878.541	AVALÚO TOTAL DE SERVIDUMBRE
23	VALOR UNITARIO Afectación	71.313,91	Valor por Metro Cuadrado de la Afectación
20	TOTAL AVALÚO DE LA AFECTACIÓN SERVIDUMBRE	$	70.878.541,00

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

232

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

VALORACIÓN DE LA SERVIDUMBRE			
Descripción del Avalúo Realizado	**Área (m²)**	**Valor Unidad**	**Valor Avalúo ($)**
SERVIDUMBRE	993,895	70.878.541,00	$ 70.878.541,00
TOTAL LOTE DE TERRENO	**993,895**	70.878.548,00	$ 70.878.548,00
El valor del AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO es de: SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.			

Atentamente,

MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE
Teléfono 311 2125 455
E-mail avaluos.nieto@gmail.com

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

ANEXOS

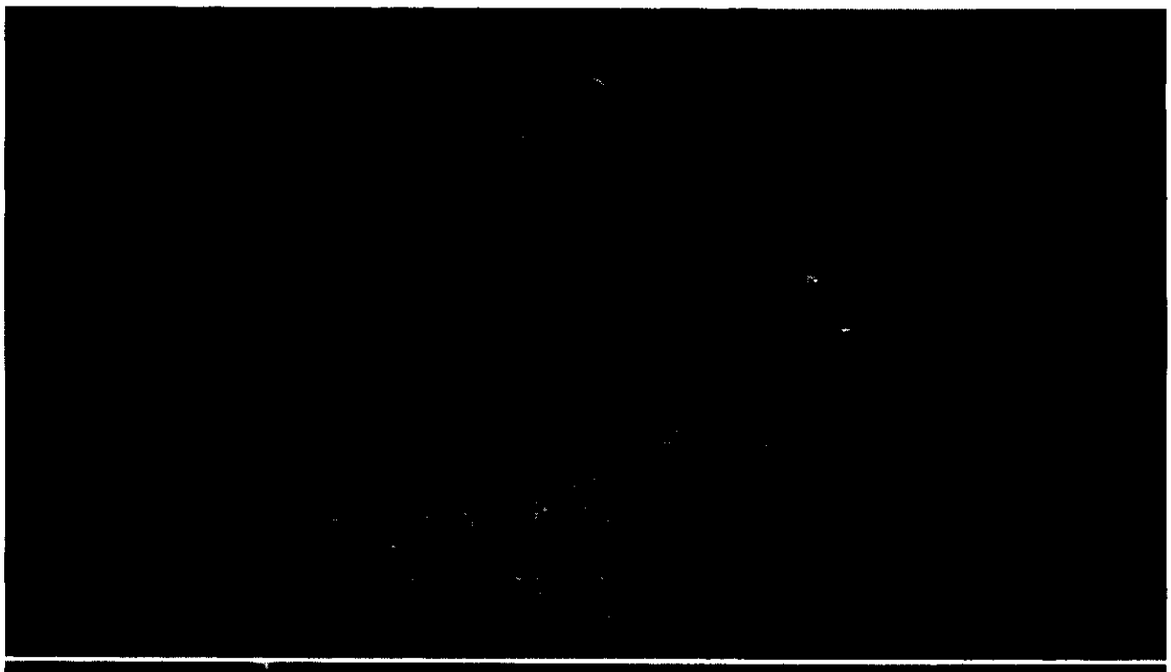
1	FOTOGRAFIAS DEL PREDIO
2	DOCUMENTACIÓN LONJA Y CREDENCIALES DEL PERITO
3	OTROS

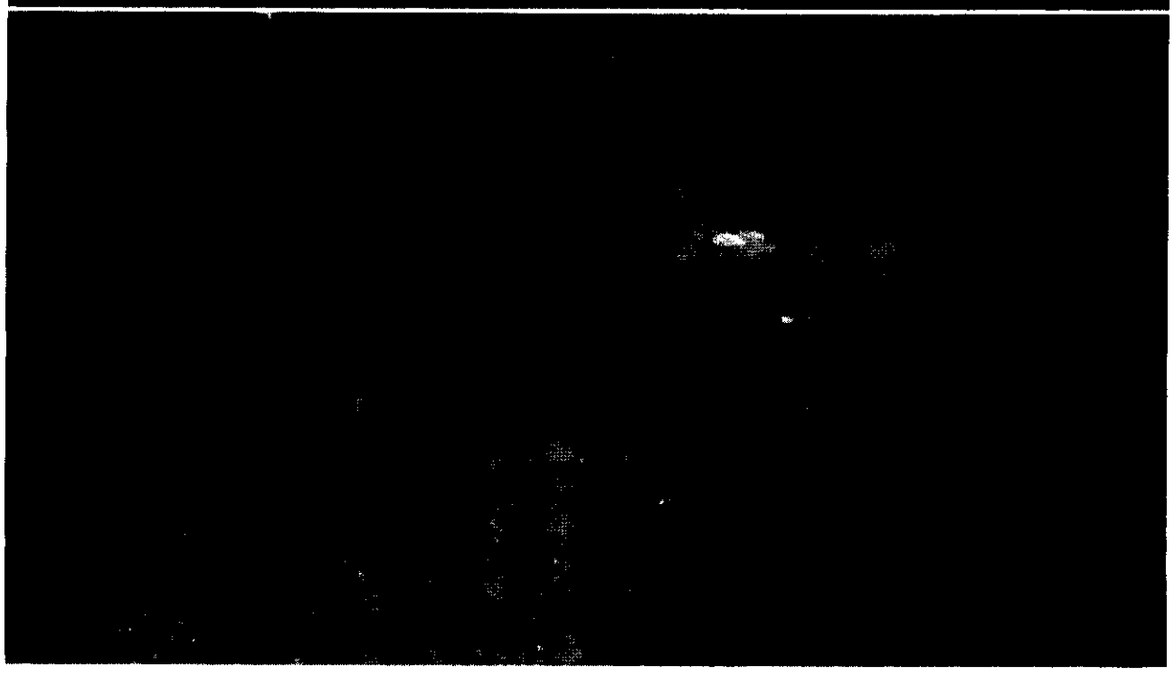
FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

234

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455





"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

235

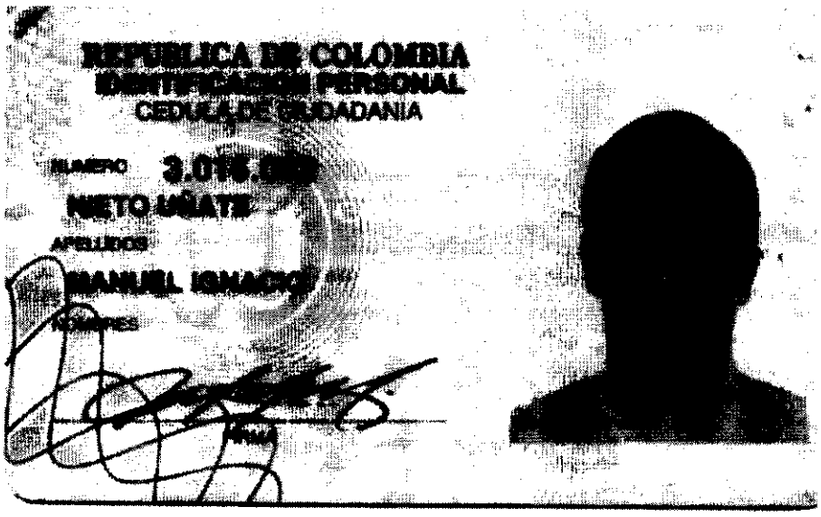
AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

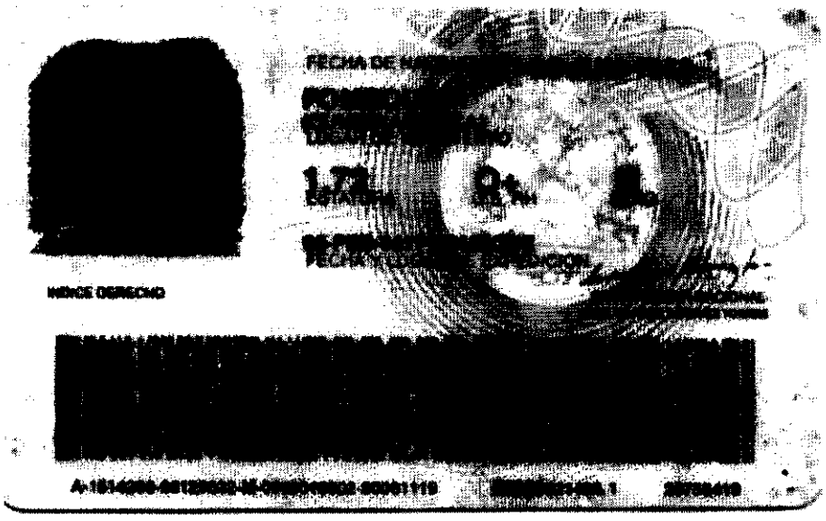
"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

236

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

DOCUMENTACIÓN LONJA Y CREDENCIALES DEL PERITO





"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

237

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
Peritazgos y Avalúos D. C.
EXPERTOS DESDE 1983

REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ No. 39012251

Lonja [redacted] C.

HACE CONSTAR QUE:

El señor MANU[redacted] Cédula de Ciudadanía No. 3.016.002, Té[redacted]ebles (Maquinaria y Equipos) e Inmue[redacted]to de Educación y Formación para e[redacted] DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGO[redacted]entra inscrito en el Registro Abierto d[redacted]es categorías:

- Inmuebles [redacted]
- Inmuebles [redacted]
- Inmuebles [redacted]
- Maquinaria [redacted]
- Semovient[redacted]

El señor MANUE[redacted]lúos de la Lonja Propiedad Raíz Pe[redacted]

El señor MANUEL[redacted]ormas y principios de ética de la acti[redacted] también los de la Constitución Politic[redacted]

Se expide la prese[redacted] enero de dos mil diecinueve (2019). [redacted] veinte (2020).

Cordialmente,

MANUELA ECHAV[redacted]
Asistente Ejecuti[redacted]

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

28

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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

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

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

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

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	29 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	29 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	29 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
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	29 Mayo 2018	Régimen Académico

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

240

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.		
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	29 Mayo 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA MESA, CUNDINAMARCA
Dirección: CLL. 4# 10-282
Teléfono: 3112125455
Correo Electrónico: nachonieto57@yahoo.com

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

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

241

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3016002.

El(la) señor(a) MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN
b1e30abe

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:_____

Alexandra Suarez
Representante Legal

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

República de Colombia

Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con Licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2002 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia. Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

NIETO UÑATE MANUEL IGNACIO

Identificado (a) con C.C. 3.016.002 de Pereira
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial

GILBERTO SARCEDO IZARRO
Director General

Acta 34
Folio 84

ILIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 29 días del mes de abril de 2018

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

242

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

[redacted]

La mesa.

Persona Natural

Nieto Ubate Manuel Ignacio

X 3016-002 Fonequa cund. 02 02 93 06 06 53

3016002-c

Persona Jurídica

Información Auxiliar de la Justicia

calle 47 # 10-282 La mesa. La mesa Cund.

[illegible]@yahoo.com

calle 47 # 10-282 La mesa Cund.

8775965

OFICIOS O ESPECIALIDADES A QUE ASPIRA

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

204

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
25/03/2011	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Duran Edna Margarita Martinez Duran Jhon Jairo Martinez Riveros Frank Ramon Martinez	Informe de avaluo del predio denominado "LA CABAÑA" ubicado en la vereda Santa Cruz, Municipio de El Colegio Cundinamarca, dentro del proceso divisorio 2010-00262 de: EDNA MARGARITA MARTINEZ DURAN Vs. JHON JAIRO MARTINEZ RIVEROS, ISABEL RIVEROS RUBIANO Y FRANK RAMON MARTINEZ DURAN
03/09/2011	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Liliana Barrera Mariela Barrera Rodriguez Hernando Prias Cendales	Informe de avaluo del predio denominado "CHAPINERO" ubicado en la Carrera3 A NO. 4 - 41/49 del perimetro urbano de la Inspección del Triunfo, Municipio de El Colegio Cundinamarca. Sucesión Intestada 2010 - 0306
02/02/2012	Aurelio Espitia Torres y Sra.	Aurelio Espitia Torres Maria Elena Vanegas de Espitia	Informe de avaluo del predio "VILLA NELLY" ubicado en la Verada La Trinidad o El Hato, Municipio de La Mesa, Cundinamarca
15/02/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Herederos de Hernando Prias Cendales	Avaluo de mejoras en construcción dentro del proceso de sucesión intestada No. 0306 / 2010 Causante : Hernando Prias Cendales
08/04/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Hector Manuel Leon	Avaluo de la casalote No. 06 del Conjunto Residencial "LAS ORQUIDEAS" ubicado en la vereda de Salcada, Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Alvaro Alfonso Flaucano y otra contra : Hector Manuel Leon Urquijo
19/04/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Julia Jimenez Duque Herederos Gerardino Torres Jimenez	Informe de Avaluo de la finca denominada "LA JULIA" o " SAN PEDRO" ubicada en la vereda Caicado o Guacameyas del Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del porceso ordinario (simulación) RAD 2010 - 00310
14/05/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Herederos Cuervo Bustos	Informe de avaluo del inmueble denominado "EL MIRADOR", vereda Santa Cruz Municipio de El Colegio Cundinamarca, dentro del proceso divisorio de Sixto Cuervo Bustos y otros
27/05/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Hernando Prias Sandales	Informe de inventario y avaluo del establecimiento comercial "FERRETERIA EL TRIUNFO" ubicada en la inspección de El Triunfo, Municipio de El Colegio Cundinamarca. Dentro de la Sucesión Intestada 2010 - 0306, Causante Hernando Prias Sandales
20/06/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Victor Libardo Torres Cardenas Maria Graciela Lara	Avaluo casa urbana y otros dentro del proceso de interdicción 2009-0339 de Victor Libardo Torres Cardenas
25/07/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Vargas de Rodriguez Beatriz Victor Manuel Albafil Olmos	Avaluo finca "SANTA SUSANA" dentro del proceso de sucesion intestada del causante: Victor Manuel Albafil Olmos
28/07/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Vargas de Rodriguez Beatriz Victor Manuel Albafil Olmos	Avaluo casa urbana dentro del proceso de sucesión intestada del causante : Victor Manuel Albafil Olmos
11/08/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Eusebio Bernal Gaidys Pedraros Gomez	Avaluo de las mejoras existentes dentro del predio "EL PINO" dentro del proceso ordinario reivindicatorio de : Eusebio Bernal contra Gladys Pedreros Gomez Radicado 2008-00237-00
27/08/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Victor Albafil Olmos	Avaluo FINCA SANTA SUSANA de la Vereda Guacimal del Municipio de Tena Cundinamarca y Avaluo casalote urbano en La Mesa Cundinamarca. Proceso de sucesión intestada del causante: Victor Albafil Olmos No. 2011-0091
10/08/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Maria del Carmen Forero Banoy Francisco Mendez Alvarez	Avaluo de las casa urbana ubicada en la Calle 5 No. 18 - 51 dentro de la Licencia Judicial No. 201200232
20/08/2012	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Maria Nancy Vivas Rojas Nelson Toribio Plazas	Avaluo de los derechos derivados vehiculo automotor dentro del proceso ejecutivo de Maria Nancy Vivas Rojas contra Nelson Toribio Plazas
22/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Roberto Martinez Avila	Avaluo del predio denominado "LAS BRISAS" ubicado en la Vereda Cayunda, Municipio de Anolaima Cundinamarca dentro del proceso de reapertura sucesión del causante : Roberto Martinez Avila RAD 25386318400120120019S
22/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Roberto Martinez Avila	Avaluo predio SAN ANTONIO ubicado en la Vereda La Esperanza - Anatoli Municipio de la Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila RAD 25386318400120120019S
21/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Roberto Martinez Avila	Avaluo del predio denominado "SAN JUANITO" ubicado en la Vereda La Esperanza Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila RAD 25386318400120120019S
21/11/2012	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Roberto Martinez Avila	Avaluo de mejoras de los predios "SAN JUANITO Y SAN ANTONIO" ubicados en la vereda de La Esperanza y Anatoli Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso de reapertura de sucesion del causante Roberto Martinez Avila
29/11/2012	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Jose Fredy Moreno Maria del Pilar Mendez Villalva	Avaluo del predio rural denominado "LA PRADERA" ubicado en la Vereda El Hato Municipio de La Mesa Cundinamarca dentro del proceso ejecutivo laboral de Jose Fredy Moreno contra Maria del Pilar Mendez Villalva
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Monsalva	Informe de avaluo de la casalote denominada "LA QUINTA" ubicada en la urbanización Acapulco de El Colegio Cundinamrca dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Monsalva
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Herededos de Jorge Eliecer Manosalva	Informe de avaluo del lote No. 08 Manzana C de la Urbanización Santa Helena del Municipio Del Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de causante Jorge Eliecer Manosalva
09/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas	Informe de avaluo del lote ubicado en el centro urbano del Municipio de El Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación de sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas
13/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Carmen Albenza Calderon Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas	Informe de avaluo de la casalote ubicada en la Carrera 21 A No. 8 - 72 de la Ciudad de Girardot dentro del proceso de liquidación sociedad patrimonial de Carmen Albenza Calderon contra Herederos de Jorge Eliecer Manosalva Rojas
17/01/2013	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Gladys Garzon Pulido Manuel Merchan Galindo	Avaluo comercial del establecimeinto de comercio taleberteria "EL ALCARABAN" ubicado en la Calle 8 No. 21 B - 74 del Municipio de La Mesa Cundinamarac dentro del proceso liquidación sociedad patrimonial No. 201200227 de Gladys Garzon Pulido y Manuel Merchan Galindo
02/02/2013	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Hilda Mercedes Penagos Galindo Maria Gloria Moreno Gutierrez	Avaluo del lote en litigio dentro de otro de mayor extensión ubicado en la Calle 5 No. 2 - 14 de la zona urbana de la inspección de San Joaquin Municipio de La Mesa Cundinamraca dentro del proceso reivindicatorio de Hilda Mercedes Penagos Galindo contra Maria Gloria Moreno Gutierrez
23/03/2013	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Maximiliano Zamora Luz Marina Amaya	Informe de avaluo del bien inmueble ubicado en la Calle 7 No. 4 - 60 del Municipio de Apulo Cundinamarca dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Maximiliano Zamora contra Luz Marina Amaya
04/05/2013	Banco Davivienda	Poveda Lopez Andres Viviana	Avaluo del predio urbano lote No. 40 dentro de la urbanización Veracruz Etapa 2 del Municipio de La Mesa Cundinamarac
12/08/2013	Nelson Armando Nieto Uñate	Nelson Armando Nieto Uñate	Avaluo casalote urbano en la Ciudad de La Mesa Cundinamarca
19/08/2014	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Maria Elisa Canto de Bernal	Avaluo de finca rural denominada "EL CARMEN" proceso ordinario de interdiccion de Maria Eliza Canto de Bernal
05/09/2014	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	ASOMEGAN ALCALDIAL MUNICIPAL DE LA MESA CUND	Avaluo comercial dentro de la diligencia de inpección judicial extraproceso de ASOMEGAN Vs ALCALDIAL MUNICIPAL DE LA MESA CUND
17/02/2015	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Nancy Margeny Mora Gutierrez y otros Jose Ruben Mora Gutierrez y otros	Avaluo finca "SANTA ROSA" dentro del proceso divisorio agrario de Nancy Margeny Mora Gutierrez y otras contra Jose Ruben Mora Gutierrez y otros
17/02/2015	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Nancy Margeny Mora Gutierrez y otros Jose Ruben Mora Gutierrez y otros	Avaluo finca "LOTE TIERRA LINDA" dentro del proceso divisorio agrario demantante Nancy Margeny Mora Gutierrez y otras Demandado: Jose Mora Gutierrez y otros
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	Avaluo de la finca "EL PORVENIR" dentro del proceso de acción interdicción bajo No. 25386318400120140001 2 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	Avaluo de la finca "LOTE DE VIVIENDA 30 MONSERRATE" dentro del proceso de acción : Interdiccion No. 25386318400120001 2 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
24/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	Avaluo de la finca "PARCELA No. 27 BUENAVISTA" dentro del proceso de acción de interdicción No. Interdiccion No. 25386318400120001 2 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
25/02/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Mariela Castillo Garzon Yolanda Castillo Garzon	Avaluo finca "LA HONDA" dentro del proceso de acción de interdiccion No. Interdiccion No. 25386318400120001 2 Demandantes: Mariela y Yolanda Castillo Garzon
15/03/2015	Propietarios Lote No. 19 Conjunto Campestre "PIAMONTE"	Jaime Humberto Achique Ramos Martha Liliana Romero Romero	Avaluo comercial casaquinta campestre ubicada en el conjunto PIAMONTE vereda El Hato Municipio de la Mesa Cundinamarca
21/03/2015	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Julio Eduardo Medina Banco de Bogota	Informe de peritaje correspondiente al proceso verbal (regulación canon de arrendamiento) 2014-00319 Demandante: Julio Eduardo Medina . Demandado: Banco de Bogota
10/12/2015	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Luis Octavio Bonilla Franco Carmenza Rodriguez Mendivelso	Avaluo finca "LOS NARANJOS" dentro del proceso 2015-214 Venta cosa comun Demantante : Luis Octavio Bonilla Franco. Demandado: Carmenza Rodriguez Mendivelso
18/12/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Luz Yaneth Valbuena Molina German Fabio Garcia Diaz	Informe de avaluo del apartamento ubicado en la Carrera 86 B No. 53 - 22 Sur Bloque 17 Apartamentpo 367 Conjunto Residencial Multifamiliar "TAYRONA" Bogota D.C. dentro del proceso de liquidación de las sociedad conyugal de Luz Yaneth Valbuena Molina contra German Fabio Garcia Diaz
18/12/2015	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Luz Yaneth Valbuena Molina German Fabio Garcia Diaz	Avaluo Automovil Aveo Modelo 2011 dentro del proceso de liquidación de sociedad conyugal Demandante: Luz Yaneth Valbuena Molina. Demandado: Gerrman Fabien Garcia
05/02/2016	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Mario Acevedo Garcia Mauricio Teran Maria Elena Ibañez de Ibañez	Informe de avaluo de las fincas "EL ACUARIO Y SAN JOSE" dentro del proceso efecutivo hipotecario 1052013 de Mario Acevedo Garcia y Mauricio Teran contra Maria Elena Ibañez de Ibañez

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

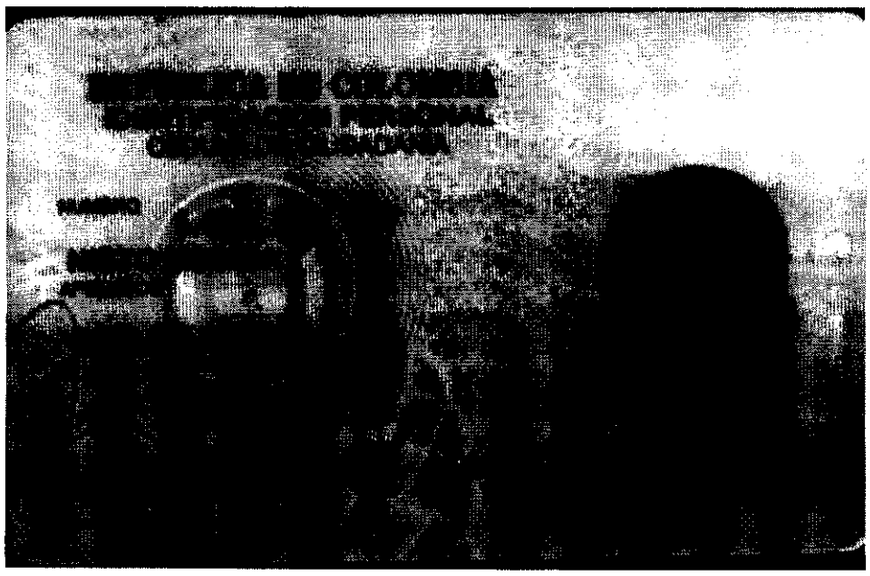
12/03/2015	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Maria Elena Ibañez de Ibañez	Avaluo comercial casa urbana en la carrera 13 E No. 19 - 36 del Municipio de Mosquera Cundinamarca y de propiedad de Maria Elena Ibañez de Ibañez (proceso divisorio)
10/03/2016	Juzgado Civil del Circuito La Mesa Cundinamarca	Luna Barbosa Yolima Luna Barbosa German Luna Barbosa Gilma Luna Barbosa Gloria Luna Barbosa Ruth	Avaluo comercial de la casa ubicada en la Calle 8 con Carrera 3 A del Municipio de Anapoima Cundinamarca
09/04/2016	Jaime Sandoval Herrera	Sandoval Herrera Jaime	Avaluo lote ocupado por un tanque de acueducto dentro de la finca "EL CARMEN Y LA ESTRELLA" ubicada en la Vereda Santa Barbara del Municipio de Tena Cundinamarca
06/05/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Morales Lopez Hermesud	Avaluo comercial casa 152 de la manzana F de la urbanización Villas del Nuevo Sigio del Municipio de La Mesa Cundinamarca
24/05/2016	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Luz Yanet Valbuena Molina German Garcia Diaz	Avaluo del lote urbano dentro del proceso de liquidación conyugal . Demandante: Luz Yanet Valbuena Molina. Demandado: German Garcia Diaz 25386318400120150017B
07/06/2016	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Mery Luz Riaño de Guerrero Jose Arnulfo Guerrero Zamora	Avaluo frutos civiles de la finca BARROBLANCO dentro del proceso cesacion efectos civiles matrimonio catolico. Demandante: Mery Luz Riaño de Guerrero. Demandado: Jose Arnulfo Guerrero Zamora
17/06/2016	Juzgado Civil Municipal de Funza Cundinamarca	Luna Parra Maria Teresa de Los Angeles	Avaluo comercial de la casa ubicada en la vereda del Abra denominada La Soñada, Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
17/06/2016	Juzgado Civil Municipal de Funza Cundinamarca	Miriam Cecilia Trivifio Garcia Aura Maria Trivifio Garcia	Avaluo comercial lote rural denominado "LA UNION" ubicado en la vereda La Moya del Municipio de Cota Cundinamarca de propiedad de Miriam Cecilia Trivifio Garcia y Aura Maria Trivifio Garcia (proceso divisorio)
27/06/2016	Juzgado Promiscuo Munidpal de Tena Cundinamarca	Aurora Rojas de Murillo	Avaluo de frutos civiles por invasión de espacio dentro de la finca VILLA JUANITA Lote No. 2 ubicado en la Vereda Lagunata en el Municipio de Tena Cundinamarca de propiedad de la señora Aurora Rojas de Murillo
07/08/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de La Mesa Cundinamarca	Hortencia Molina German Fabian Garcia Diaz Luz Yaneth Valbuena Molina	Avaluo construcción apartamento segundo piso y mejoras en la casa urbana ubicada en la Calle 3 No. 1 C - 21 Barrio Galima Municipio El Colegio Cundinamarca dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal No. 2015 - 00178
19/09/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Tibaquicha Fiquitiva Maria Leila	Avaluo comercial del predio denominado "EL PUERTO II" ubicado en la Vereda La Moya Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
27/09/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Luis Enrique Castro Cadena	Avaluo comercial del casalote senominado "SAN FRANCISCO" ubicado en la Calle 5 No. 3 - 98 de la Inspección de San Joaquin Municipio de La Mesa Cundinamarca de propiedad de Luis Enrique Castro Cadena
28/09/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de El Colegio Cundinamarca	Obdulia Forero y otros	Avaluo comercial de la finca rural denominada " EL NARANJAL" ubicada en la vereda Lucerna Baja, Municipio de El Colegio Cundinamarca y de propiedad de la Señora Obdulia Forero
03/10/2016	Enrique Franco	Enrique Franco	Avaluo comercial de la Casa ubicada en la Carrera 13 No. 2 - 08 Barrio Toledo Municipio de La Mesa Cundinamarca
29/09/2016	Inspección de Policia de la Inspección de El Triunfo Cundinamarca	Humberto Fonseca Patiño Miguel Baron Rodriguez de Baron	Dictamen Pericial Inspección El Triunfo. Desarrollo cuestionario de la querella por perturbación a la posesion. Querellante: Humberto Fonseca Patiño. Querellado: Miguel Baron Rodriguez de Baron
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Herrera Garcia Maria Nathalia y otros	Avaluo comercial del predio denominado "LOTE No. 2 San Pedro" ubicado en la Vereda La Moya, Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
24/11/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Jesus Maria Sanchez Piñeros	Avaluo comercial de la Finca denominada "SAN PEDRO" ubicada en la Vereda de Hospicio de La Mesa Cundinamarca
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Maria Encarnación Vanegas Castro	Avaluo comercial del predio denominado "PARTE DE SAN LUIS" ubicado en la Vereda el Abra del Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
19/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Miguel Mauricio Cantor y Otros	Avaluo comercial del predio denominado "PARCELA 36 GLOBO 1" ubicado en la Vereda Rozo Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
24/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Timche Gerlinger Hans Wolfgang	Avaluo comercial del predio "QUINTA DON JUAN" ubicado en la Vereda Rozo Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
28/10/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Abrahan Tivaquicha Fiquitiva	Avaluo comercial del lote denominado "EL RECUERDO LOTE 1" ubicado en la vereda La Moya Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
29/10/2016	Ing Luis Miguel Rey Serrano	Municipio de Nocaima Cundinamarca	Avaluo comercial de parte del lote denominado "LOTE 2 DESTINADO A REUBICACIÓN UNO (1)" ubicado en la Vereda de San Juanito Municipio de Nocaima Cundinamarca
03/11/2016	Juzgado Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca	Diaz Herrera Ulises Diaz Herrera Ana Silva Diaz Herrera Miguel Antonio	Avaluo comercial del predio denominado "LAS DOS AVENIDAS" ubicado en la Vereda Las Angustias Municipio de San Antonio del Tequendama
04/11/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Jose Edgar Fiquitiva Castillo	Avaluo comercial del lote denominado "LOTE 1 - EL RECUERDO" ubicado en la Vereda Cetime en el Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
15/11/2016	Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca	Garcia Neuque Nestor Iairo y otros	Avaluo comercial del predio denominado "SANTA TERESA" ubicado en la Vereda de la Yeya del Municipio de Cota Cundinamarca (proceso divisorio)
28/11/2016	Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo Cundinamarca	Jose Alex Cordoba y Otros	Avaluo comercial del predio denominado "EL DIAMANTE" ubicado en la vereda Poveda Municipio de Tenjo Cundinamarca (proceso divisorio)
06/03/2016	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Alvaro Alfonso Flautero Hector Manuel Leon Urquijo	Dictamen Pericial. Informe de avaluo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Alvaro Alfonso Flautero y Otra Contra: Hector Manuel Leon Urquijo
31/07/2012	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EUSEBIO BERNAL GLADYS PEDREROS GOMEZ	Dictamen Pericial. Avaluo de las mejoras existentes en la finca "EL PINO" dentro del proceso ordinario reivindicatorio de : EUSEBIO BERNAL contra: GLADYS PEDREROS GOMEZ
11/06/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Olga Lucio Gil Marie Oliva Baquero y otros	Dictamen Pericial. Radicado 2010 - 00151. Proceso Ordinario Demandante: Olga Lucio Gil - Demandado: Marie Oliva Baquero y otros
21/01/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Carlos Fernando Carranza Delgado EMGESA S.A	Dictamen Pericia. Proceso de pertenecia agraria de Carlos Fernando Carranza Delgado Contra : EMGESA S.A Central Hidroelectrica de Betania RAD 2011-0015 informe correspondiente al predio "LOS CENTAUROS"
12/08/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energia de Bogota Gratiniano Arias Caro	Dictamen Pericial. Proceso ordinario agrario de servidumbre de Empresa de Energia de Bogota Contra : Gatiniano Arias Caro
05/11/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Sandra Liliana Cardenas Moreno Maria Adolia Moreno de Sierra	Dictamen Pericial. Diligencia de inspección judicial dentro del proceso ordinario reivindicatorio de Sandra Liliana Cardenas Moreno contra Maria Adolia Moreno de Sierra
10/01/2013	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Jorge Enrique Mendez Vargas Maria Alex Hinestroza Lopez	Informe pericial dentro del proceso ordinario (Resolucion de Contrato) de Jorge Enrique Mendez Vargas contra: Maria Alex Hinestroza Lopez
11/04/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A. Arquimedes Moreno	Proceso ordinario reivindicatorio agrario de Emgesa S.A. E.S.P contra: Arquimedes Moreno
13/04/2015	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Carlos Julio Diaz Bonilla Jaime Diaz Vargas	Informe pericial dentro del proceso de deslinde y amojonamiento de Carlos Julio Diaz Bonilla contra Jaime Diaz Vargas
20/04/2014	Juzgado Familia La Mesa Cundinamaraca	Maria Eliza Mora Garzón	Avaluo finca "SAN JUAN y otras cuatro" ubicadas en la Vereda Guacimal del Municipio de Tena Cundinamarca. Proceso Interdicción Maria Eliza Mora Garzón
14/05/2014	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Emilia Obdulia Buitrago de Shaffer Reynaldo Castro Guzman	Avaluo pericial dentro del proceso abreviado posesorio agrario de Emilia Obdulia Buitrago de Shaffer contra Reynaldo Castro Guzman
Jun-14	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A E.S.P Jhon Fabio Cruz Radicado	Avaluo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio agrario de EMGESA S.A E.S.P contra Jhon Fabio Cruz Radicado No. 2013-00031 Predio "REDONDILLO "
jun-14	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	EMGESA S.A E.S.P Jhon Fabio Cruz Radicado	Avaluo pericial dentro del proceso ordinario reivindicatorio agrario de EMGESA S.A E.S.P contra Jhon Fabio CrusPredio "PEÑARANDA " 2013 - 00031
abr-13	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energia de Bogota S.A. Jose Israel Urrego	Informe de peritaje dentro del proceso ordinario agrario de pertenencia de servidumbre de Empresa de Energia de Bogota S.A. contra Jose Israel Urrego. RADICADO 2010- 0089
mar-13	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Empresa de Energia de Bogota S.A. Efrain Guevara Ortega	Informe pericial dentro del proceso ordinario agrario de pertenencia de servidumbre de Empresa de Bogota S.A. contra Efrain Guevara Ortega
25/08/2013	Inspección de Policia de La Mesa Cundinamarca	Maria del Carmen Torres Caro Luis Eduardo Garzon Torres Delio Antonio Reina Herrera y otro	Dictamen pericial Querella civil ordinaria impetradapor la Señora Maria del Carmen Torres Caro y Luis Eduardo Garzon Torres contra Delio Antonio Reina Herrera y otro
16/02/2016	Juzgado Civil del Circuito de La Mesa Cundinamarca	Pedro Gutierrez Riaño EMGESA S.A. E.S.P	Informe pericial dentro del proceso de pertenencia agraria de Pedro Gutierrez Riaño contra EMGESA S.A. E.S.P

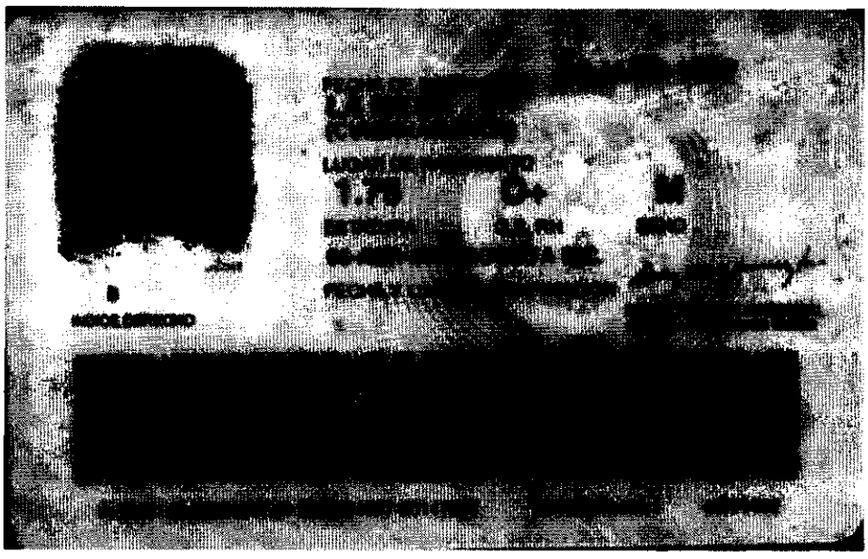
***NOTA:** AL PRESENTE RESUMEN SE LE PUEDE AGREGAR TODAS LAS ACTACIONES QUE COMO PERITO HE INTERVENIDO EN LAS INSPECCIONES DE POLICIA DE LOS MUNICIPIOS DE LA MESA Y TENA CUNDINAMARC, QUE PROMEDIAN ENTRE AMBOS TRES NOMBRAMIENTOS MENSUALES DURANTE CUATRO AÑOS, EQUIVALENTES A 144 ACTUACIONES PERICIALES,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

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

CREDENCIALES DEL PERITO AUXILIAR





"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

República de Colombia

Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia, Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

NIETO MEDINA CARLOS DAVID

Identificado (a) con C.C. 1.026.254.957 de Bogotá D.C

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial

GILBERTO SALEEDO PIZARRO
Director General

Acta 37
Folio 90

ILIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaria General

Expedido en Armenia, Quindío a los 16 días del mes de diciembre de 2018

246

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS DAVID NIETO MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • 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** 12 Ago 2020	**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** 12 Ago 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	**Fecha** 12 Ago 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 12 Ago 2020	**Regimen** Régimen Académico

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

247

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores camiones, y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	**Fecha** 12 Ago.2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	**Fecha** 12 Ago.2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 12 Ago.2020	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA MESA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 8 N° 19 - 88, OFICINA 107, CENTRO COMERCIAL JABACO
Teléfono: 3144757103
Correo Electrónico: avaluos.nieto@gmail.com

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

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

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

"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

248

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

ANAV.

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

PIN DE VALIDACIÓN

abe109e3

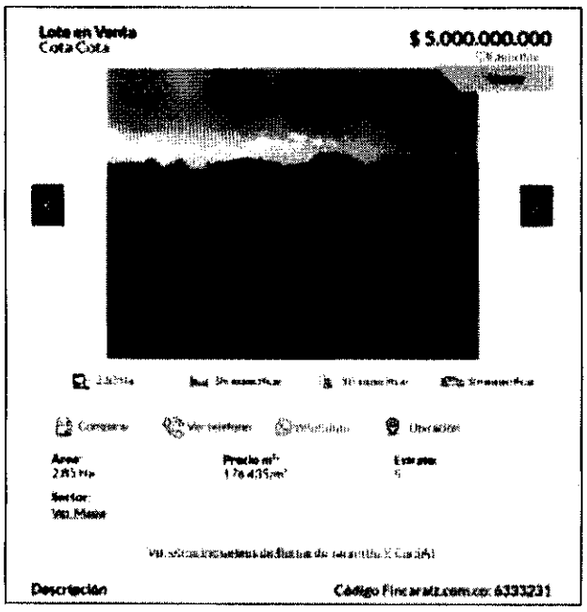
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:_____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

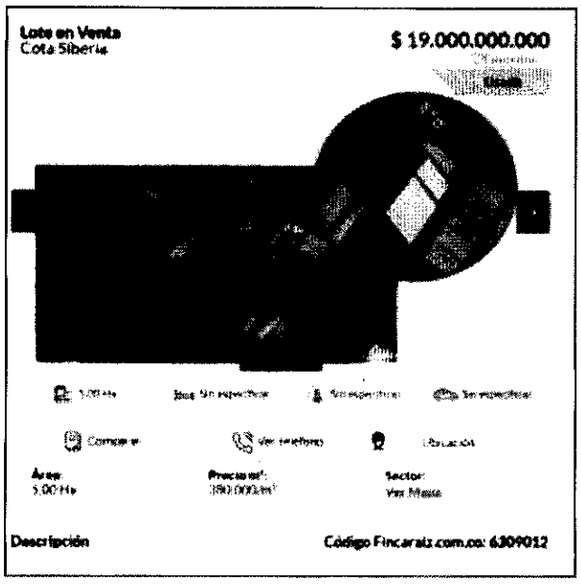
"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

COMPARABLE 1



COMPARABLE 2

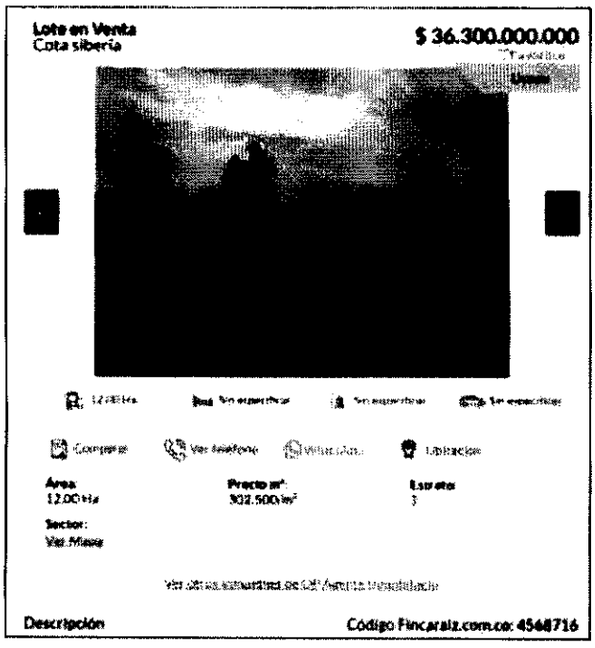


"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

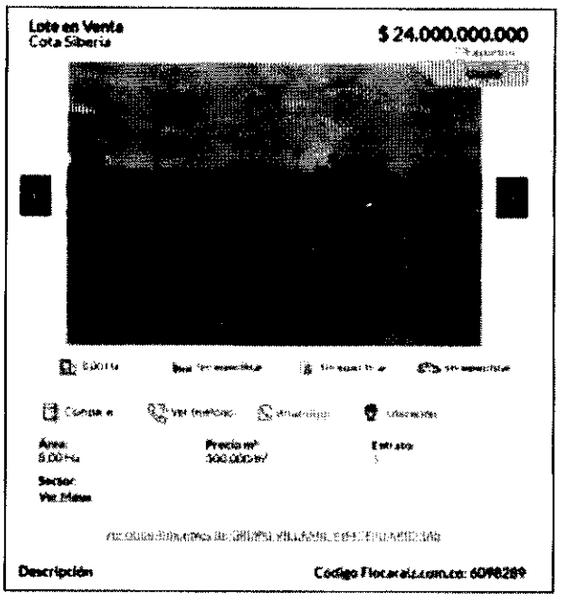
250

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

COMPARABLE 3



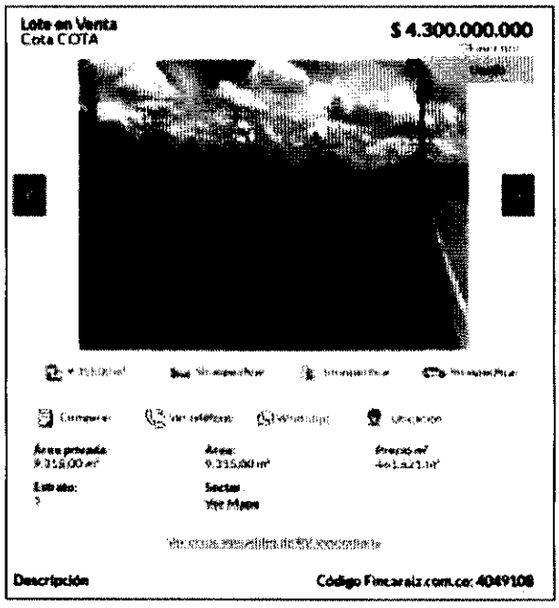
COMPARABLE 4



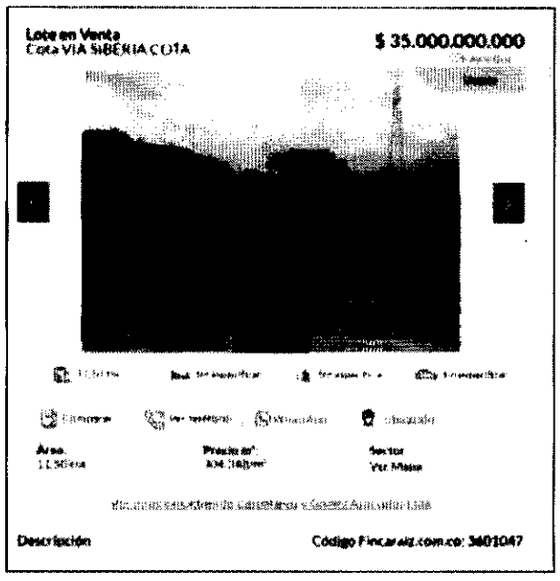
"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

AVALUOS NIETO
TEL: 311 2125 455

COMPARABLE 5



COMPARABLE 6



"Los activos son base fundamental de los negocios por tal motivo todos tenemos la responsabilidad de velar por el cuidado, el control y la buena administración de los mismos"

252

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: maria teresa luna parra <matelupa@outlook.com>
Enviado el: viernes, 09 de julio de 2021 4:57 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: PROCESO 2019000173
Datos adjuntos: Peritazgo lote A-2 Tuna Rural VF firmado.pdf

Bogotà, D.C., Julio 9 de 2021

Señor
JUEZ
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Bogotà, D.C.

Referencia: Avaluo proceso 201900173

Respetado Señor Juez:

En mi calidad de apoderada del demandante dentro del proceso de la referencia, con todo respeto me permito allegar nuevamente a su Despacho el avaluo requerido por su Despacho dentro del proceso de la referencia, en razon a que el an teriormente enviado carecia de la firma del perito avaluador.

Cabe anotar que el avaluo se esta anexando en virtud del requerimiento del Despacho, reiterando a su Señoria que en el presente caso y debido a que el demandado vendio el predio en mención, a sabiendas que la parte vendida no tenia comunicación con el camino, aunado al hecho de haberse comprometido en la Escritura Pùblica de Venta a darle servidumbre al predio, es pertinente dar aplicación a lo normado en el **ARTICULO 908. Del Codigo Civil,** que a la letra reza: " **<CONSTITUCION OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>.** Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.(La subraya es mia)

.

Atentamente,

MARIA TERESA DE LOS ANGELES LUNA PARRA
C.C. No 39.631.235
T.P. No 77.593 del C.S.J.
Correo matelupa@yahoo.es
matelupa@outlook.com
cel 3102428900

253

Anexo: La presente comunicacion en formato PDF
Avaluo

254

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00173

18 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez informando que dentro del término de que trata el auto visto a folio 200 la parte demandante allegó el anterior dictamen en tiempo. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

CZ

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

I. INFORMACION BASICA

1.1 TIPO DE INMUEBLE
Inmueble en sector rural.

1.2 TIPO DE AVALUO
Comercial.

1.3 DIRECCION, SECTOR, MUNICIPIO, DEPARTAMENTO, PAIS
San Ignacio Santa Ana Tuna Rural, Tuna Rural, Bogotá, Cundinamarca, Colombia.

1.4 LOCALIZACION
Para llegar al predio se toma la vía Suba-Cota, y se avanzan 4 Km aproximadamente al noroccidente del semáforo que controla el tráfico que lleva de Suba a Cota, y se gira a la izquierda, por la Carrera 135, transitando aproximadamente 2 km hasta llegar al predio.

1.4.1 COORDENADAS APROXIMADAS (tomados en el frente)
4 grados 46 minutos 50.1 segundos N
74 grados 6 minutos 27.2 segundos O.

1.5 DESTINACIÓN ACTUAL
Vivienda Unifamiliar y Cultivo de Espinacas (un 50% del predio tenía cultivo de espinaca y el otro 50% está listo para siembra).

1.6 PROPIETARIOS (Certificado de tradición y libertad suministrado)
Sr. José Diego Ospina Matallana, C.C. 17.149.695.

1.7 OBJETO DEL AVALUO
El presente estudio se realiza con el fin de establecer el valor comercial de la propiedad.

1.8 FECHA DE VISITA
Junio 03 de 2021, cumpliendo los protocolos vigentes de bioseguridad.

1.9 FECHA DEL INFORME
Junio 10 de 2021.

II. TITULACION

2.1 TITULO
Escritura Pública No. 897 del 05/06/1985 de la Notaría 24 del Círculo de Bogotá.

2.2 FOLIO DE MATRÍCULA (Certificado de tradición y libertad suministrado)
50N-122763.

2.3 CHIP
AAA0141DLSK.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

2.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

El avalúo tiene en cuenta algunos aspectos de índole jurídico, tales como titulación y normatividad, sin constituir un estudio de títulos.

No obstante lo anterior, se relaciona en la Anotación No. 21 del Certificado de tradición y libertad impreso el día 04/02/2020, una Demanda en proceso de servidumbres, según el Oficio # 1322 del 05-04-2019 del Juzgado 028 Civil de Circuito de Bogotá por parte de Dilomatoja S.A.S., Nit 900.796.613-5.

III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

El lote materia del presente estudio, está localizado en el sector de Tuna Rural, en Zona Rural ubicada al noroccidente de la ciudad de Bogotá.

Colinda aproximadamente con los siguientes sectores:

Por el Norte: con el Área Rural de Bogotá (Barajas Norte).
Por el Sur: con los sectores Tibabuyes II, Sabana de Tibabuyes Norte, Rincón de Santa Inés y Tuna Baja.
Por el Oriente: con el Área Rural de Bogotá (La Mercedes Suba Rural).
Por el Occidente: con el Municipio de Cota.

3.1 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS PREDOMINANTES

El sector rural de Bogotá, por el costado noroccidental, específicamente por la vía que de Suba lleva al municipio de Cota, cuenta con la presencia puntual de la actividad residencial, algunos lotes agrícolas, una estación de servicio, instituciones educativas tipo colegio, clubes deportivos, restaurantes, viveros, el Club Laverdieri y al, interior, la Clínica Universitaria Juan N. Corpas.

Por el sector más específico, el acceso se hace por una vía destapada donde existen unas concreteras, Colegios como el Evergreen School, algunas conurbaciones urbanas de modestas características, cultivos de flores, una línea de alta tensión y un Centro de Alto Rendimiento.

3.2 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Actualmente en el sector existen variadas construcciones coherentes con las explotaciones económicas antes mencionadas.

3.3 VIAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

La principal vía del sector es la vía Suba-Cota, de ella se desprende en sentido norte-sur un corredor vial que dirige al lote; esta última vía es destapada.

3.4 REDES DE SERVICIOS

En el sector hay servicio de Energía Eléctrica por parte de Codensa; no existe alcantarillado público por lo que se resuelve con pozos sépticos y el servicio de agua mediante pozos profundos.

3.5 TRANSPORTE PUBLICO

A la conurbación urbana que se ubica, por la Carrera 135, cerca de un kilómetro al norte del predio, llega una ruta del Sistema Integrado de Transporte Público, SITP; denominada Chorrillos-T09.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

IV. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR

4.1 ÁREA DE ACTIVIDAD

Las normas vigentes de la ciudad de Bogotá se encuentran relacionadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá el cual fue expedido mediante el Decreto 190/2004. El Inmueble se encuentra al interior de la Zona Rural Norte de Bogotá la cual fue reglamentada mediante la Unidad de Planeamiento Rural UPR-Norte, según el Decreto 435 del 2015, "**Por el cual se adopta la Unidad de Planeamiento Rural –UPR Zona Norte que reglamenta la Pieza Rural Norte de Bogotá, D.C.**".

A continuación se relacionan de manera textual los artículos pertinentes:

Artículo 15. Políticas para el área rural (artículo 15 del Decreto 469 de 2003).
El territorio rural del Distrito Capital es un espacio fundamental en la articulación de la región Bogotá-Cundinamarca en términos de prestación de servicios ambientales, gobernabilidad y seguridad alimentaria. En consecuencia, el ordenamiento de las infraestructuras, equipamientos y estructura de los centros poblados, así como el desarrollo productivo, consultará las ventajas competitivas y comparativas de las áreas rurales y los núcleos urbanos de la región para la optimización de la productividad rural con el fin de elevar la competitividad del Distrito y la región en el marco de la equidad social y sostenibilidad ambiental.

En concordancia se buscará el fortalecimiento e integración de manera funcional, económica y social del territorio rural a la Región Bogotá-Cundinamarca y al área urbana del Distrito capital, preservando su riqueza natural y aprovechando sus oportunidades y potencialidades.
Para ello se plantean las siguientes estrategias:

1. Promover y potenciar la productividad de las áreas rurales, a través de la diversificación e integración económica con la ciudad región Bogotá -Cundinamarca, y fortalecer el sistema de asentamientos humanos rurales, de tal manera que presten una óptima función como centros de servicios sociales y de comercialización para sus habitantes.
2. Integrar el territorio rural al sistema de Planeación del Distrito Capital y al sistema regional, mediante el fortalecimiento de la institucionalidad, el capital social y la programación y ejecución coordinada de la inversión para frenar las dinámicas de marginalidad y exclusión social de la población campesina.
3. Mantener los recursos y el potencial natural del territorio, considerando la estructura ecológica principal y regional como elemento ordenador.
4. Mejorar la conectividad del subsistema vial y de telecomunicaciones entre los pequeños centros poblados con Bogotá, como nodo principal de la red de ciudades.
5. Diseñar e implementar planes y programas de viviendas en las áreas rurales del Distrito Capital, que contribuyan a consolidar asentamientos rurales en condiciones de seguridad estructural y habitabilidad, así como asegurar la provisión de la infraestructura y los equipamientos necesarios a través de su inclusión en los planes maestros de equipamientos de la ciudad que garanticen el desarrollo productivo de las áreas rurales.

Artículo 27. Estructura del territorio rural (artículo 27 del Decreto 469 de 2003).
El territorio rural del Distrito Capital es un espacio de alta riqueza natural y diversidad. En él se distinguen geográfica y socioeconómicamente 5 macro unidades que se interrelacionan con el área urbana de manera disímil y prestan diferentes servicios y funciones en el territorio distrital,

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

éstas se denominan Piezas Rurales. Al interior de estas unidades el territorio se divide en zonas de uso Minero, Dotacional y de Producción Sostenible, acorde con su aptitud y función dentro del Distrito. A esta estructura se superponen los sistemas generales que permiten la funcionalidad del conjunto (Sistema de Movilidad Rural y Sistema de Asentamientos Humanos), así como conservación de las mayores riquezas ecosistémicas del Distrito (Sistema de Áreas Protegidas).

1. Las Piezas Rurales
Las piezas rurales constituyen porciones del territorio rural del Distrito que se diferencian por tener características relativamente heterogéneas a nivel socioeconómico y por constituir unidades geográficas de cerro, valle o ladera claramente identificables en el territorio.
Cada una de estas piezas será planificada a través de una Unidad de Planeamiento Rural.
Las piezas rurales son las siguientes:

1. Rural Norte.
2. Cerros Orientales.
3. Cuenca Media y Alta del Río Tunjuelo.
4. Cuenca del Río Blanco.
5. Cuenca del Río Sumapaz.
En algunas de estas piezas se distinguen zonas de uso que varían acorde con la aptitud del suelo y su función a nivel Distrital.

Las zonas de uso corresponden a las siguientes:
1. Parque Minero Industrial.
2. Servicios Urbanos Básicos.
3. Zonas para la Producción Sostenible.
3.1 De Alta Capacidad.
3.2 De Alta Fragilidad.
3.3 De Manejo Especial.
4. Estructura Ecológica principal.

El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, tendrán un año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente revisión, para en forma coordinada y desde el ámbito de sus competencias, formular la política rural, la cual será el resultado de un trabajo interinstitucional concertado con las entidades del nivel distrital, regional y nacional competente, la sociedad civil y el sector privado.

Parágrafo. Las determinaciones para el territorio rural de Distrito a las que hace referencia el presente artículo, y las demás pertinentes al tema y desarrolladas en el Titulo VI de la presente revisión, se consignan en el plano denominado "Sistemas Generales y Usos del Suelo en Territorio Rural".

Artículo 55. Unidades de Planeamiento Rural (UPR) (artículo 55 del Decreto 469 de 2003).
El instrumento base de planificación rural es la Unidad de Planeamiento Rural (UPR), cuyo territorio y aplicación se basa en la unidad geográfica de cuenca, cerro o planicie. Estas unidades permitirán abordar la problemática asociada a la base de recursos naturales y al uso del territorio con un enfoque sistémico. Su diseño se basará en la integración de los componentes físico, social y económico, en el marco de la sostenibilidad ambiental y política, asegurando la vinculación de los actores locales, de tal manera que se inscriba en un marco de la equidad social.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Los contenidos incluirán como mínimo la protección de valores ecológicos, las rondas, el manejo de actividades periurbanas, las densidades de ocupación y usos, las estrategias e instrumentos de gestión, y la estrategia de asistencia técnica agropecuaria asociada a las propuestas.

Las Unidades de Planeamiento Rural (UPR) del Distrito Capital son:

1. **UPR Zona norte.**
2. UPR Cerros orientales.
3. UPR Río Tunjuelo.
4. UPR Río Blanco.
5. UPR Río Sumapaz.

Las UPR serán adoptadas mediante decreto que expida el Alcalde Mayor del Distrito Capital.

Parágrafo 1: La planificación del territorio rural que se localiza en la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá, será determinada en el Plan de Ordenamiento y Manejo que formulen la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Distrito Capital.

Parágrafo 2: Cuando las unidades de planeamiento rural limiten con suelo urbano o de expansión, éstas incluirán un componente especial para el manejo de borde o de las franjas de territorio paralelas al perímetro, con el fin de diseñar mecanismos que faciliten el control de la presión por urbanización de estas áreas.

6 Conforme al plano "Zonas Normativas Rurales – UPR Zona Norte", el predio se encuentra en la Zona Normativa Rural 6, según su localización estimada:

Plano "Zonas Normativas Rurales – UPR Zona Norte", Fuente: http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/ambiente-y-ruralidad/proyectos/unidad-de-planeamiento-rural-upr

260

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Artículo 71. Determinación de Zonas Normativas Rurales. (Decreto 435 de 2015)
Con el fin de ordenar el territorio y reglamentar la Pieza Rural, en la UPR Zona Norte se determinan las Zonas Normativas Rurales, identificando y delimitando los polígonos correspondientes en el Plano No. 6 de 7 "Zonas Normativas Rurales", de la siguiente manera:

ZNR 1: Centro Poblado Chorrillos
ZNR 2: Sector de Vivienda Campestre Guaymaral
ZNR 3: Nodos de Equipamientos y Servicios
ZNR 4: Aeropuerto Guaymaral
ZNR 5: Área de usos complementarios del Aeropuerto
ZNR 6: Áreas para la producción sostenible de alta capacidad.
ZNR 7: Áreas para la producción sostenible de manejo especial.
ZNR 8: Zona de Ronda de Protección del Río Bogotá
ZNR 9: Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C. "Thomas van der Hammen"

Artículo 88. Usos ZNR 6: Área para la producción sostenible de alta capacidad. (Decreto 435 de 2015)
Los usos establecidos para esta zona son los siguientes:

• Usos Principales:
* Agrícola
* Residencial campesino

7

• Usos Compatibles:
* Recreación pasiva
* Ecoturismo
* Agroforestal
* Forestal protector
* Forestal productor
* Agroindustrial
* Comercial de vereda
* Dotacional de seguridad

• Usos Condicionados:
* Recreación Activa
* Pecuario
* Forestal productor
* Comercial minorista
* Dotacional administrativo
* Dotacional de culto
* Dotacional de educación
* Dotacional de salud y asistencial

• Usos prohibidos: los usos que no estén definidos como principales, compatibles o condicionados en el presente decreto.

Parágrafo 1: Los usos condicionados se someten a lo siguiente:

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

1. Únicamente podrán permanecer en la zona normativa rural de producción sostenible de alta capacidad las edificaciones con usos dotacionales que cumplan con los requisitos normativos, descritos en el presente acto administrativo, para tramitar el acto de reconocimiento ante cualquier curaduría urbana.

2. El uso de recreación activa queda restringido a aquella modalidad de menor dimensión, requerida para atender a la población rural y además deberá presentar una propuesta vial aprobada por la Secretaría de Movilidad que permita mitigar los impactos producidos por el uso.

3. El uso comercial minorista se condiciona a su localización en áreas próximas a los asentamientos humanos identificados en el presente Decreto y, a concepto por parte de las autoridades ambientales, teniendo en cuenta una propuesta que considere el manejo de zonas verdes, retiros, protección para los peatones, integración paisajística al entorno, estacionamientos, vertimientos, emisiones, residuos sólidos y abastecimiento de servicios públicos.

4. El uso forestal productor se condiciona a la obligación de no reemplazar la cobertura vegetal compuesta por especies nativas y a su exclusión de rondas de nacimientos y quebradas.

5. El uso pecuario se condiciona a las prácticas de conservación de aguas y suelos que señale la autoridad ambiental.

8

Parágrafo 2: Los usos diferentes al agrícola y forestal en predios localizados en el trapecio de aproximación del Aeropuerto Guaymaral están prohibidos.

Parágrafo 3: Para los usos permitidos en los predios localizados alrededor del Aeropuerto Guaymaral, la CAR establecerá las regulaciones necesarias con el fin de evitar y controlar los factores de deterioro ambiental que puedan derivarse de su funcionamiento, y así evitar que se generen desarrollos que conlleven cambios de usos del suelo, esto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.5.1.5.16 y 2.2.5.1.17 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y y en los artículos 27 y 28 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Artículo 145. Clases de suelo (artículo 89 del Decreto 619 de 2000).
El presente Plan clasifica el suelo distrital de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano. De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos en el presente Plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que en las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.
2. Suelo de Expansión Urbana. Está constituido por la porción del territorio Distrital, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano mediante planes parciales.

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

3. **Suelo Rural. Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.**

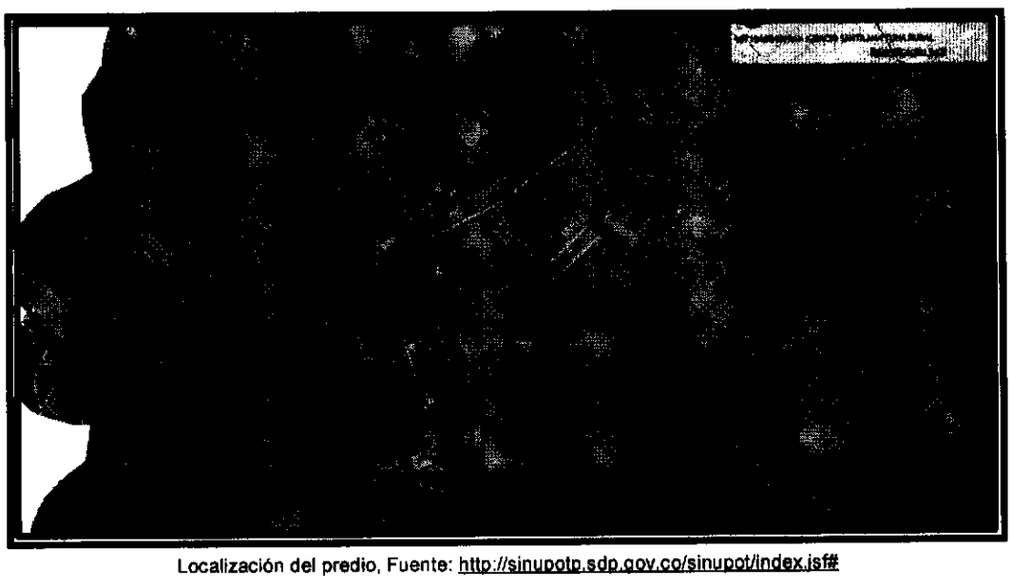
Parágrafo 1. (Modificado por el artículo 115 del Decreto 469 de 2003). Hasta que se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano, mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agrícolas y forestales y en caso de encontrarse adyacente a suelo rural, adoptará la norma definida por la Unidad de Planeamiento Rural correspondiente.

Parágrafo 2. La clasificación del suelo se encuentra delimitada en los planos Nos. 8 y 9 denominados "Clasificación del suelo" los cuales hacen parte integral del presente Plan.

Nota 1: Para la instalación de Usos Específicos se recomienda solicitar un Concepto escrito por parte de alguna de las Curadurías Urbanas ubicadas en la ciudad de Bogotá.

Nota 2: El predio en estudio no se encuentra al interior del Decreto 576 del 30/12/2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado "El Santuario", ubicado en la localidad de Suba".

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Localización del predio, Fuente: http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.isf#

5.1 IDENTIFICACIÓN

El inmueble objeto de estudio se identifica como Finca "San Ignacio Santa Ana Tuna Rural", según Certificado de tradición y libertad suministrado por el Solicitante.

5.2 CABIDA SUPERFICIARIA (Certificado de tradición y constancia de pago impuesto predial 2020)

De acuerdo con el Certificado de tradición y libertad, el terreno cuenta con un área estimada de aproximadamente 4 fanegadas (2 Hectáreas + 5600 m2), sin embargo se tendrá en cuenta el

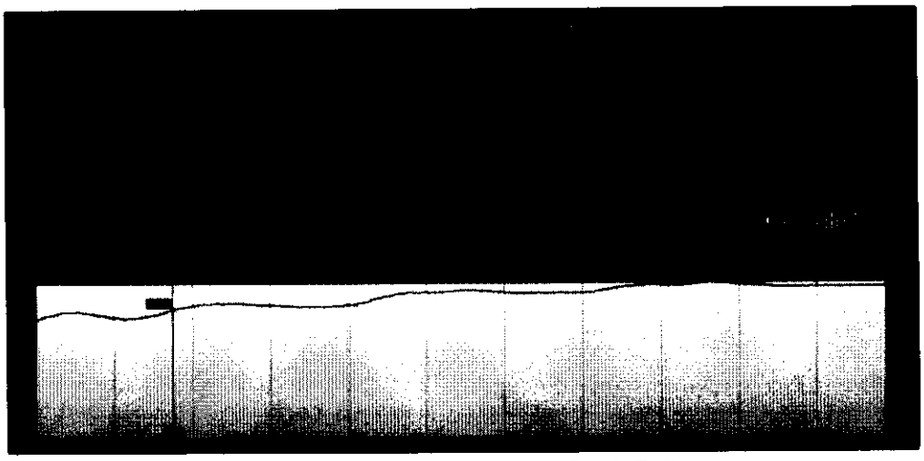
Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

área registrada en la constancia de pago del impuesto predial 2020 la cual es un valor reciente registrado por una entidad estatal y que corresponde a 2 Hectáreas + 5839,15 m2.

5.3 RELIEVE

En general la topografía es plana con pendientes inferiores al 2% en dirección oriente-occidente.



Comportamiento topografía, Fuente: Google Earth

5.4 CERRAMIENTOS

Por los costados Oriental y Norte: Postes de madera cuadrada y varios hilos de alambre de púa.
Por el costado Occidental: Postes y traviesas de madera cuadrada.
Por el costado sur: Varios hilos de alambre de púa sobre madera rolliza.

5.5 LINDEROS

Se asumen descritos en detalle en la escritura de adquisición respectiva.

Según el Certificado de tradición y libertad suministrado son:

Por el Norte: En 226.27 metros de longitud con propiedad que es o fue de Miguel Ospina.
Por el Sur: En 226.27 metros con la hacienda "San Ignacio de la cual formó parte este inmueble y que es o fue de Neftalí, Fernando, Beatriz e Inés Ospina Ospina y de Beatriz Ospina V. de Ospina.
Por el Oriente: En 113.14 metros con la misma hacienda "San Ignacio".
Por el Occidente: En 113.14 metros con el camino que conduce de la puerta de entrada a la hacienda "San Ignacio" a las casas de la misma.

5.6 NOMENCLATURA

El predio no posee nomenclatura vigente materializada de la ciudad de Bogotá.

5.7 COBERTURA

Cultivo de espinacas y tierra arada en la zona oriental del predio.
Pastos, arbustos y eucaliptus en las cercanías de la casa principal.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

5.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La Casa Principal tiene una acometida eléctrica de Codensa, agua del pozo que se acumula en un tanque elevado y un pozo séptico para las aguas residuales. Tanque de agua elevado una estructura en muros de concreto de 2 x 2 x 250.

VI. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Al interior del predio se encontraron construcciones las cuales se detalladas a continuación:

Casa Principal.
Casa de un nivel con fachada en ladrillo tolete a la vista, cubierta en tejas tipo Colombit sobre perfiles metálicos, **puerta de acceso** en madera; **hall y estudio** con pisos en baldosa de gres, muros en vinilo sobre estuco, cielo raso en drywall; **baño social** con piso en cerámica 33x33, muros en cerámica 33x33, cielo raso en drywall, división en isolux, mesón y mueble bajo en madera, lavamanos en piedra sobrepuesta.
A desnivel queda la **sala con chimenea** con los mismos acabados del hall y el **área de comedor** con los mismos acabados de la sala.
Cocina con pisos en baldosa de gres, muros en cerámica 20x20, cielo raso en madera, mesón en cerámica 20x20, una estufa desmantelada, una poceta de lavaplatos en acero y mesón en acero, muebles altos y bajos en madera.
Alcoba de servicio con piso en tablones de gres, muros en cerámica 25x25, cielo raso en madera virola; **salida a zona de ropas** con piso en tablones de gres, muros en vinilo sobre estuco, cielo raso en virola; **otra zona de ropas** con piso en cerámica 30x30, muros en ladrillo tolete a la vista, cubierta de marquesina plástica sobre perfiles de madera cuadrada y **un cuarto de lavandería** con poceta y fregadero en granito, pisos en tablones de gres, muros en vinilo sobre pañete, cielo raso en madera virola.
Hall de alcobas con piso en tablones de gres, muros en vinilo sobre estuco, cielo raso en drywall con balas incrustadas.
Una alcoba con alfombra, muros en vinilo sobre estuco, cielo raso en drywall sin closet y **otra alcoba igual con closet.**
Baño principal con pisos y muros en cerámica 20x20, cielo raso en madera virola, mesón en granito, mueble bajo en madera, lavamanos incrustado, tina en acrílico y mueble para ropa.
Por el costado Sur hay una **zona dura exterior**, con piso en baldosas de gres de, aproximadamente, 50.00 m2.
Es la parte occidental de la casa hay una zona con eucaliptos y arbustos.

Área aproximada medida durante la visita: 225.00 m2., pero se trabajará con los 227.50 m2 relacionados en las bases catastrales.
Edad estimada: 50 años.
Estado: Regular; fisuras en varios muros y cielo rasos, muy regular estado en la cocina y en las alfombras de las alcobas.

Depósito.
Construcción de un nivel con fachada en vinilo sobre pañete rústico, cubierta a dos aguas en tejas de asbesto cemento y un tanque elevado en PVC de 500 litros.

Área aproximada tomada durante la visita: 55.00 m2. pero se trabajará con los 64.68 m2 relacionados en las bases catastrales.
Edad estimada: 50 años.
Estado: Aceptable.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Galpón.
Antigua granja de champiñones que por sus condiciones actuales de amenaza ruina, es razón para no ser objeto de valoración.

VII. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del Valor Comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

1.- El Inmueble materia del presente avalúo está localizado dentro de un sector de actividades variadas poco intensivas, localizado al noroccidente de la ciudad el cual se encuentra en proceso de consolidación lenta debido a que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital no ha terminado de reglamentar el Plan Zonal del Norte ni las respectivas Unidades de Planeamiento Rural ni los trazados definitivos de las vías futuras; por ello presenta una regular infraestructura vial y de servicios.

2.- El área del terreno corresponde a la tomada de la Constancia de pago del Impuesto Predial 2020.

3.- En la determinación del valor de terreno se han tenido en cuenta su área, ubicación, vías de acceso e infraestructura de servicios públicos.

4.- El área de cada una de las construcciones corresponde a la tomada de las bases catastrales y fue verificada de modo muy aproximado durante la visita.

5.- El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis la Oferta en Venta de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

6.- El avalúo practicado por **David Castillo Gutiérrez y Jorge E. Palomino Mutis**, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor, debidamente informados, estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.

7.- En el valor asignado a la propiedad están incluidos todos los derechos inherentes a la misma.

8.- El avalúo practicado por **David Castillo Gutiérrez y Jorge E. Palomino Mutis**, tiene en cuenta algunos aspectos jurídicos tales como titulación y normatividad.

VIII. METODOLOGIA APLICADA

Para avaluar este tipo de Inmuebles se utilizan los siguientes Métodos:

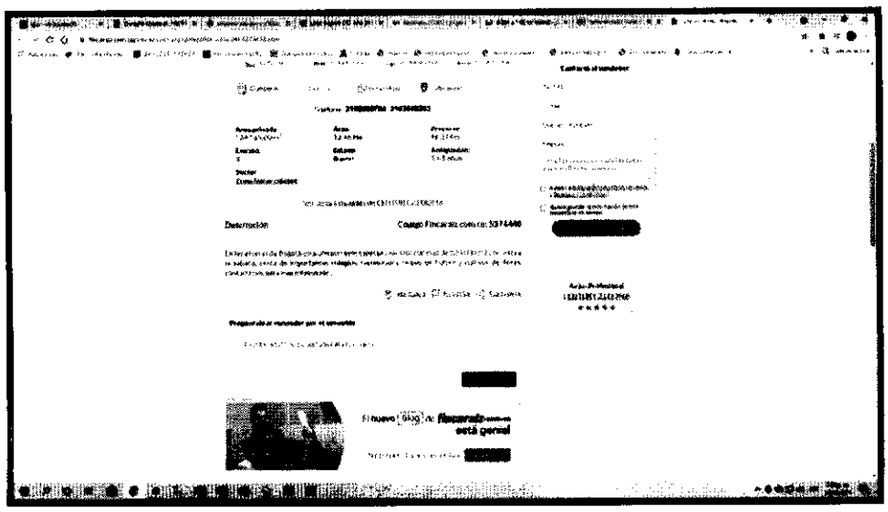
Método Comparativo.
Consiste en analizar de manera estadística (promedio, desviación estándar y homogenización) toda la información obtenida de oferta en venta de inmuebles similares y de lotes disponibles, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas.

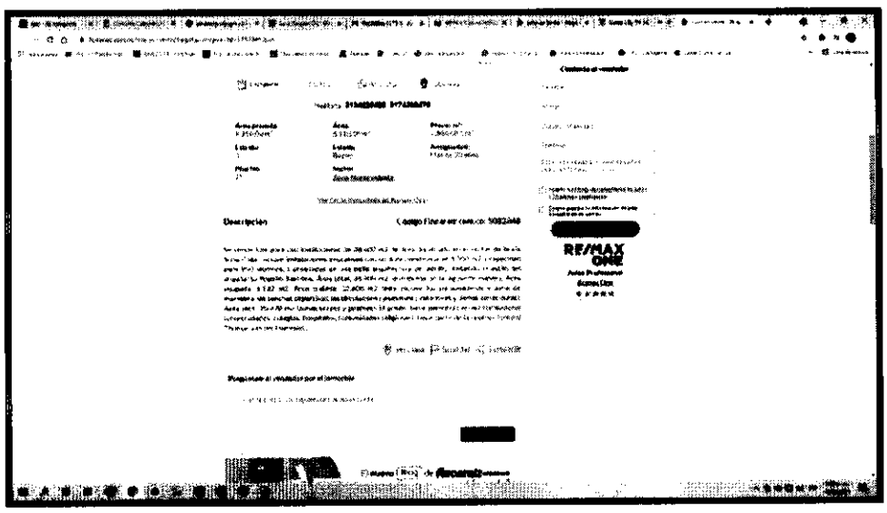
Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Esta información se obtiene de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas. Los factores para homogenizar son: área, ubicación y normatividad.

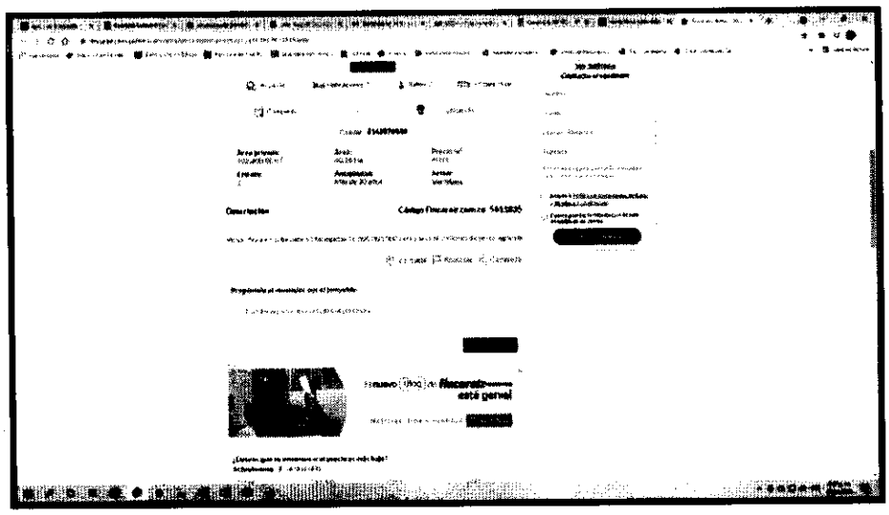
OFERTAS ENCONTRADAS

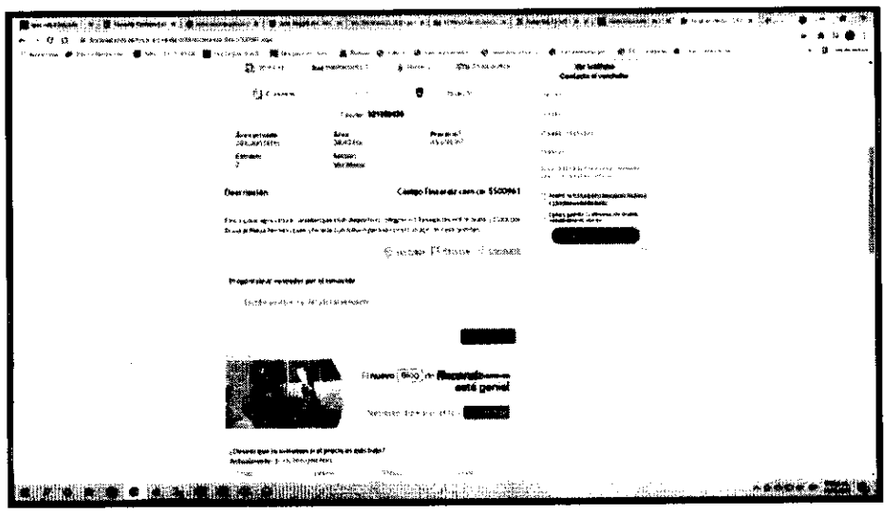


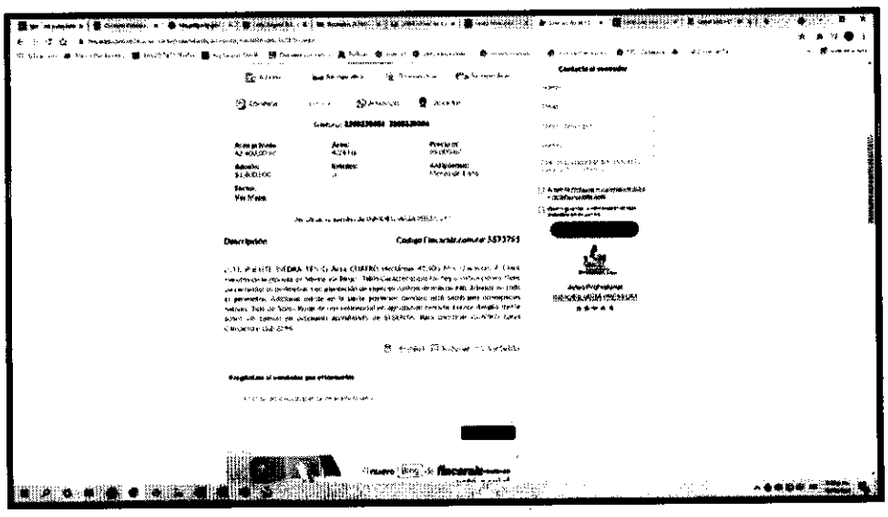


Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

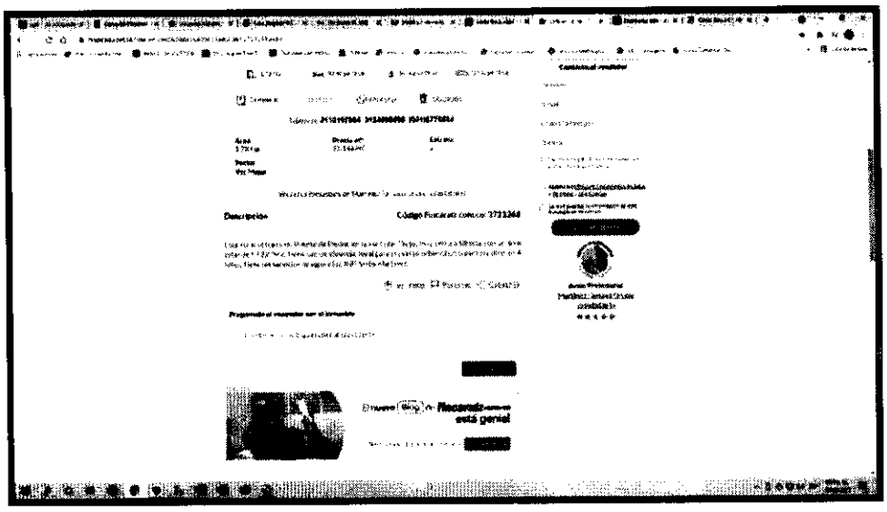






Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador



DEPURACION ESTADISTICA DE LAS OFERTAS ENCONTRADAS

15

Mercadeo Fincas				Factores Homogéneos						
Datos/Contacto	Oferta ($)	Area	Oferta	Oferta	ubicación	área	norma	vr homg	Iter 1	Iter 2
		(m2)	($/M2)	$/m2 ajustada 5%				($/M2)	($/M2)	($/M2)
Agrícola, similar, cercano	12.000.000.000	124.515	96.374	91.555	0,95	1,10	1,00	95.675		
3163899784										
Dotacional. AC: 8,310 m2	24.000.000.000	38.400	192.188	182.578	0,95	1,00	0,60	104.070		
3134223428										
Agrícola Vía Suba Cota	16.000.000.000	402.600	39.742	37.755	0,95	1,10	1,00	39.454	39.454	39.454
3143979349										
Agrícola Vía Suba Cota	16.000.000.000	384.300	41.634	39.552	0,95	1,10	1,00	41.332	41.332	41.332
Código FR: 5500961										
Cota-Tenjo cerca Siberia, para 4 casas	4.028.000.000	42.400	95.000	90.250	1,10	1,00	0,75	74.456	74.456	
3208339404										
Cota-Tenjo cerca Siberia, para 4 casas	950.000.000	17.227	55.146	52.389	1,10	1,00	0,75	43.221	43.221	43.221
3112197954										
							Promedio	66.368	49.816	41.336
							Des Std	29.095	16.632	1.884
							Coef Desv	43,8%	33,5%	4,6%
							Vr Máx	95.465	66.247	43.219
							Vr Mín	37.273	32.984	39.452

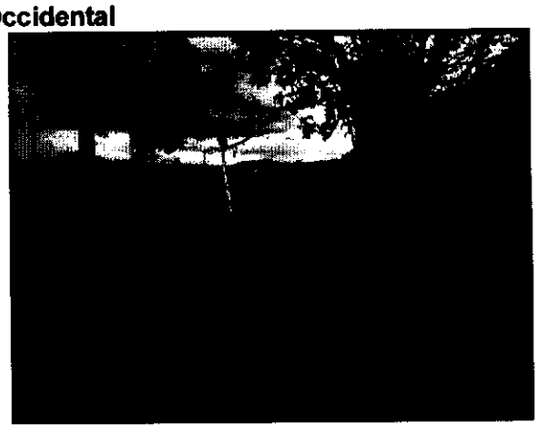
Método de Reposición con depreciación.
Consiste en establecer el valor de reposición promedio o nuevo de las construcciones observadas; se toma como fuente de información la revista Construdata 198 y valores de tipologías de construcción de referencia. Posteriormente se aplican fórmulas (Depreciación en Línea Recta) que tienen en cuenta deméritos por efecto de su edad y estado actual de conservación, entre los principales.

Construcción	Vr Repo	Vida Util	Edad	V Reman	Estado	Avalúo
Casa	2.340.658	100	50	50	0,60	772.417
Depósito	1.245.047	100	60	40	0,70	400.905

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

IX. REGISTRO FOTOGRAFICO

Acceso Occidental



Acceso Norte

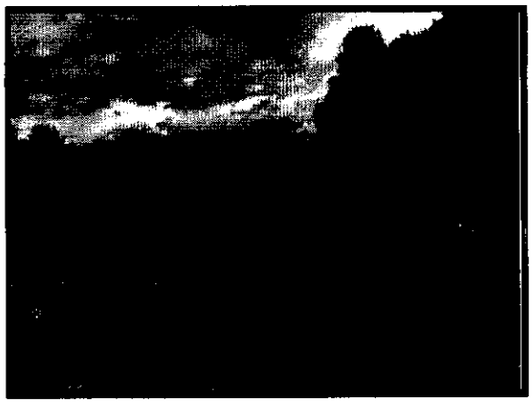
Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Terreno
Sector Oriental del Predio

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador



Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Sector Occidental del Predio

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

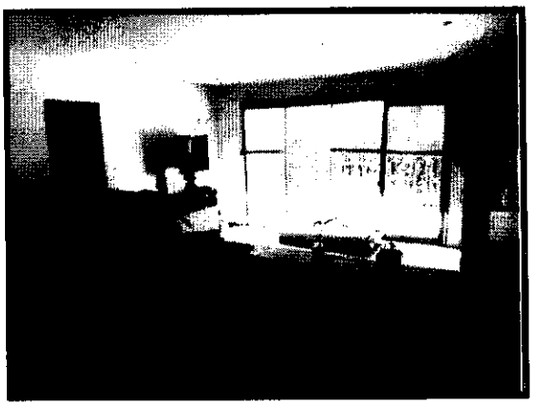
Casa principal

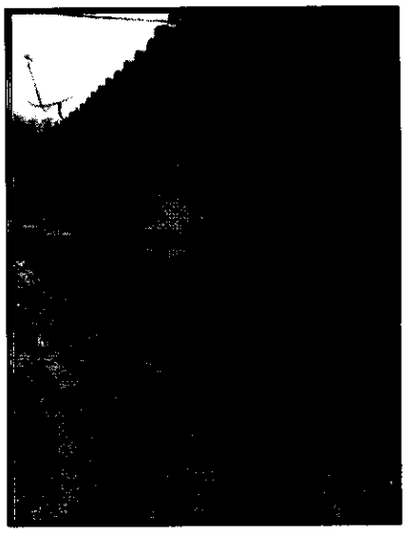
Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

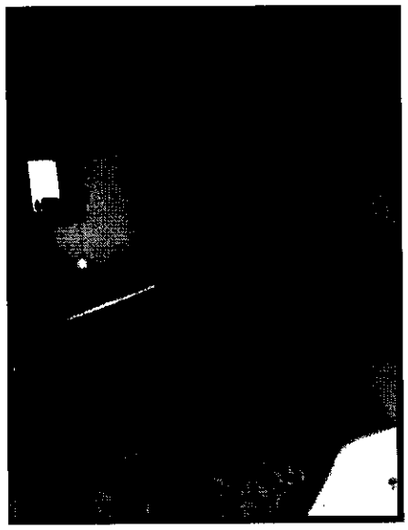
DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

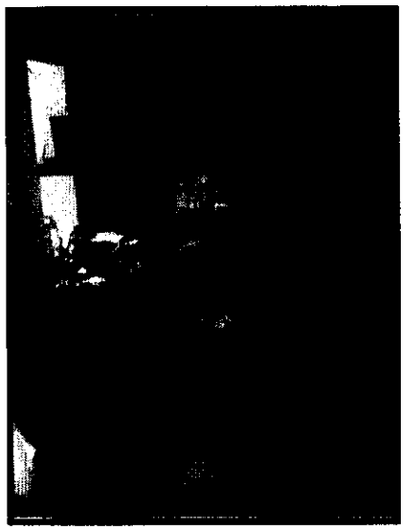
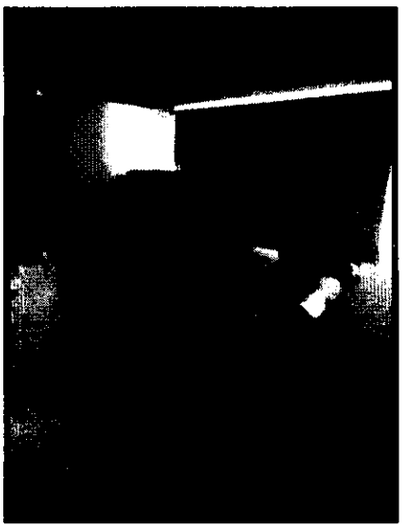
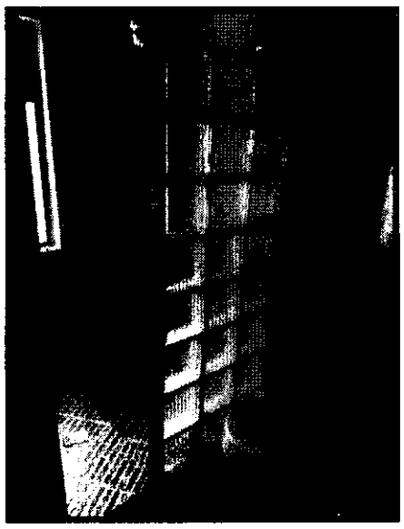
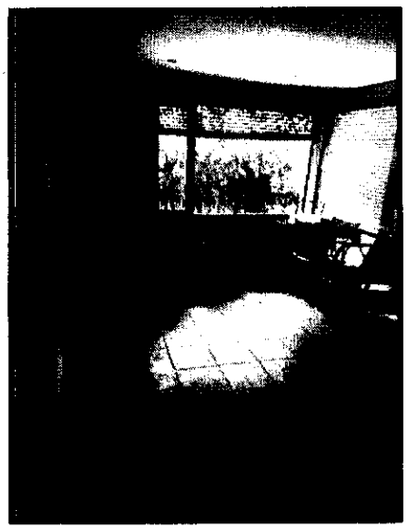




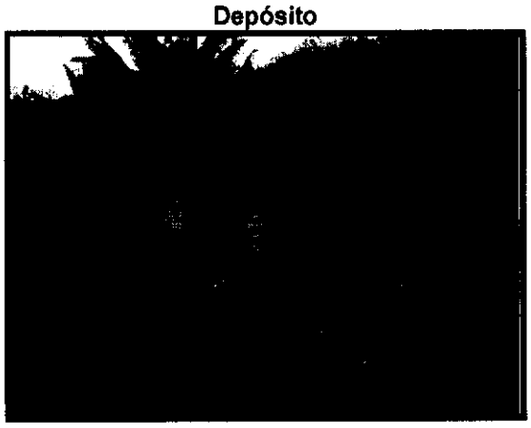


Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

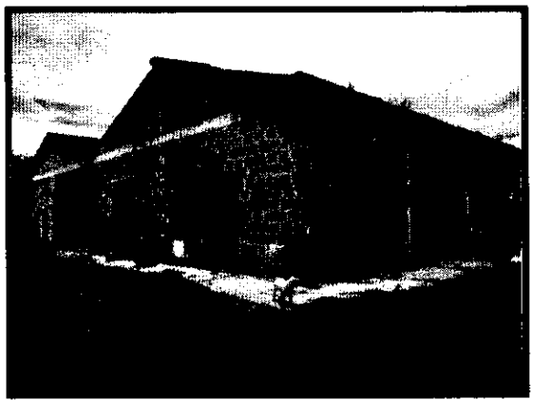
Depósito



Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Galpón



X. VIGENCIA ECONOMICA DEL AVALUO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420/1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo tiene una vigencia de Un (1) año contado a partir del momento de la visita siempre y cuando no cambien las condiciones macroeconómicas de la economía del país y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

XI. AVALÚO COMERCIAL Finca Santa Ana Jun.21

INMUEBLE EN SECTOR RURAL
Finca San Ignacio Santa Ana Tuna Rural
Sector Tuna Rural
Bogotá, Colombia
Junio de 2021

	Area (m2)	($/m2)	($)
Lote	25.839,15	43.000	1.111.083.450
Construcciones			
Casa Principal	227,50	772.417	175.724.899
Depósito	64,68	400.905	25.930.544
	TOTAL		1.312.738.893

SON: UN MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE.

Atentamente,

DAVID CASTILLO GUTIERREZ
RAA AVAL-1018423822

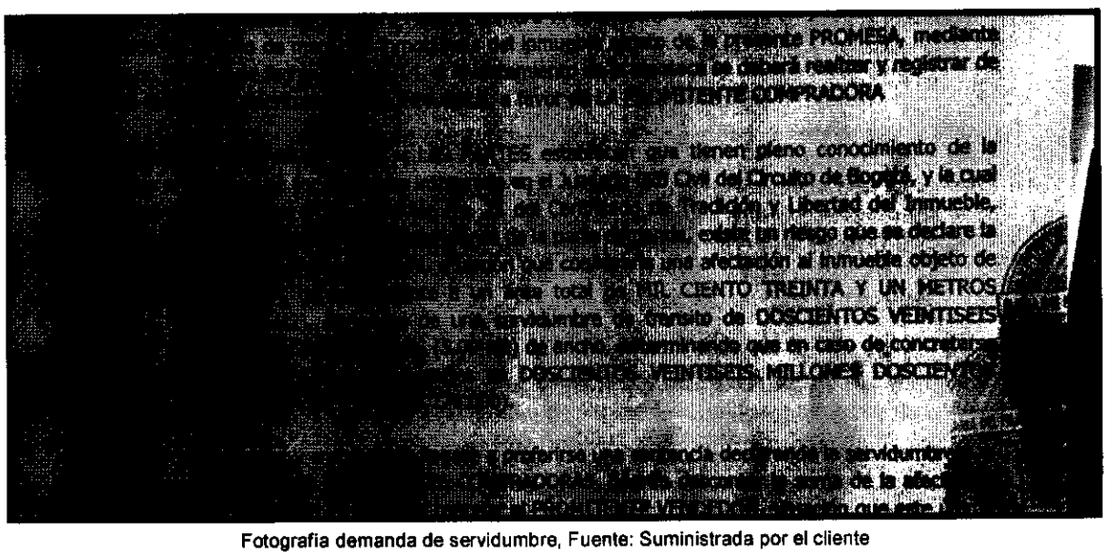
Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

XII. ANEXO SERVIDUMBRE

A continuación y atendiendo la petición del Solicitante ponderaremos los efectos que tendría en el valor y en la funcionalidad del Predio San Ignacio Santa Ana Tuna Rural, que ahora en adelante llamaremos SISATR, de acatarse lo dispuesto en lo que se relaciona en la Anotación No. 21 del Certificado de Libertad de este predio, con una Demanda en proceso de servidumbre, según el Oficio # 1322 del 05-04-2019 del Juzgado 028 Civil de Circuito de Bogotá por parte de Dilomatoja S.A.S. Nit 900.796.613-5, con el objeto de inscribir una servidumbre de tránsito hacia el predio localizado al costado oriental de SISATR.

Las condiciones del área de la servidumbre se muestran a continuación:



Fotografía demanda de servidumbre, Fuente: Suministrada por el cliente

Esta área está allí relacionada con un ancho de 5.00 m en una longitud de 226 m para un área total de 1.131 m2. Según lo observado durante la visita, el predio SISATR y el predio ubicado al oriente del anterior pueden tener ingreso, sin mayores afectaciones a ninguno de los dos inmuebles por el camino que alindera por el norte a los dos predios y que lleva hasta la puerta del Evergreen School.

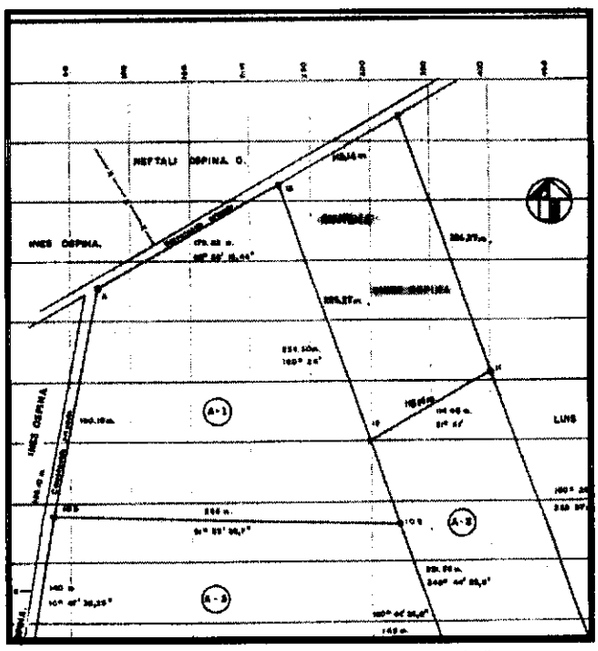
Lo anterior está basado en que desde la Carrera 135, hacia el oriente, el lindero norte del predio SISATR es de 226.27 metros y la longitud total desde la Carrera 135 hasta la puerta de esta Institución Educativa es de 628.00 metros como lo muestra la siguiente figura, en la línea amarilla, con lo cual el predio oriental puede tener su acceso por este lindero norte.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

280

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Medición longitud camino norte, Fuente: Google Earth



Plano de la zona, Fuente: Suministrado por el cliente

En caso de inscribirse la servidumbre citada, para el predio SISATR, se tendrían las siguientes afectaciones:

Valor del terreno: área de servidumbre + 40% por efecto del valor de una menor área por aspectos como área cesión, vías, etc.

1.131 m2 * $43.000/m2 * 1.40: $68´086.200.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

281

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Cerramiento en malla eslabonada calibre 10 en 226 metros a razón de $70.000/ml según lo relacionado en la Revista Construdata No. 192 actualizada a la fecha:

226 ml * $70.000/ml: $15´820.000.

Adicionalmente se requiere hacer un cerramiento verde en una longitud de 226 metros que permita las mismas características paisajísticas hoy existentes, en cuanto a lo visual, nivel sonoro y privacidad que esta servidumbre de tránsito afectaría. Se maneja un valor de $30.000/ml tomado de valores de referencia para cerca viva de la Lonja Llanos, esto se multiplica por un factor de 2.5 teniendo en cuenta las dimensiones de altura de una cerca viva tradicional, respecto al área y altura aproximada que hoy existe.

226 ml * $30.000/ml * 2.5 : $16´950.000.

Para un valor total de $100'856.200

Finalmente y para proyectar la afectación hacia un futuro, en caso de que las normas del sector evolucionen hacia permitir desarrollos más intensivos, puesto que ya estarían disponibles la infraestructura de servicios y el paso de vías como la Avenida Ciudad de Cali en la cercanía, un posible englobe con predios como con el vecino sur no se podrían dar por la presencia intermedia de esta servidumbre.

SON: CIEN MILLONES
OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL
DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

Atentamente,

DAVID CASTILLO GUTIERREZ
RAA AVAL-1018423822

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

282

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

PRESENTACION Y JURAMENTO

El presente dictamen pericial fue elaborado el Ingeniero Mecánico, DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ, quien cuenta con experiencia y registros para efectuar avalúos de inmuebles rurales y elaboración de dictámenes periciales.

Yo, DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ, identificado con la Cédula 1.018.423.822 de Bogotá, de profesión Ingeniero Mecánico Titulado y con tarjeta profesional CN230-112374, expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingenierías Eléctrica, Mecánica y Profesiones Afines. Me permito presentar el siguiente dictamen pericial, que será aportado por CFCARDONA ABOGADOS S.A., para soportar una posible indemnización por la imposición de servidumbre. El avalúo se hizo con apoyo del señor JORGE ERNESTO PALOMINO MUTIS, Ingeniero Civil, identificado con la Cédula 79.150.267.

Acompaño documentos idóneos que me habilitan para el ejercicio de mi profesión, con los respectivos títulos académicos y documentos que certifican mi experiencia profesional y técnica.

Manifestación previa BAJO JURAMENTO DEL PERITO que elaboró el presente dictamen pericial

Yo: David Eduardo Castillo Gutiérrez, Ingeniero Mecánico, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No 1018423822 de Bogotá, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto bajo la gravedad de juramento y ratificado por mi firma al pie del presente texto que:

- No me encuentro inmerso en ninguna causal de inhabilidad o impedimento legal para actuar como Perito dentro de este proceso.
- Acepto el régimen jurídico de responsabilidad de los auxiliares de la justicia.
- Como **Ingeniero Mecánico** y **Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos**, cuento con los conocimientos idóneos y necesarios para rendir la experticia como avaluador en cada una de mis especialidades y apoyar a los abogados en la elaboración del dictamen y a sustentarlo ante el Juzgado.

29

DECLARACIÓN:

- He actuado leal y fielmente en el desarrollo de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.
- Mi opinión es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional.
- Afirmo que todos los fundamentos del presente informe son ciertos y fueron verificados personalmente por mí.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias y en el regular ejercicio de mi profesión.
- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por ninguna de las partes interesadas.
- No me encuentro incurso en ninguna de las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

283

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

Lista de casos en los que haya sido designado como Perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años:

PROCESO: Responsabilidad Civil Contractual.
DE: Soluciones Logísticas Técnicas S.A.S – "Soloctec S.A.S.".
CONTRA: Operaciones Nacionales de Mercadeo LTDA. Sigla Open Market LTDA. Bogotá D.C.; Open Market LTDA. Sucursal Occidente "Sucursal Foránea" Yumbo; SBS Seguros Colombia S.A. Sigla SBS Seguros o SBS Colombia o SBSeguros.
JUZGADO: Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali.
DICTÁMEN: Avalúo de montacargas siniestrado en el año 2017 y en el año 2021.
CONTRATANTE: Banco Pichincha.
APODERADO CONTRATANTE: Abogado Jimmy Rojas.

PROCESO: Garantía Mobiliaria.
DE: Banco Pichincha.
CONTRA: Señor Alejandro Colmenares Vanegas.
JUZGADO: Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá.
DICTÁMEN: Avalúo de vehículo para garantía mobiliaria.
CONTRATANTE: Banco Pichincha.
APODERADO CONTRATANTE: Abogado Ramiro Pacanchique Moreno.

PROCESO: Declarativo de responsabilidad contractual.
DE: Suelopetrol CA S.A.C.A. Sucursal Colombia.
CONTRA: Sencarga S.A.S.
30 **JUZGADO:** Juez Primero Civil Del Circuito Transitorio De Bogotá.
DICTÁMEN: Avalúo de maquinaria siniestrada en el año 2013 y en el año 2019.
CONTRATANTE: Suelopetrol CA S.A.C.A. Sucursal Colombia.
APODERADO CONTRATANTE: Abogado Juan Pablo Bonilla.

DAVID CASTILLO GUTIERREZ
C.C.1.018.423.822.

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

David Eduardo Castillo Gutiérrez
Cédula de ciudadanía: 1018423822
Móvil: 314 4781823
Correo electrónico: davidecgutierrez@hotmail.com
LinkedIn: www.linkedin.com/in/david-eduardo-castillo-gutiérrez-a08875107
Registro AVAL-1018423822

Perfil profesional

Ingeniero mecánico y avaluador con experiencia en maquinaria y equipo, inmuebles urbanos e inmuebles rurales; mantenimiento industrial; conocimientos en elementos mecánicos; procesos de manufactura e identificación de máquinas.

Inscrito en el registro abierto de avaluadores para las 13 categorías.

Educación

Universidad Nacional de Colombia
Ingeniero Mecánico
2015

Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA
Tecnólogo Mantenimiento Mecánico Industrial
2008

Eduamérica
Técnico Laboral en Avalúos – 13 Categorías
2020

Formación complementaria

Eduamérica
Avalúos de maquinaria y equipo
bajo normas NIIF-2017

Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA
-Aplicación de los PLC en la automatización de procesos industriales-2016
-Gestión del mantenimiento industrial I: preliminares del mantenimiento industrial-2016
-Códigos y normas de soldadura-2016
-Administración del efectivo-2008

Universidad Nacional de Colombia
Integridad estructural en ductos
y equipos estáticos-2015

Corporación CICCE
AutoCAD 2D 2016 Básico-2015

Consultoría De Ingeniería & Desarrollo Urbano
Curso taller: Técnica residual-2020

285

Experiencia en avalúos
Quantum Avalúos
Referencia: Ing. Douglas Ayala Vivas
Teléfono: 310 8715470
Tiempo: 25 de junio de 2018-Presente

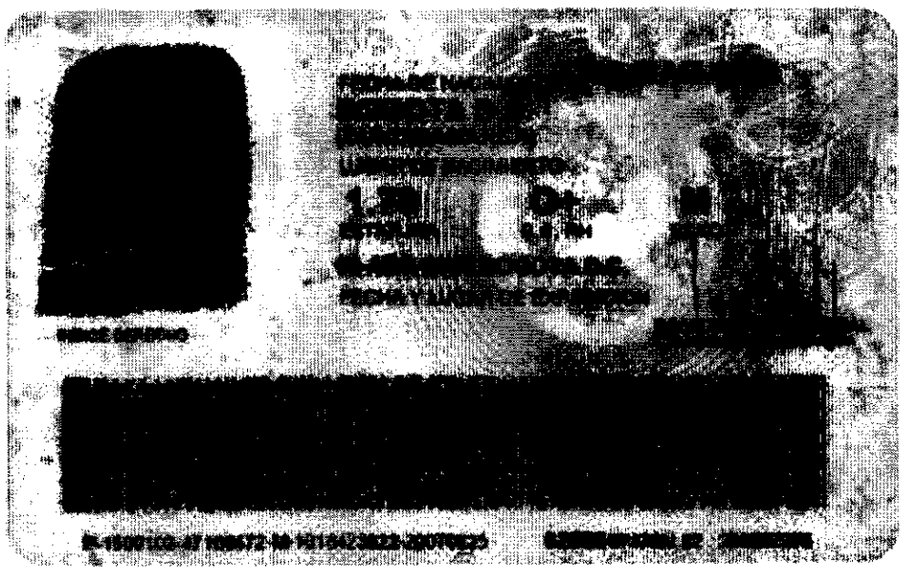
Ing. Jorge Palomino Mutis-Avaluador independiente
Teléfono: 310 2172500
Tiempo: 22 de agosto de 2017-Presente

Arq. Luis Fernando Maguin Hennessey-Avaluador independiente
Teléfono: 300 2643335
Tiempo: 01 de marzo de 2016-Presente

Elaboración y/o participación en avalúos para:
- Inmuebles urbanos y rurales.
- Maquinaria amarilla.
- Maquinaria agrícola.
- Equipos de cómputo.
- Vehículos.
- Equipos de laboratorio para investigación.
- Maquinaria metalmecánica.
- Mobiliario de oficina y hotelería.
- Equipos para la industria petrolera.
- Centros de mecanizado.
- Equipos e instrumental médico.
- Equipo de impresión industrial.
- Maquinaria para floricultivos.
- Equipos odontológicos.
- Equipos para estaciones de servicio de gasolina y gas.
- Maquinaria para procesamiento de alimento.

Experiencia docente
Eduamérica
Referencia: Adriana Olaya
Teléfono: 315 8003576
Tiempo: 7 de septiembre de 2020-Presente
Módulos de Economía y Econometría Básica, y Avalúos de Maquinaria.

286



287

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Mecánico

A

David Eduardo Castillo Gutiérrez

C.C. 1.018.423.822 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS.
EN TESTIMONIO DE ELLO, Y PREVIA TOMA DEL JURAMENTO DE RIGOR,
OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá D.C., a los 31 días del mes de agosto de 2015

DECANATURA DE FACULTAD | RECTORÍA | SECRETARÍA GENERAL

REGISTRO No. 13081, Folio 14 del Libro de Diplomas No. 13
DE LA SEDE DE Bogotá FACULTAD DE Ingeniería

0148454

288

Consejo Profesional Nacional de Ingenierías Eléctrica, Mecánica y Profesiones Afines

Titular: DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIERREZ

C.I.: 1.018.423.[illegible]

Ingeniero: MECÁNICO

Matrícula: CN230-112394

Resol. Secc.: 34/2015

Fecha de Exp: 07/08/2015

Consejo Profesional Nacional de Ingenierías Eléctrica, Mecánica y Profesiones Afines

Esta tarjeta acredita a su titular el derecho de ejercer la ingeniería en su especialidad en cualquier lugar del país, de acuerdo con la Ley 51 de 1986 y su Decreto Reglamentario 1873 de 1998.

Para efectos de información adicional o pérdida dirigirse a la Secretaría del Consejo Profesional Nacional, Calle 70 No. 9-10 PBX 3127393, Bogotá, D.C.

eduamérica

CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES

EDUAMÉRICA CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 02060 de 2016
OTORGADA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN

OTORGA

CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL EN:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS
CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 960 HORAS

David Eduardo Castillo Gutiérrez

Identificado con cédula de ciudadanía 1018.423.822 de Bogotá

los 05 días del mes de septiembre de 2020.

Rectora

Secretario General

284

290

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Christian Fernando Cardona <christianfernando@cfcardona.com>
Enviado el: jueves, 01 de julio de 2021 12:14 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: Juan David Rojas
Datos adjuntos: Av Finca Santa Ana Suba.Cota Junio.21 - Con anexos.pdf

REF: 2019 - 00173

Obrando como apoderado de la parte demandada, remite dictamen pericial solicitado por el despacho a fin de establecer una eventual indemnización por imposición de servidumbre.

CHRISTIAN FERNANDO CARDONA NIETO

CFCARDONA ABOGADOS S.A.

Tels. (571) 217 92 99
Fax. (571) 255 13 85
Calle 67 No. 4A - 46
Bogotá D.C. – Colombia
christianfernando@cfcardona.com

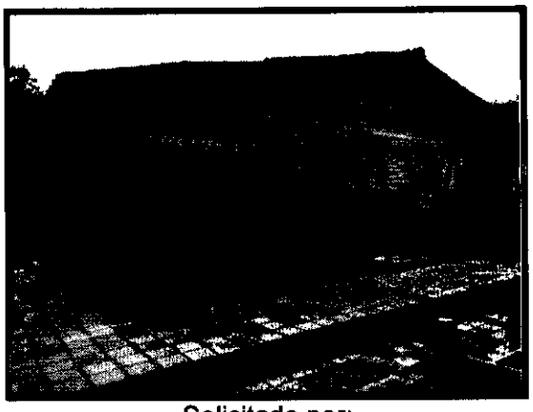
www.cfcardona.com

291

DAVID EDUARDO CASTILLO GUTIÉRREZ
Ingeniero Mecánico
Profesional Avaluador

AVALÚO COMERCIAL Finca Santa Ana Jun.21

INMUEBLE EN SECTOR RURAL
Finca San Ignacio Santa Ana Tuna Rural
Sector Tuna Rural
Bogotá, Colombia



Solicitado por:
Sr. Diego Ospina

BOGOTÁ, JUNIO DE 2021

Celular: 3144781823 I E-Mail: davidecgutierrez@hotmail.com I Bogotá D.C., Colombia

292

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00173

18 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez informando que dentro del término de que trata el auto visto a folio 200 la parte demandada allegó el anterior dictamen en tiempo. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

(2)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., 17 SEP 2021

Proceso Nº 2019-00173.

1. Incorpórese al plenario el dictamen pericial allegado por la parte demandante obrante a folios 207 a 251.

2. Incorpórese al plenario el dictamen pericial aportado por la parte demandada obrante a folios 257 a 291.

3. Los dictámenes periciales referidos en los numerales 1 y 2 de la presente providencia se ponen en conocimiento de las partes para que en el término de tres días contados a partir de la notificación de la presente determinación, se pronuncien al respecto.

4. Se rechaza la solicitud de dar aplicación al artículo 908 del Código Civil por improcedente y por cuanto dicho precepto no se aplica al contexto del presente asunto. Téngase en cuenta que las pretensiones deben formularse en demanda y en su respectiva reforma, y el artículo en mención hace referencia a la venta o permuta de "una parte" de un predio, ésta parte del predio vendida tendrá derecho a lo indicado en el citado precepto.

5. Se requiere a la parte demandada para que en el término de 5 días contados a partir de la notificación de la presente determinación, aporte al plenario el video expuesto en la audiencia llevada a cabo el 14 de octubre de 2020. Lo anterior en atención a lo dispuesto en la indicada audiencia.

6. Se requiere a la parte demandante para que para que en el término de 5 días contados a partir de la notificación de la presente determinación aporte al plenario las documentales aducidas por el testigo Mauricio Terán referente al contrato de arrendamiento del predio de propiedad de Dilomatoja del 2015 y los demás contratos de arrendamiento sobre los demás predios. Lo anterior conforme determinado en audiencia.

7. De decreta de manera oficiosa la prueba por informe, ordenando oficiar a las siguientes instituciones y entidades Colegio Liceo Cambridge, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, a la Secretaría Distrital de Movilidad, y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de Bogotá, para que en el término de 10 días contados a partir de la notificación de la presente determinación rindan informe indicando si la vía o calle que parte de la vía principal y desemboca a Colegio Liceo Cambridge sede ubicada en la

Localidad de Suba – Tuna Rural – Vereda Chorritos, es de naturaleza pública o privada allegando los soportes que consideren pertinentes. Oficiese.

NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

FG

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notificó por Estado
No. 074 Fecha 20 SEP 2021

El Secretario(a),