



273

## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.
- VII. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE PERITAJE.
- X. DICTAMEN PERICIAL - PERITAJE DE PERJUICIO.
- XI. ANEXO



**PERITAJE AGRICOLA Y PECUARIO  
No 0077**

**CÓDIGO SIG:**

**FRACCIÓN DE TERRENO DENOMINADA  
COMO PREDIO IDENTIFICADO LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA**

**VEREDA: BOGOTÀ, (Según Folio de  
Matricula) BOGOTÀ (Según EOT)  
MUNICIPIO: BOGOTÀ  
DEPARTAMENTO:  
CUNDINAMARCA**

**SOLICITADO POR: PAEZ MARTIN ABOGADOS S.A.S**

**Identificación del proceso judicial**

**Juzgado: Cuarto (4) civil del circuito Bogotá  
Demandante: J.A. SILUAN Y CIA S.C.S. en liquidación  
Demandado: Luqui Yasmile González Regalado  
Radicado No. 2018-033**

**BIEN A AVALUAR: PREDIO LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA  
(DIRECCION CATASTRAL), ubicado en el área  
del municipio de Bogotá, Departamento de  
Cundinamarca.**

**FECHA: agosto 3 de 2020.**



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

## **I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

### **1.1. TIPO DE PERITAJE**

Establecer el valor de los inventarios físicos de todo tipo de infraestructura Agrícola y/o pecuaria en el predio descrito, en cumplimiento con lo establecido en la Ley y en las políticas institucionales de la CCB y la CAC.

### **1.2. TIPO DE PERITAJE**

Peritaje de Daños y Perjuicios (terreno y mejoras).

### **1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO**

- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

### **1.4. SOLICITANTE DEL PERITAJE**

PAEZ MARTIN ABOGADOS S.A.S

### **1.5. FECHA DE LA VISITA**

Julio 30 de 2020.

### **1.6. FECHA DEL INFORME**

Agosto 4 de 2020.

### **1.7. TIPO DE INMUEBLE**

Predio denominado Finca "LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA", ubicado en el área urbana del Municipio de Bogotá, Departamento de Cundinamarca.

### **1.8. VEREDA**

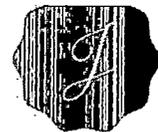
BOGOTÀ, (SEGÚN FOLIO DE MATRÍCULA)  
BOGOTÀ (SEGÚN EOT)

### **1.9. MUNICIPIO**

BOGOTA

### **1.10. DEPARTAMENTO**

CUNDINAMARCA



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

### **1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

En la actualidad el área objeto de peritaje se encuentra con cultivos de papa (*Solanum tuberosum*), arbustos dispersos; una caseta pequeña en bloque, un tramo de cerca definitiva en maderas y el frente en muro de piedra rajón de destinación de acuerdo con el tipo de suelo es de uso Producción Diversificada y Zona Agropecuaria e hidrológica.

### **1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA.**

El predio de mayor extensión que se denomina Santillana la clara ubicado en esta ciudad de Bogotá d. e. tiene un área superficial de 13.052.32 m<sup>2</sup> de terreno materia del presente PERITAJE comercial se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, Municipio de Bogotá, dentro del área rural de la Vereda Bogotá (según folio de matrícula), Bogotá (Según EOT).

El acceso es posible partiendo desde el casco urbano del municipio de Bogotá por la Variante Cota hacia el norte de la ciudad, luego se toma la variante Chía cota a la altura del colegio Santo Tomas, en 0,47 Kilómetros se toma la variante Guaymaral en sentido contrario hasta la calle 235 donde se gira a la izquierda y se encuentra el predio 300 metros adelante.

### **1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL PERITAJE**

- ✓ Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 1076653 con fecha del 28 de julio de 2020.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 1076653 con fecha del 14 de Julio de 2020.
- ✓ Planos de Localización Específica del Predio Lote 29 tomado del Sinupot sin fecha, pero acorde a los linderos descritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

### **1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADO**

- ✓ Plano de Uso Reglamentado del Suelo del Predio Identificado Lt 29 Pte Santillana La Clara con fecha 28 de julio del 2020
- ✓ Ortofoto fechada enero de 2020 sector Guaymaral
- ✓ Inventario de afectaciones y formato de recolección de datos en campo para construcciones especiales elaborado por Juan Manuel Cuellar.
- ✓ Proyecto de acuerdo de 2018, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bogotá.
- ✓ Resolución 620 del 2008 del IGAC.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

No incluido

### 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

No incluido

### 2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA	50N 1076653	AAA0156PEXS

**Fuente:** Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 1076653 con fecha 14 de JULIO de 2020

**Nota:** Información correspondiente al predio en estudio.

### 2.4. OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- El predio identificado como LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA, el cual es parte la fracción de terreno en estudio, corresponde a una unidad jurídicamente independiente.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasaré económicamente, corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica y de la oficina de registro e instrumentos públicos. Se determinará valor comercial de bienes físicos de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión y algunas mejoras existentes en la franja.



Juan Manuel Cullar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

### **III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

POR EL NORTE:	Con el municipio de Chía separado con la vía Guaymaral
POR EL SUR:	Con la ciudad de Bogotá, separado con la vía 234 y la base aérea.
POR EL ORIENTE:	Con el municipio La concordia, separado con la vía Bogotá-La Caro.
POR EL OCCIDENTE:	Con el sector Cota, separado con la vía Bogotá-Cota del mismo municipio.

#### **3.2. GENERALIDADES DEL SECTOR.**

EL sector de Guaymaral se encuentra ubicado en el norte de Bogotá y al lado de la Autopista Norte. Específicamente la sección de Torca (24 hectáreas) la sección de Guaymaral pertenece a Suba que es la localidad número 11 de la ciudad, se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad y es la cuarta localidad más extensa de la capital, con 10.056 hectáreas después de Sumapaz, Usme y Ciudad Bolívar, respectivamente. Su suelo urbano comprende 6.271 hectáreas de las cuales 559 son protegidas; el suelo rural comprende 3.785 hectáreas de las cuales 910 corresponden a suelo de protección rural; el suelo de expansión es de 874 ha. Limita al Norte con el municipio de Chía; al Sur con la localidad de Engativá; al Oriente con la localidad de Usaquén y al Occidente con el municipio de Cota.

Guaymaral, La Academia y una parte de San José de Bavaria poseen áreas de protección ascienden al 17,5% de la superficie total de Suba (1.749.77 hectáreas).

#### **3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Las actividades predominantes en el sector son la producción industrial, ganadera, avícola y un sector menor de agricultura.

#### **3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS**

ALTITUD (m.s.n.m.):	2561 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del
mar) TEMPERATURA:	La temperatura media anual es 18 ° C.
PRECIPITACIÓN:	Precipitación media anual: 899 mm.



Juan Manuel Cuellar  
INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

476

Peritaje : 0077

### 3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Además del río Bogotá, la localidad es bañada por varios ríos menores.

#### Humedales

Humedal de Guaymaral y Torca: Este humedal se reparte entre las localidades de Usaquén y Suba. La parte conocida como Torca (de 24 ha de extensión) le corresponde a la localidad de Usaquén, mientras que la parte conocida como Guaymaral (de 49 ha) le corresponde a Suba. Esta división se origina en la Autopista Norte, que sirve de límite a ambas localidades.

Humedal La Conejera: Este humedal marca el límite Norte de la localidad y la ciudad. En la época precolombina, los indígenas muisca tenían en los alrededores de este humedal criaderos de patos y curíes. Durante el Virreinato de Nueva Granada, la Hacienda La Conejera, de propiedad de los Jesuitas, mantuvo el humedal, en cuyos alrededores se conservaban bosques nativos de arrayanes y alisos.

Humedal de Córdoba: Hace parte de la cuenca del Humedal Tibabuyes. Cuenta con una extensión de 40,4 ha, pero es uno de los más frágiles de Bogotá, debido a que lo rodean grandes avenidas y urbanizaciones que se han construido gracias a cambios en el uso del suelo, además de un alto tráfico humano en su interior, lo que ha generado una gran afectación para la fauna y la flora.

Humedal Tibabuyes o Juan Amarillo: Es el humedal más extenso de la Sabana de Bogotá. Una parte del humedal corresponde a la localidad de Suba, y otra parte a la localidad de Engativá. El topónimo «Tibabuyes», en idioma muisca, significa «Tierra de Labradores». La laguna principal del humedal es considerada como "laguna sagrada" por los muisca, quienes afirman que en sus aguas habita una diosa. En la época precolombina, los muisca celebraban en la laguna una festividad conocida como la "Fiesta de las Flores", a la que asistían los caciques de Bosa, Engativá, Cota, Funza y Suba.<sup>5</sup> El topónimo «Juan Amarillo» se debe a que en 1969 el curso del río Neuque, más conocido como río arzobispo, Salitre o Juan Amarillo, fue desviado hacia este humedal.

### 3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN)

- ✓ Avenida Suba
- ✓ Avenida Ciudad de Cali
- ✓ Autopista Norte
- ✓ Avenida Boyacá

### 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

- ✓ Infraestructura vial pavimentada y sin pavimentar.
- ✓ Cobertura del servicio de energía eléctrica.
- ✓ Cobertura de agua veredal.
- ✓ Transporte particular, con tránsito de transporte público sobre dichas vías.

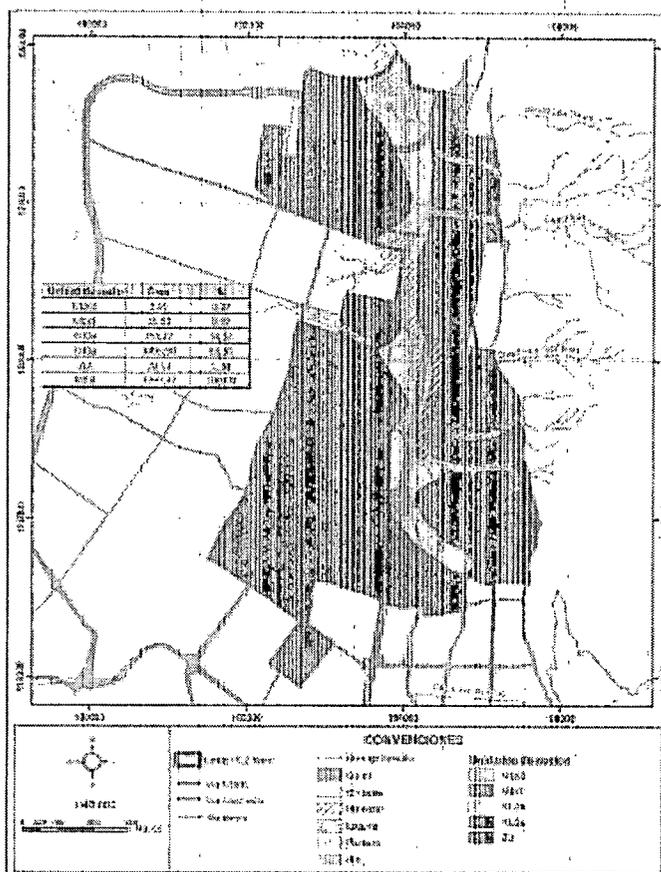


Figura 20. Unidades de suelo existentes POZ Norte  
Fuente: UT Corredor Ecológico Humedales de Torca y Guaymaral.

Fuente: Geoportal IGAC [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co) Suelos IVa



Juan Manuel Cuellar  
INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

### 3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas.

### 3.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización en el sector se consideran estables, no se evidencian obras de infraestructura en el sector que generen grandes cambios en el comportamiento del valor del suelo.

## IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

### 4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

N.A

## V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

### 5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA EN METROS CUADRADOS (M <sup>2</sup> )	ÁREA EN HECTAREAS (Ha)
Franja de terreno	13.052 m <sup>2</sup>	1,3052 Ha
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>13.052 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3052 Ha</b>

FUENTE: Plano de oficina de catastro distrital y levantamiento GPS realizado en campo

### 5.2. LINDEROS

Generales del predio PREDIO IDENTIFICADO LT 29 PTE SANTILLANA LA CLORA, Se encuentran contenidos en la Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 107 6653 de fecha 14-07-2020.

LOTE N. 29 DE LA PARCELACION GUAYMARAL PREDIO QUE SE SEGREGA DEL DE MAYOR EXTENSION PREDIO QUE SE DENOMINA SANTILLANA LA CLARA UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA D. E. TIENE UN AREA SUPERFICIARIA DE 13.052.32 M2. Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 10733 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1.986 NOTARIA 27A. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DE 1.984.

### 5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno en estudio, presenta forma rectangular.



Peritaje : 0077

#### 5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Predio se caracteriza por presentar básicamente una topografía plana. La fracción de terreno en estudio tiene una topografía plana

#### 5.5. FRENTE SOBRE VIA E INTERNAS

El inmueble, tiene frente sobre vía de acceso sin pavimentar.

#### 5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

Sobre el predio no se identificaron afectaciones por servidumbre, tampoco en la documentación suministrada.

#### 5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

En la actualidad el área que se pretende afectar y grabar se encuentra en cultivos, con presencia de arbustos dispersos.

#### 5.8. AGUAS

El nivel de aguas del predio es bueno, el sector cuenta con buena cobertura de agua veredal. La fracción de terreno en estudio tendría la misma accesibilidad de servicio de aguas.

#### 5.9. CULTIVOS

La fracción objeto de estudio presenta cultivos transitorios al momento de la visita.

##### 5.9.1 AREAS POR CULTIVOS

1,02 has en la fracción objeto de estudio.

##### 5.9.2 DESCRIPCION GENERAL POR CULTIVO

Cultivo de papa (*Solanum tuberosum*) en muy buenas condiciones fisiológicas y de sanidad

#### 5.10. CERRAMIENTOS

La franja de terreno cuenta con cerramiento parte en muro de ladrillo y parte con cerca de los predios colindantes.

##### 5.10.1 LONGITUD DE LA CERCA:

DESCRIPCION	ESTADO	LONGITUD EN METROS (M)
Cerca muro de ladrillo rajón	Bueno	70,00

Fuente: Inventario realizado en visita

##### 5.10.2 DESCRIPCION GENERAL DE LA CERCA

Cerca de se encuentra en estado regular, cuenta con sus vigas de amarre y tres pelos de alambre de púas en la parte superior.



Juan Manuel Cuellar  
INGENIERO AGRÓNOMO TI 25-196

Peritaje : 0077

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES**

Al momento de realizar la visita al predio en estudio y específicamente a la franja de interés, no se identificaron construcciones objeto de valoración.

**VII. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**7.1. ENERGÍA**

El predio cuenta con conexión a redes de energía del sector, el terreno en estudio, tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

**7.2. AGUAS**

El predio cuenta con buena cobertura de agua veredal. el terreno en estudio tendría la misma accesibilidad de servicio de aguas.

**7.3. POTREROS**

La fracción de terreno en estudio no se encuentra sobre un área de potrero con pastos.

**7.4. PORTADAS**

La fracción de terreno no cuenta con portada como tal.

**7.5. CULTIVOS**

Sobre el área afectada se identificó cultivo de papa (*Solanum tuberosum*) con las siguientes características:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	GRADO DE TECNIFICACIÓN
Cultivo de papa ( <i>S. tuberosum</i> )	Ha	1,02	Bueno

Fuente: Inventario realizado en campo

**7.6. ARBORIZACIÓN**

Sobre el área afectada se identificaron varias especies de árboles desarrolladas de manera individual:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	GRADO DE TECNIFICACIÓN
LEÑOSOS Y ARBUSTOS ALTURA MENOR A 2 METROS	UND	5	Bueno

Fuente: Inventario realizado en campo

**7.7. VÍAS INTERNAS**

El predio en mayor extensión no cuenta con vías internas en tierra.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0077

### **VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

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

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión
- ✓ El contar el predio, con frente sobre vía veredal en buen estado de conservación.
- ✓ El presentar la franja objeto de estudio una topografía menor al 25%.
- ✓ Contar con disponibilidad de servicio de energía.
- ✓ La forma de la franja de terreno.
- ✓ La clasificación general del predio en suelo rural y específicamente la fracción objeto de estudio: Zona de Producción Agropecuaria e Hidrológica y Zona de Producción Diversificada.
- ✓ La actividad económica que desarrolla la finca en mayor extensión.
- ✓ La infraestructura interna con que cuenta la finca.
- ✓ La baja oferta de inmuebles de condiciones similares en la zona de localización.
- ✓ La condición particular bajo la cual se realiza el presente PERITAJE, ya que se trata de establecer el valor comercial de una fracción de terreno.
- ✓ Para determinar el valor de reposición (a nuevo) de los anexos o mejoras, se consideraron las características físicas constructivas y el tipo de materiales utilizados.

### **IX. METODOLOGÍA DE PERITAJE DE TERRENO**

N.A

#### **9.1. Método de Comparación o de Mercadeo.**

N.A.

**Desarrollo metodológico:**

N.A.

#### **9.2. Valoración de Daños**

Para la valoración de los daños, se procedió a estimar el costo de restituirlos a nuevos, sin aplicar la depreciación causada por el uso, ya que a solicitud del interesado se reportará el valor a nuevo como objeto de la indemnización.

Peritaje : 0077

A continuación, se presentan las estructuras de costos elaborados para tal fin:

### 9.2.1. Valoración de Arbustos

De acuerdo al inventario suministrado por el contratante se encontraron arbustos; para establecer el valor de dichos arbustos se tiene en cuenta el DAP (si pasa de dos metros), la altura y el tipo de madera.

Se consultó precios de referencia teniendo en cuenta profesional ambiental, aserraderos comercializadores de madera de la zona, entre otros como Aserrío Montaña y el Aserrío Vélez. El valor final por árbol corresponde al precio al que está dispuesto a pagar el mercado según el volumen de madera utilizable por árbol menos los costos de aprovechamiento de la madera; en el caso de los árboles leñosos y arbustos al no tener valor comercial, se les otorgó un porcentaje que oscila entre el 10% y 20% de acuerdo a su altura con base al valor del árbol maderable de segunda.

Los datos inicialmente recolectados en medida por pie tabla son convertidos a metro cúbico para determinar el volumen de cada árbol teniendo en cuenta que: 1 metro cúbico (m³) equivale a 423,77 pies tablares.

Cálculo de Volumen de madera

$$V = (0,7854) * (DAP)^2 * (H) * (0,60)$$

**Volumen** = constante \* diámetro a la altura de pecho al cuadrado \* altura \* Factor de forma.

De acuerdo a lo anterior los valores de referencia con base a lo que el mercado indica son:

Árbol maderable de primera fina = \$1.500 por pie tablar

Árbol maderable de primera = \$1.300 por pie tablar

Árbol maderable de segunda = \$1.000 por pie tablar

Para tener el valor final por árbol se toman dichos valores de referencia y se hacen los cálculos descritos anteriormente:

DESCRIPCIÓN GRUPO	DAP	ALTURA	VALOR COMERCIAL DE UN ÁRBOL CON ESAS MEDIDAS			COSTO (\$) APROVECHAMIENTO ÁRBOL	Valor und (\$) comercial descontando el costo de aprovechamiento
			VALOR COMERCIAL (m³)	Volumen (m³)	Valor (\$) descontando la pérdida del 30%		
Leñosos y arbustos		Menor a 2 m	Se le asigna el 10% de árbol maderable de segunda al no tener valor comercial		\$ 41.936	\$ 20.000	\$ 21.936

1 m³ equivale a 423,77 pies tablares

423,77

Valores de la madera por pie tablar. Las mas finas tienen un valor entre \$ 1500, primera categoría entre \$ 1300, \$ 1000 para segunda categoría y \$700 para tercera categoría.

En cuanto al valor total de un árbol, se le descuenta aproximadamente un 30% a 40% de pérdida en el proceso de transformación de la madera (Corteza, orillos, entre otros)

El costo de aprovechamiento por árbol incluye aserrador, motosierra, recolección y disposición de residuos



### 9.2.2. Valoración del Muro

Se procedió a realizar un presupuesto del Muro de ladrillo rafón y tres pelos de alambre que lleva encima entre las vigas por metro lineal, para hallar el valor del muro afectado de acuerdo con el inventario de mejoras: 70,00 m

Cálculo de mano de obra para instalación de cerca/km	Jornal \$/día	Rendimiento /m	Valor Unitario \$/m	Valor Unitario \$/km
	\$ 35.000	0,04	\$ 4.200	\$ 4.200.000
<b>VALOR DE CERCA/M2</b>				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD / M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL (\$) /m2
Ladrillo rafon	Unidad	12	\$ 1300	\$ 15.600
Cemento gris	Unidad	10 kilos	\$ 26.000	\$ 9.200
Alambre púa cal. 12,5	rollo de 350 m	1	\$ 154.000	\$ 1.450
flejes para viga	Unidad	6	\$ 1.100	\$ 7.600
Varilla para vigas	Unidad	1	\$ 13.890	\$ 8.450
Mano de obra	Global			\$ 21.150
Transporte	Global			\$ 8.000
TOTAL/ ML.				\$ 71.450
<b>TOTAL, AJUSTADO/ ML.</b>				<b>\$ 72.000</b>



Peritaje: 0077

**9.2.3. Valoración del cultivo de Papa (Solanum tuberosum)**

Se procedió a realizar un presupuesto de cultivo de papa (Solanum tuberosum) por hectárea para hallar el valor del cultivo afectado de acuerdo con el inventario de mejoras suministrado: 1,02 Ha.

Region Guaymaral-Cundinamarca  
Cultivar Papa (Solanum Tuberosum)  
Duración del ciclo 6 meses  
Tipo de productor Mediano (3-10 Has)  
Actualización 30/07/2020

ITEM	V. Total	Jornales	Hr/Maq	Pases
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>15.090.000</b>			
Adecuación Terreno	496.000		7	
Preparación	496.000		7	
Siembra	306.000	9		
Mantenimiento Cultivo	2.924.000	87		
Labores culturales	612.000	18		
Aplicación insumos	2.312.000	68		
Cosecha	1.462.000	43		
<b>Insumos</b>	<b>9.269.000</b>	<b>Unid. Empleadas</b>		
Material propagación	1.026.000	796	Kilos	
Enmienda	654.000	1.533,3	Kg - Lt	
Fertilizantes edáficos	2.714.000	1.350,0	Kg - Lt	
Fertilizantes foliares	99.000	3,1	Kg - Lt	
Fungicidas	2.900.000	74,8	Kg - Lt	
Insecticidas	1.680.000	21,9	Kg - Lt	
Herbicidas	115.000	2,5	Kg - Lt	
Coadyuvantes	81.000	2,7	Kg - Lt	
<b>Empaque</b>	<b>633.000</b>			
Bultos	423.000			
Otros	310.000			
<b>COSTO INDIRECTO</b>	<b>2.121.000</b>			
Arriendo	820.000			
Administración <sup>1</sup>	575.000			
Imprevistos <sup>2</sup>	726.000			
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>17.211.000</b>			
Rendimiento (Kg/Ha)	17,333			
Costo Unitario (Kg)				

<sup>1</sup> Se refiere a costos de profesional Ingeniero Agrónomo que supervise la sanidad del cultivo y programe la metodología a seguir todo el ciclo vegetativo.

<sup>2</sup> Se refiere a gastos de administración como reservas por temas de heladas, Fito sanidad, resiembras por semilla y exista crédito habilitado.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje: 0077

### CONCLUSIONES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado Agrícola y rural de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio, la potencialidad del mismo y los diferentes elementos esbozados en la metodología, se adoptan los siguientes valores:

- ✓ CIENTO NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$109.680) MONEDA LEGAL. POR ÁRBOL LEÑOSO Y ARBUSTOS MENOR A 2M.
- ✓ CINCO MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$5.040.000) MONEDA LEGAL. POR EL MURO DE LADRILLO RAFON DEL LINDERO SUR.
- ✓ DIEZ Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$17.555.220) MONEDA LEGAL. POR HA DE PASTO MEJORADO.
- ✓ SE DEJARON DE PERCIBIR 106.307.300 MILLONES DE PESOS POR HECTÁREA QUE DESCANTANDO LOS COSTOS DE PRODUCCIÓN 88.243.597 MILLONES DE PESOS POR HECTÁREA, GENERA UNA GANANCIA DE 18.063.703 MILLONES POR HECTÁREA QUE AJUSTADO AL ÁREA DEL PREDIO DE 1,18 HECTÁREAS TOTALIZA **21.315.169 MILLONES DE PESOS**. (dejo constancia que es un cálculo suponiendo se realizó la misma actividad de explotación económica los últimos años de la que hay evidencia el día de la visita, y no forma parte del peritaje realizado el día de la visita a campo)



Juan Manuel Cuéllar

INGENIERO AGRÓNOMO TP 25.196

Peritaje: 0077

**X. PERITAJE COMERCIAL**

Fracción de Terreno que hace parte del Predio Identificado Lt 29 Pte Santillana La Clora” Departamento de Cundinamarca – Municipio de Bogotá – Vereda Bogotá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Bogotá (Según EOT).

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Fracción de terreno requerida para línea mecánica	Ha	1,3052	NA	NA
<b>SUB TOTAL TERRENO</b>					<b>NA</b>

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
Daños	Cultivo papa (Solanum tuberosum)	Hectárea	1,02	\$ 17.211.000	\$ 17.555.220
	Cerca definitiva en piedra RAFÓN	Metro	70	\$ 72.000	\$ 5.040.000
	Leñosos y arbustos menores a 2m	Unidad	5	\$ 21.936	\$ 109.680
	<b>SUB TOTAL DAÑOS</b>				<b>\$ 22.704.900</b>

**SON: VEINTE Y DOS MILONES SETESCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.**

**Juan Manuel Cuéllar cc 14138347**  
**Ingeniero Agrónomo TP 25.196**  
Calle 7ª No- 5-48 Funza-Cundinamarca  
Teléfono: 3057501181  
(Soportes en Anexos)

Funza, 3 de Julio de 2020



Juan Manuel Cuellar

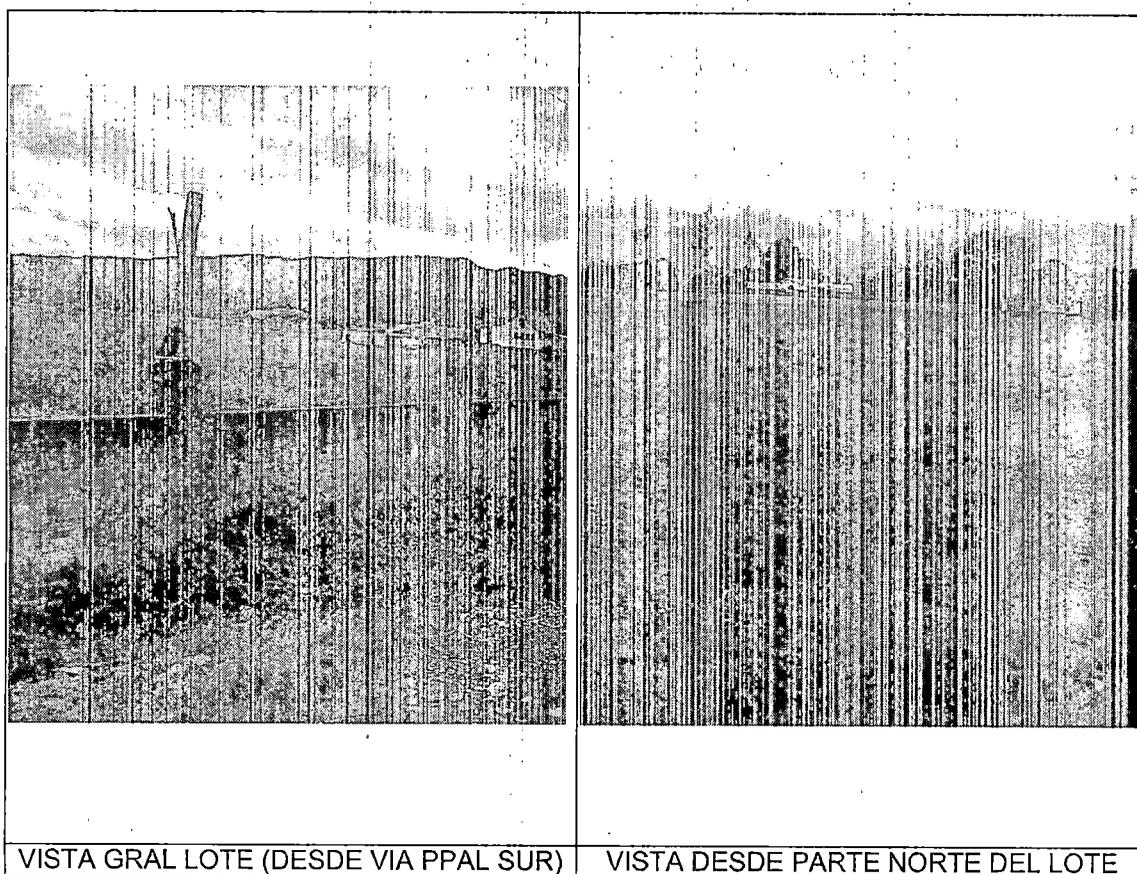
INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

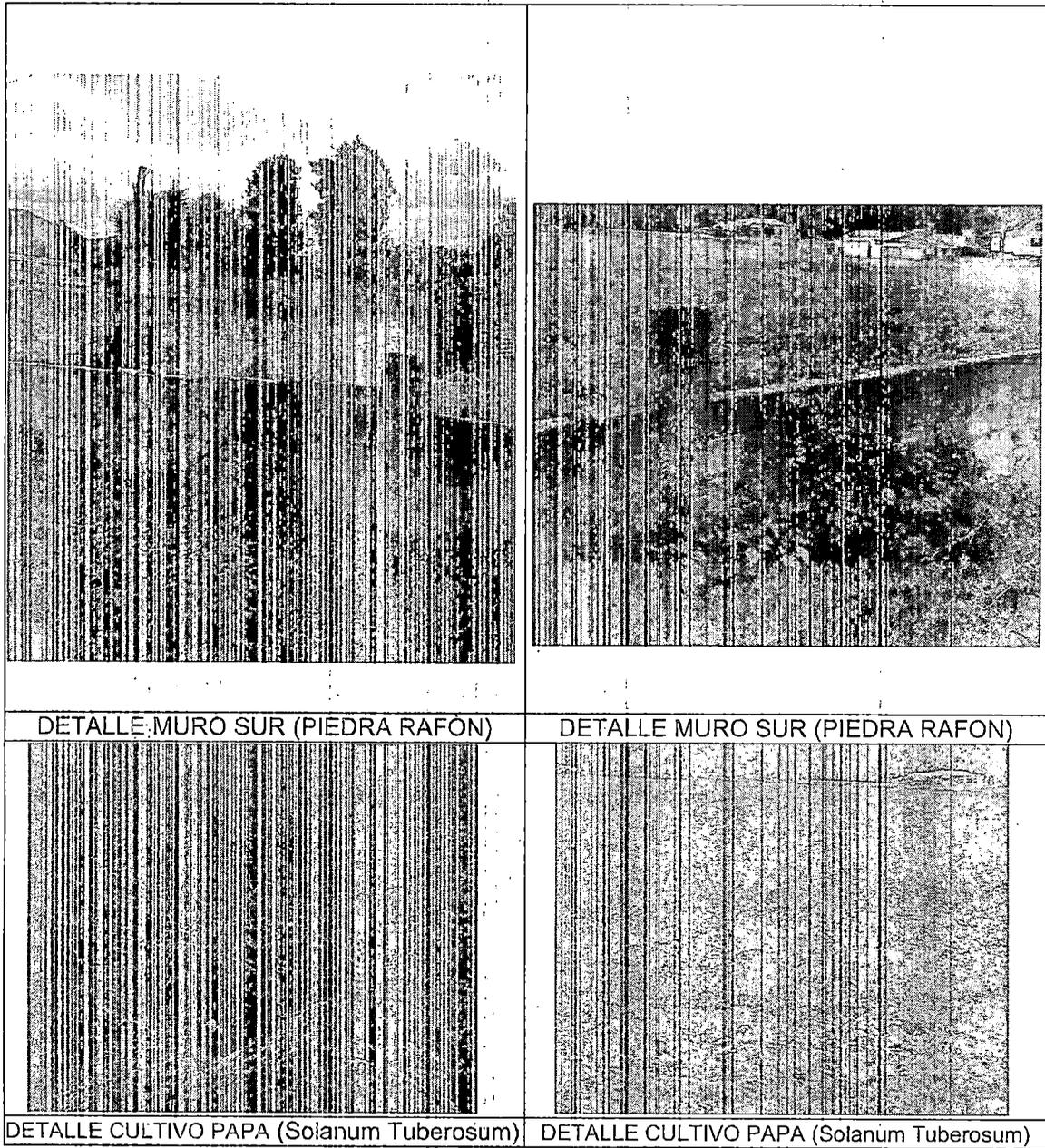
Peritaje: 0077

### **XI. ANEXOS**

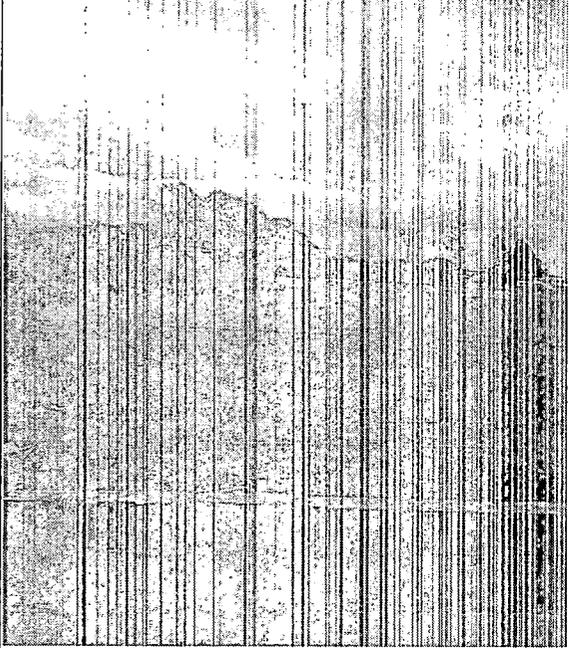
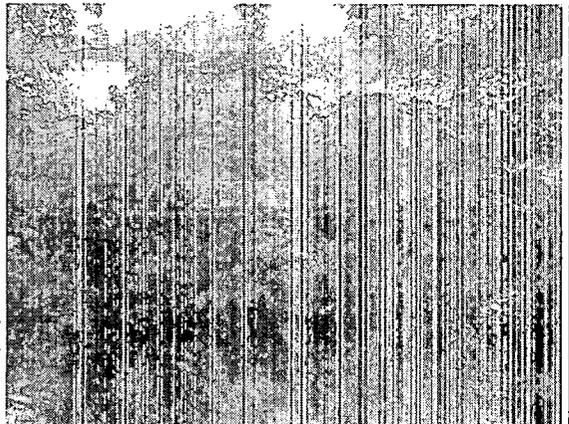
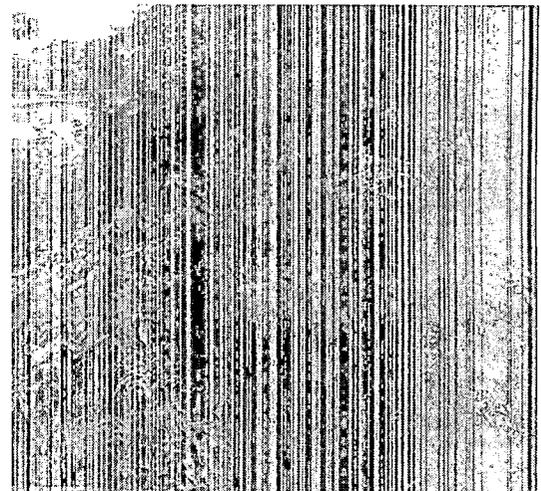
- Anexo No 1** Fotografías del predio
- Anexo No 2** Ortofoto De Localización General
- Anexo No 3** Ortofoto De Localización Específica
- Anexo No 4** Plano Catastro Distrital
- Anexo No 5** Plano De Área De Estudio (Sinupot)
- Anexo No 6** Plano Levantamiento Gps
  
- Anexo No 7** Ubicación De Las Ofertas Comerciales (no cotizado)
  
- Anexo No 8** Estudio De Mercado (No cotizado)
  
- ANEXO No. 9** CALCULO DE COSECHAS DE PAPA (*Solanum tuberosum*)  
RETRAOACTIVAS DESDE EL AÑO 2014, DEJADAS DE APROVECHAR POR  
OCUPACIÓN DEL PREDIO

#### **ANEXO No 1 FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO**

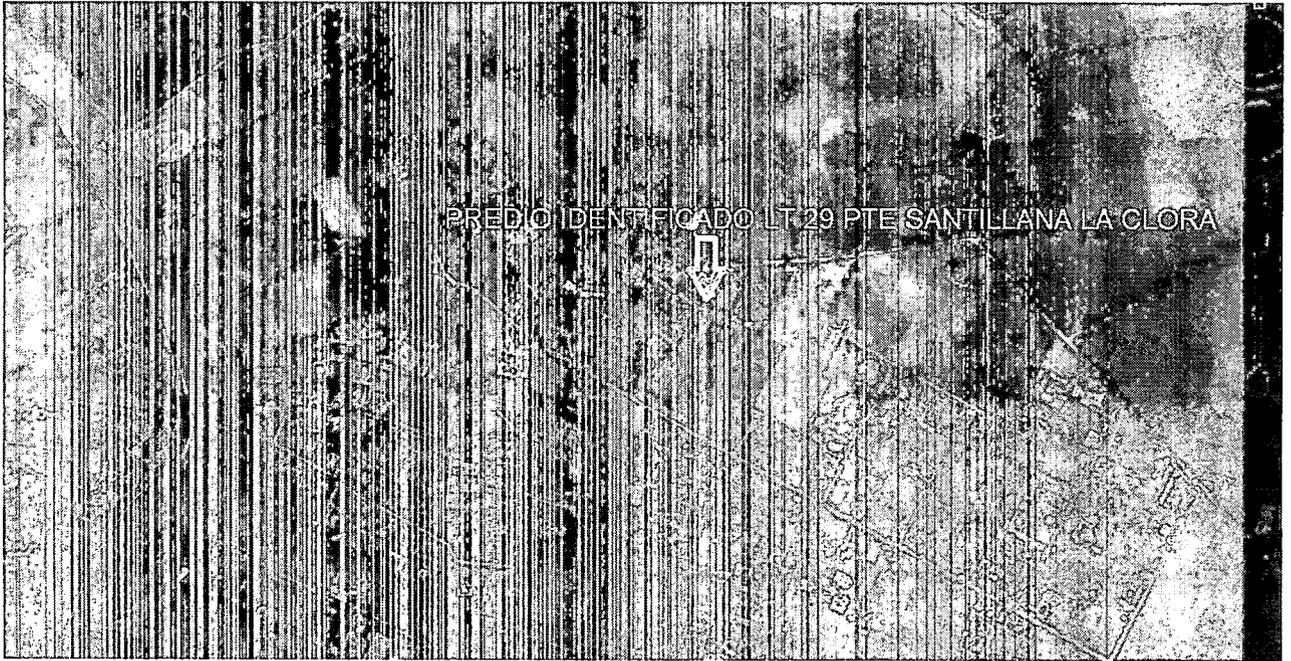




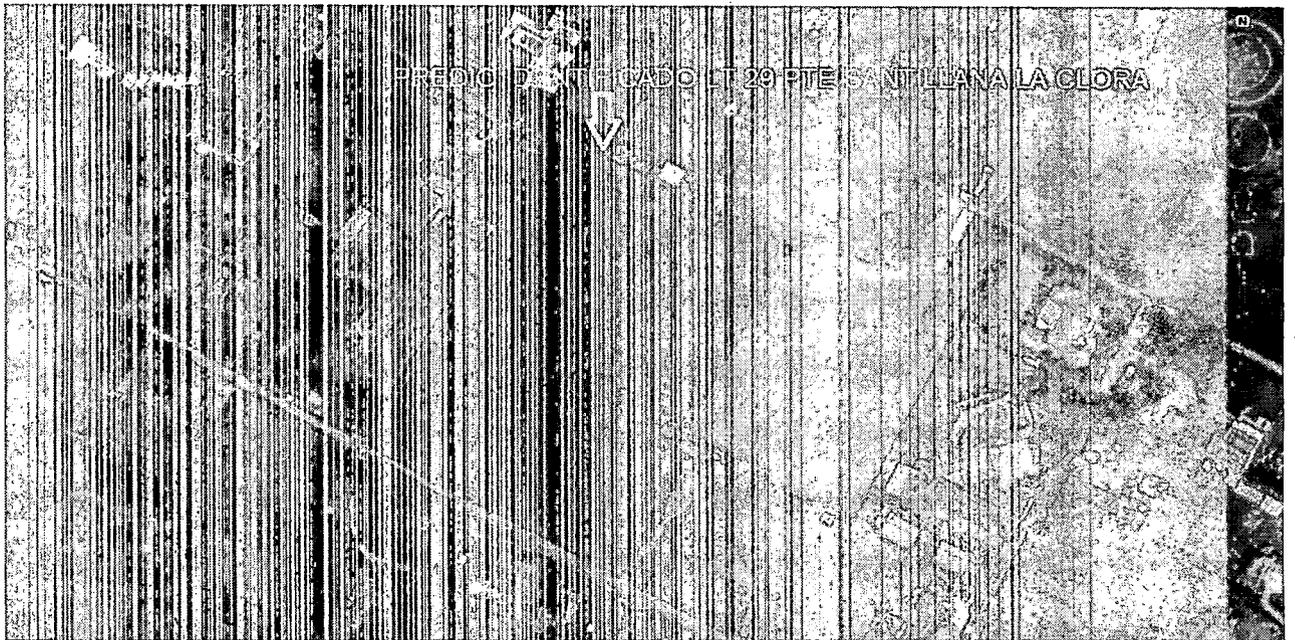


	
DETALLE ALAMBRE PUAS SOBRE MURO	DETALLE VIA PRINCIPAL ACCESO
	
LEÑOSOS Y ARBUSTOS MENOR 2 METROS	LEÑOSOS Y ARBUSTOS MENOR 2 METROS

**ANEXO No 2 ORTOFOTO DE LOCALIZACIÓN GENERAL**

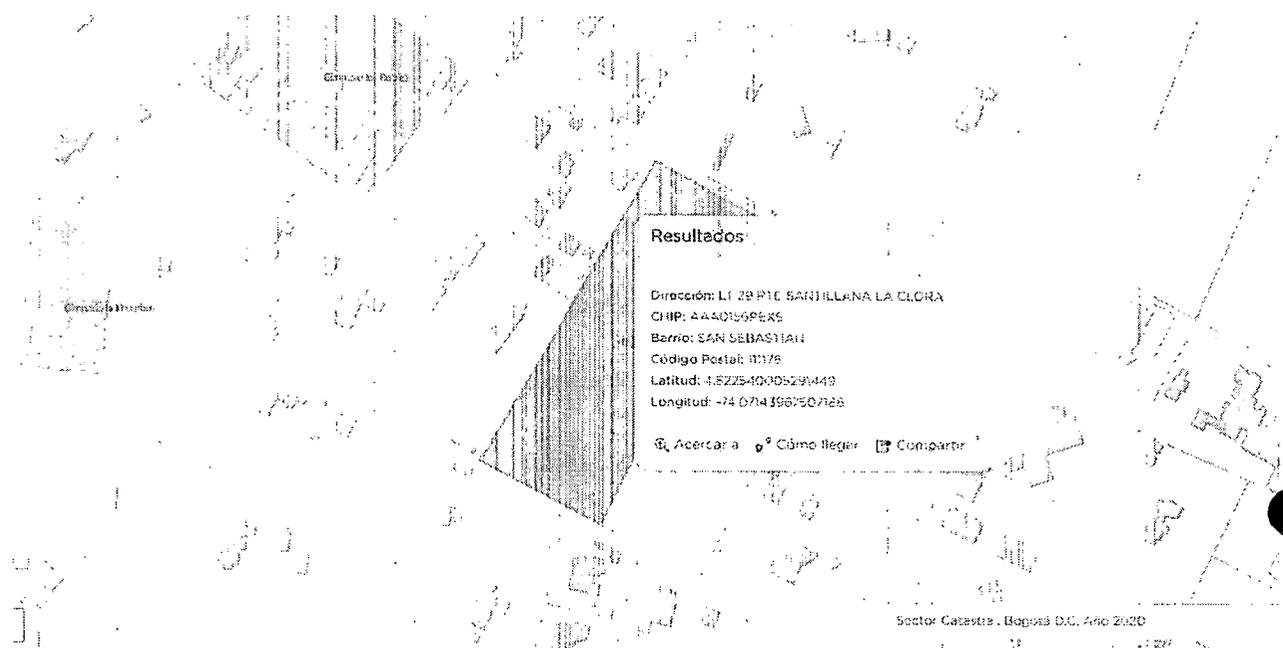


**ANEXO No 3 ORTOFOTO DE LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA**

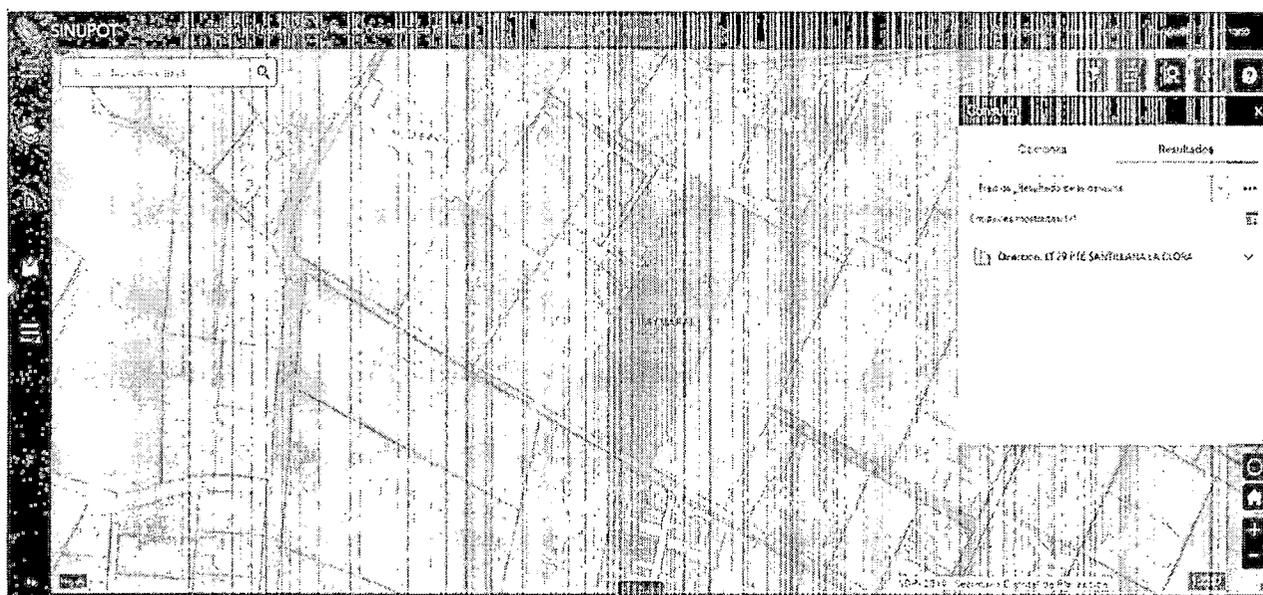




### ANEXO No 4 PLANO CATASTRO DISTRICTAL

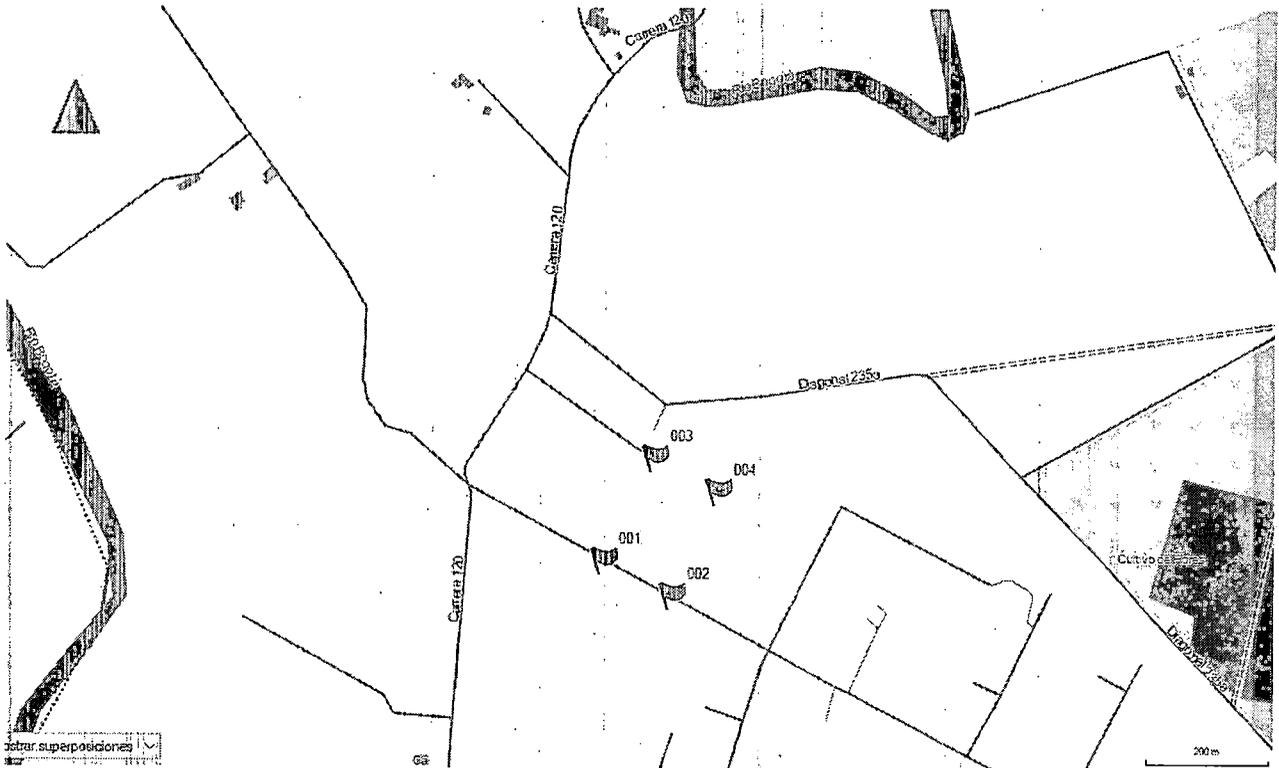


### ANEXO No 5 PLANO DE ÁREA DE ESTUDIO (Sinupot)



Peritaje: 0077

### ANEXO No 6 PLANO LEVANTAMIENTO GPS



### ANEXO No 7 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS COMERCIALES (No cotizado)

### ANEXO No 8 ESTUDIO DE MERCADO (No cotizado)



ANEXO No. 9 CALCULO DE COSECHAS DE PAPA (*Solanum tuberosum*) RETRAOACTIVAS DESDE EL AÑO 2014, DEJADAS DE APROVECHAR POR OCUPACIÓN DEL PREDIO

	VALOR COSTO PRODUCCION <sup>3</sup>	PRODUCCION ESTIMADA Ton/Ha <sup>1</sup>	PRECIOS VENTA PRODUCTOR <sup>2</sup> (\$/KI)	VALOR COSECHA ESTIMADO <sup>3</sup> \$/Ha
Año 2020	17.211.000	20,6	872	17.963.200
Año 2019	16.143.918	21,0	833	17.493.000
Año 2018	15.126.851	21,4	761	16.285.400
Año 2017	14.158.733	20,8	692	14.393.600
Año 2016	13.238.415	19,2	1108	21.273.600
Año 2015	12.364.680	21,5	879	18.898.500

Año 2014 En octubre no se puede iniciar proceso vegetativo

<sup>1</sup>: Fuente: Datos publicados ministerio de agricultura de Colombia  
<https://sioc.minagricultura.gov.co/Papa/Documentos/2019-03-31%20Cifras%20Sectoriales.pdf>

<sup>2</sup> Fuente: Datos publicados Fedepapa Colombia para Cundinamarca (En Finca)  
<https://fedepapa.com/ano-de-boletin-cundinamarca/>

La caída de los precios en 2017, respecto a los registros del 2016, se debió a la mayor oferta de producto en los mercados, especialmente en primer semestre, proveniente del departamento de Nariño, región en la que se incrementó la producción por vía del uso de semilla certificada

<sup>3</sup> Fuente: Fuente: Consejo Nacional de la Papa, \* Incluyen los costos de transporte de producto a los mercados

**CONCLUSION:** Se dejaron de percibir 106.307.300 millones de pesos por hectárea que descontando los costos de producción 88.243.597 millones de pesos por hectárea, genera una ganancia de 18.063.703 millones por hectárea que ajustado al área del predio de 1,18 hectáreas totaliza **21.315.169 millones de pesos.**

Dejo constancia que es un calculo suponiendo se realizo la misma actividad de explotación económica los últimos años de la que hay evidencia el día de la visita.



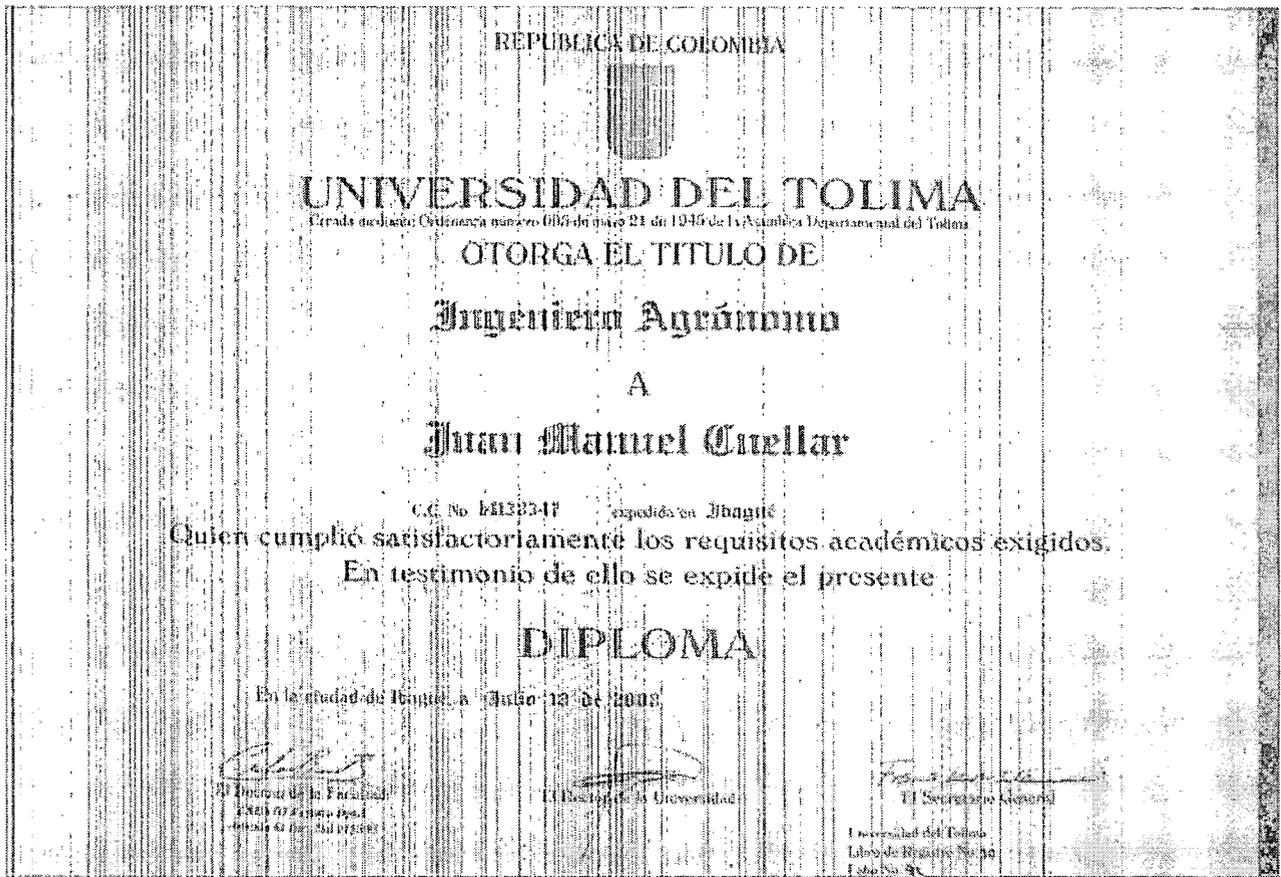
Juan Manuel Cuéllar  
INGENIERO AGRÓNOMO TP 25.19

Peritaje: 0077

**ANEXO 10:** Soportes de quien realizó el peritaje.

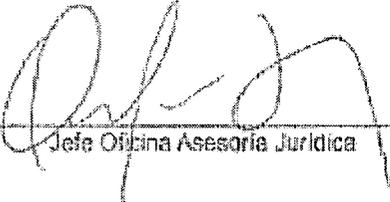
Juan Manuel Cuéllar cc 14138347  
Ingeniero Agrónomo TP 25.196  
Calle 7ª No- 5-48 Funza-Cundinamarca  
Teléfono: 3057501181

DIPLOMA PROFESIONAL:



TARJETA PROFESIONAL MINISTERIO DE AGRICULTURA

*República de Colombia*  
*Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural*  
Matrícula Profesional No. 25.196  
Nombre: JUAN MANUEL CUELLAR  
C.C. No. 14.138.347 de: IBAGUE  
ING. AGRÓNOMO U. DEL TOLIMA  
PROFESIÓN UNIVERSIDAD

  
Jefe Oficina Asesoría Jurídica

"Esta matrícula faculta al titular para el ejercicio de su profesión,  
de conformidad con lo dispuesto en la Ley 211 del 2 de Octubre de 1995.

106 15 de Septiembre de 03  
RESOLUCIÓN No. FECHA DE EXPEDICIÓN

PROYECTOS DONDE SE HAN ELABORADO INFORMES EN MATERIA DE PERITAJE:

1. **Contrato No. ABE3004978 con ECOPETROL s.a.** Gestión inmobiliaria para Ecopetrol en la zona de Barrancabermeja (Santander); específicamente en el campo Casabe y peñas blancas en el desarrollo del proyecto de la construcción de las nuevas plantas de tratamiento de aguas y sus respectivas líneas de flujo para su normal funcionamiento.



Juan Manuel Cuilla

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.19

Peritaje: 0077

2. Coordinador inmobiliario **Contrato No. 8000003849 CENIT**" obras para la construcción de la variante chinchiná - Pereira, en una longitud aproximada de 55,5 km y 8" de diámetro, del poliducto salgar Cartago - yumbo, propiedad de cenit transporte y logística de hidrocarburos s.a.s"
3. **Proyecto UPME 03 2010** Subestaciones San Luis y Norte a 230 KW, líneas de transmisión asociadas" para la sede de Bogotá. **Proyecto UPME 05 – 2012** Cartagena – Bolívar y **Proyecto UPME 06 – 2014 – UPME 07 – 2014 –** Río Córdoba-Magdalena y Proyecto UPME 02-2009 Armenia – Quindío.
4. **Contrato No. MA-0016006** de **ECOPETROL**. Gasoducto Cusiana-Cupiagua.(Completo)Proyecto de Válvulas de Seccionamiento Sebastopol Yumbo. (2 tramos La pintada-Manizales y Medellín-Popalito) con todas sus líneas eléctricas y acometidas a las subestaciones. Variante Chinchina Pereira (tramo La Suecia-La Siria), con todas sus líneas eléctricas y acometidas a las subestaciones.
5. **Contrato No. 5208744** de **ECOPETROL**. Producción (Campo Apiay), Producción (Campo Castilla la Nueva), Poliducto Galán Pozos Colorados (Tramo Pailitas-Barrancabermeja) Variante Puerto Salgar-Cartago (Tramo Fresno-Herveo)



•  
•  
•

**PERITAJE AGRICOLA Y PECUARIO  
No 0078**

**CÓDIGO SIG:**

FRACCIÓN DE TERRENO DENOMINADA  
COMO PREDIO IDENTIFICADO LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA

VEREDA: BOGOTÁ, (Según Folio de  
Matricula) BOGOTÁ (Según EOT)  
MUNICIPIO: BOGOTÁ  
DEPARTAMENTO:  
CUNDINAMARCA

SÓLICITADO POR: **PAEZ MARTIN ABOGADOS S.A.S**

**Identificación del proceso judicial**

Juzgado: **Cuarto (4) civil del circuito Bogotá**  
Demandante: **J.A. SILUAN Y CIA S.C.S. en liquidación**  
Demandado: **Luqui Yasmile González Regalado**  
Radicado No. **2018-033**

BIEN A AVALUAR: **PREDIO LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA  
(DIRECCION CATASTRAL), ubicado en el área  
del municipio de Bogotá, Departamento de  
Cundinamarca.**

FECHA: **agosto 4 de 2020.**



## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.
- VII. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE PERITAJE.
- X. DICTAMEN PERICIAL - PERITAJE DE PERJUICIO.
- XI. ANEXO

## **I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

### **1.1. TIPO DE PERITAJE**

Establecer el valor de los inventarios físicos de todo tipo de infraestructura Agrícola y/o pecuaria en el predio descrito, en cumplimiento con lo establecido en la Ley y en las políticas institucionales de la CCB y la CAC.

### **1.2. TIPO DE PERITAJE**

Peritaje de Daños y Perjuicios (terreno y mejoras).

### **1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO**

- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, la cual establece los métodos valuatorios.
- Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico
- Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

### **1.4. SOLICITANTE DEL PERITAJE**

PAEZ MARTIN ABOGADOS S.A.S

### **1.5. FECHA DE LA VISITA**

Julio 30 de 2020.

### **1.6. FECHA DEL INFORME**

Agosto 4 de 2020.

### **1.7. TIPO DE INMUEBLE**

Predio denominado Finca "LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA", ubicado en el área urbana del Municipio de Bogotá, Departamento de Cundinamarca.

### **1.8. VEREDA**

BOGOTÀ, (SEGÚN FOLIO DE MATRÍCULA)  
BOGOTÀ (SEGÚN EOT)

### **1.9. MUNICIPIO**

BOGOTA

### **1.10. DEPARTAMENTO**

CUNDINAMARCA



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

### **1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

En la actualidad el área objeto de peritaje se encuentra con cultivos de papa (*Solanum tuberosum*), arbustos dispersos; una caseta pequeña en bloque, un tramo de cerca definitiva en maderas y el frente en muro de piedra rajón de destinación de acuerdo con el tipo de suelo es de uso Producción Diversificada y Zona Agropecuaria e hidrológica.

### **1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA.**

El predio de mayor extensión que se denomina Santillana la clara ubicado en esta ciudad de Bogotá d. e. tiene un área superficial de 13,009.05 m<sup>2</sup> de terreno materia del presente PERITAJE comercial se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, Municipio de Bogotá, dentro del área rural de la Vereda Bogotá (según folio de matrícula), Bogotá (Según EOT).

El acceso es posible partiendo desde el casco urbano del municipio de Bogotá por la Variante Cota hacia el norte de la ciudad, luego se toma la variante Chía cota a la altura del colegio Santo Tomas, en 0,47 Kilómetros se toma la variante Guaymaral en sentido contrario hasta la calle 235 donde se gira a la izquierda y se encuentra el predio 300 metros adelante.

### **1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL PERITAJE**

- ✓ Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 1076654 con fecha del 28 de julio de 2020.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N 1076654 con fecha del 14 de Julio de 2020.
- ✓ Planos de Localización Específica del Predio Lote 28 tomado del Sinupot sin fecha, pero acorde a los linderos descritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

### **1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADO**

- ✓ Plano de Uso Reglamentado del Suelo del Predio Identificado Lt 28 Pte Santillana La Clara con fecha 28 de julio del 2020
- ✓ Ortofoto fechada enero de 2020 sector Guaymaral
- ✓ Inventario de afectaciones y formato de recolección de datos en campo para construcciones especiales elaborado por Juan Manuel Cuellar.
- ✓ Proyecto de acuerdo de 2018, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bogotá.
- ✓ Resolución 620 del 2008 del IGAC.

Peritaje : 0078

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

No incluido

### 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

No incluido

### 2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA	50N 1076654	AAA0156PEYN

**Fuente:** Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 1076654 con fecha 14 de JULIO de 2020

**Nota:** Información correspondiente al predio en estudio.

### 2.4. OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- El predio identificado como LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA, el cual es parte la fracción de terreno en estudio, corresponde a una unidad jurídicamente independiente.
- Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizará y tasaré económicamente, corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica y de la oficina de registro e instrumentos públicos. Se determinará valor comercial de bienes físicos de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión y algunas mejoras existentes en la franja.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

### **III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

POR EL NORTE:	Con el municipio de Chía separado con la vía Guaymaral
POR EL SUR:	Con la ciudad de Bogotá, separado con la vía 234 y la base aérea.
POR EL ORIENTE:	Con el municipio La concordia, separado con la vía Bogotá-La Caro.
POR EL OCCIDENTE:	Con el sector Cota, separado con la vía Bogotá-Cota del mismo municipio.

#### **3.2. GENERALIDADES DEL SECTOR.**

EL sector de Guaymaral se encuentra ubicado en el norte de Bogotá y al lado de la Autopista Norte. Específicamente la sección de Torca (24 hectáreas) la sección de Guaymaral pertenece a Suba que es la localidad número 11 de la ciudad, se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad y es la cuarta localidad más extensa de la capital, con 10.056 hectáreas después de Sumapaz, Usme y Ciudad Bolívar, respectivamente. Su suelo urbano comprende 6.271 hectáreas de las cuales 559 son protegidas; el suelo rural comprende 3.785 hectáreas de las cuales 910 corresponden a suelo de protección rural; el suelo de expansión es de 874 ha. Limita al Norte con el municipio de Chía; al Sur con la localidad de Engativá; al Oriente con la localidad de Usaquén y al Occidente con el municipio de Cota.

Guaymaral, La Academia y una parte de San José de Bavaria poseen áreas de protección ascienden al 17,5% de la superficie total de Suba (1.749.77 hectáreas).

#### **3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Las actividades predominantes en el sector son la producción industrial, ganadera, avícola y un sector menor de agricultura.

#### **3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS**

ALTITUD (m.s.n.m.):	2561 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del
mar) TEMPERATURA:	La temperatura media anual es 18 ° C.
PRECIPITACIÓN:	Precipitación media anual: 899 mm.

### 3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Además del río Bogotá, la localidad es bañada por varios ríos menores.

#### Humedales

**Humedal de Guaymaral y Torca:** Este humedal se reparte entre las localidades de Usaquén y Suba. La parte conocida como Torca (de 24 ha de extensión) le corresponde a la localidad de Usaquén, mientras que la parte conocida como Guaymaral (de 49 ha) le corresponde a Suba. Esta división se origina en la Autopista Norte, que sirve de límite a ambas localidades.

**Humedal La Conejera:** Este humedal marca el límite Norte de la localidad y la ciudad. En la época precolombina, los indígenas muisca tenían en los alrededores de este humedal criaderos de patos y curfés. Durante el Virreinato de Nueva Granada, la Hacienda La Conejera, de propiedad de los Jesuitas, mantuvo el humedal, en cuyos alrededores se conservaban bosques nativos de arrayanes y alisos.

**Humedal de Córdoba:** Hace parte de la cuenca del Humedal Tibabuyes. Cuenta con una extensión de 40,4 ha, pero es uno de los más frágiles de Bogotá, debido a que lo rodean grandes avenidas y urbanizaciones que se han construido gracias a cambios en el uso del suelo, además de un alto tráfico humano en su interior, lo que ha generado una gran afectación para la fauna y la flora.

**Humedal Tibabuyes o Juan Amarillo:** Es el humedal más extenso de la Sabana de Bogotá. Una parte del humedal corresponde a la localidad de Suba, y otra parte a la localidad de Engativá. El topónimo «Tibabuyes», en idioma muisca, significa «Tierra de Labradores». La laguna principal del humedal es considerada como "laguna sagrada" por los muisca, quienes afirman que en sus aguas habita una diosa. En la época precolombina, los muisca celebraban en la laguna una festividad conocida como la "Fiesta de las Flores", a la que asistían los caciques de Bosa, Engativá, Cota, Funza y Suba.<sup>5</sup> El topónimo «Juan Amarillo» se debe a que en 1969 el curso del río Neuque, más conocido como río arzobispo, Salitre o Juan Amarillo, fue desviado hacia este humedal.

### 3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN)

- ✓ Avenida Suba
- ✓ Avenida Ciudad de Cali
- ✓ Autopista Norte
- ✓ Avenida Boyacá

### 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

- ✓ Infraestructura vial pavimentada y sin pavimentar.
- ✓ Cobertura del servicio de energía eléctrica.
- ✓ Cobertura de agua veredal.
- ✓ Transporte particular, con tránsito de transporte público sobre dichas vías.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

### 3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta en la mayor parte de su extensión una topografía semiplana y ondulada, con pendientes inferiores al 25%.

La localidad de Suba está atravesada por una pequeña cadena montañosa que incluye los cerros de Suba y de La Conejera.

### 3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

De acuerdo a lo consignado en el *Estudio General de Suelos y Zonificación de Cundinamarca (Tomo 6 IGAC 2018)*, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los suelos identificados en el predio de terreno objeto de estudio, corresponden a:

Según las condiciones geológicas y geomorfológicas del área, donde se encuentra una variedad de sedimentos producto del transporte de sedimentos desde los cerros circundantes al POZ Norte por medio de las quebradas y el arrastre de materiales entre los valles de terrazas fluvio – lacustres entre el río Bogotá y el humedal, se presentan suelos con alto contenido de materiales de variadas texturas dentro del POZ Norte55.

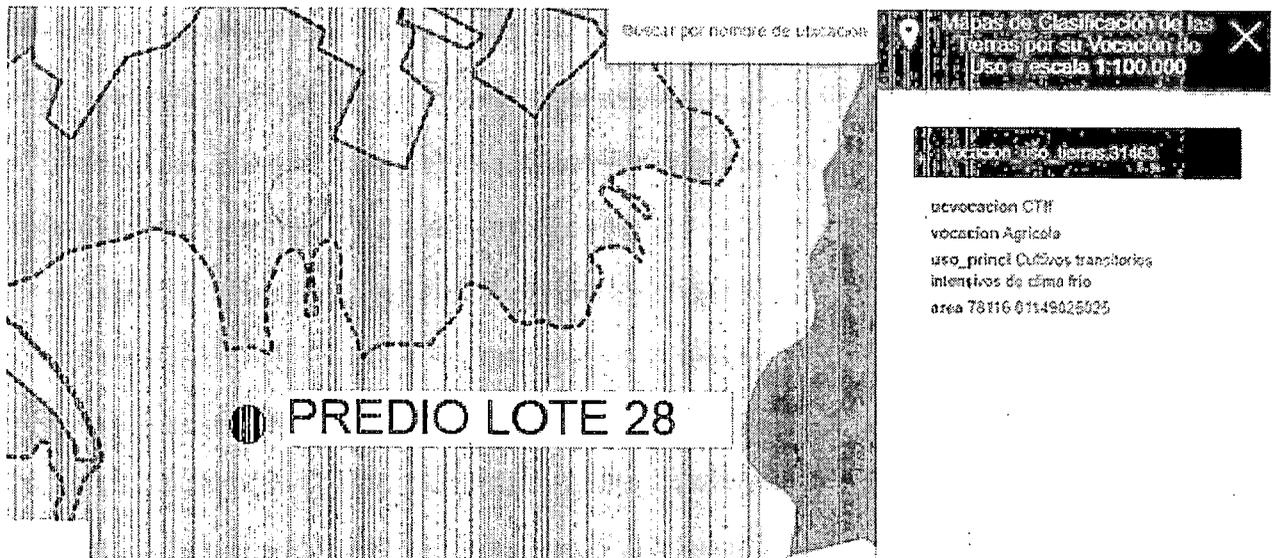
El área de estudio se caracteriza por presentar 5 tipos de suelos (MLKd, MLVf, RLOa, RLQa y ZU). Los MLKd corresponden a tipos de suelos con pendientes fuertemente inclinadas con gradientes entre los 12% y 25% y con una fertilidad moderada de los suelos, estos se encuentran asociados a aquellos pequeños sectores dentro del área principalmente asociados a los cerros circundantes del área (Figura 20). Por su parte, los RLQa los cuales tienen la mayor representatividad dentro del POZ Norte, están compuestos en menor grado por suelos Aerico Endoaquepts y algunos Aquic Hapludands, similares a los componentes de la planicie inundable. Son suelos formados a partir de aportes de los ríos y quebradas, lo que redundo en una amplia distribución de estos suelos en la zona56.

Por su parte los suelos de la Asociación RLO (Typic Endoaquepts - Aerico Endoaquepts-Thaptic Hapludands) son típicos de las áreas más expuestas a las inundaciones, Inceptisoles de poca profundidad encharcados en los horizontes inferiores con reacción extremadamente ácida, pero moderada saturación de aluminio, alta saturación de bases, contenidos medios a bajos de fósforo y medios a altos en magnesio y potasio La taxonomía adjudicada inicialmente para la zona de conos y napas de explayamiento (Udic Haplustalf), puede generalizarse para el costado oriental del humedal Torca, exceptuando por supuesto, las zonas de fuertes pendientes y de coluvios de los cerros orientales.

Peritaje : 0078

En conclusión, los aportes continuos de las quebradas afectaron una antigua terraza lacustre; los ciclos de inundación bastante espaciados y épocas secas y húmedas muy marcadas permitieron que en los últimos 1500 años evolucionaran estos suelos, ocupando posiciones de configuraciones abombadas correspondientes a los frentes de depositación paralizados al contacto con el humedal. Los procesos que establecen las características del paisaje del POZ Norte, son de origen aluvial, como consecuencia de los aportes de inundaciones del Río Bogotá, de escorrentías y de las quebradas Aguas Calientes, Patiño y San Juan principalmente, que se abren paso hacia el río Bogotá formando abanicos y estancándose en el extremo sur oriental del Humedal de Torca.

Actualmente, las quebradas que aportaban al sistema de inundación actualmente drenan hacia el canal de Torca (paralelo a la autopista norte costado oriental), llevando las aguas negras. Sin embargo, algunas quebradas pasan por debajo de la Autopista y siguen su curso buscando el río Bogotá. Cabe indicar que cuando las aguas de las quebradas buscan depositarse en el Río Bogotá se produce un cambio importante de pendiente, este cambio paraliza el traslado de los sedimentos generando la depositación forzada de los mismos, los conos de deyección al igual que las napas de explayamiento son de esta clase de depositación.



Fuente: Geoportal IGAC [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co) Suelos Iva

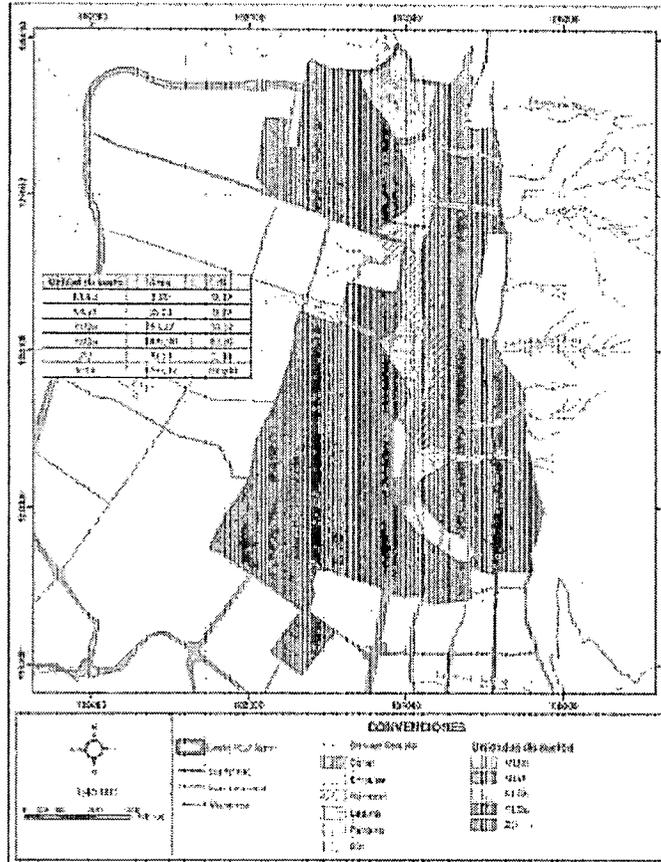


Figura 20. Unidades de suelo existentes POZ Norte  
Fuente: UT Corredor Ecológico Humedales de Torca y Guaymaral.

Fuente: Geoportal IGAC [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co) Suelos IVa

J

Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

### 3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas.

### 3.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización en el sector se consideran estables, no se evidencian obras de infraestructura en el sector que generen grandes cambios en el comportamiento del valor del suelo.

## IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

### 4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

N.A

## V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

### 5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA EN METROS CUADRADOS (M <sup>2</sup> )	AREA EN HECTAREAS (Ha)
Franja de terreno	13.009 m <sup>2</sup>	1,3009 Ha
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>13.009 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3009 Ha</b>

FUENTE: Plano de oficina de catastro distrital y levantamiento GPS realizado en campo

### 5.2. LINDEROS

Generales del predio PREDIO IDENTIFICADO LT 28 PTE SANTILLANA LA CLORA, Se encuentran contenidos en la Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria No. 50N 107 6654 de fecha 14-07-2020.

LOTE N. 28 DE LA PARCELACION GUAYMARAL PREDIO QUE SE SEGREGA DEL DE MAYOR EXTENSION PREDIO QUE SE DENOMINA SANTILLANA LA CLARA UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA D. E. TIENE UN AREA SUPERFICIARIA DE 13,009.05 M2. Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 10733 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1.986 NOTARIA 27A. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DE 1.984.

### 5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno en estudio, presenta forma rectangular.

### 5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

Predio se caracteriza por presentar básicamente una topografía plana.  
La fracción de terreno en estudio tiene una topografía plana

#### 5.5. FRENTE SOBRE VIA E INTERNAS

El inmueble, tiene frente sobre vía de acceso sin pavimentar.

#### 5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

Sobre el predio no se identificaron afectaciones por servidumbre, tampoco en la documentación suministrada.

#### 5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

En la actualidad el área que se pretende afectar y grabar se encuentra en cultivos, con presencia de arbustos dispersos.

#### 5.8. AGUAS

El nivel de aguas del predio es bueno, el sector cuenta con buena cobertura de agua veredal. La fracción de terreno en estudio tendría la misma accesibilidad de servicio de aguas.

#### 5.9. CULTIVOS

La fracción objeto de estudio presenta cultivos transitorios al momento de la visita.

##### 5.9.1 AREAS POR CULTIVOS

1,18 has en la fracción objeto de estudio.

##### 5.9.2 DESCRIPCION GENERAL POR CULTIVO

Cultivo de papa (*Solanum tuberosum*) en muy buenas condiciones fisiológicas y de sanidad

#### 5.10. CERRAMIENTOS

La franja de terreno cuenta con cerramiento parte en muro de ladrillo y parte con cerca de los predios colindantes.

##### 5.10.1 LONGITUD DE LA CERCA:

DESCRIPCIÓN	ESTADO	LONGITUD EN METROS (M)
Cerca muro de ladrillo rajón	Bueno	70,00

Fuente: Inventario realizado en visita

##### 5.10.2 DESCRIPCION GENERAL DE LA CERCA

Cerca de se encuentra en estado regular, cuenta con sus vigas de amarre y tres pelos de alambre de púas en la parte superior.

### VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Peritaje : 0078

Al momento de realizar la visita al predio en estudio y específicamente a la franja de interés, no se identificaron construcciones objeto de valoración.

## VII. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

### 7.1. ENERGÍA

El predio cuenta con conexión a redes de energía del sector, el terreno en estudio, tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

### 7.2. AGUAS

El predio cuenta con buena cobertura de agua veredal. el terreno en estudio tendría la misma accesibilidad de servicio de aguas.

### 7.3. POTREROS

La fracción de terreno en estudio no se encuentra sobre un área de potrero con pastos.

### 7.4. PORTADAS

La fracción de terreno no cuenta con portada como tal.

### 7.5. CULTIVOS

Sobre el área afectada se identificó cultivo de papa (*Solanum tuberosum*) con las siguientes características:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	GRADO DE TECNIFICACIÓN
Cultivo de papa ( <i>S. tuberosum</i> )	Ha	1,18	Bueno

Fuente: Inventario realizado en campo

### 7.6. ARBORIZACIÓN

Sobre el área afectada se identificaron varias especies de árboles desarrolladas de manera individual:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	GRADO DE TECNIFICACIÓN
LEÑOSOS Y ARBUSTOS ALTURA MENOR A 2 METROS	UND	7	Bueno

Fuente: Inventario realizado en campo

### 7.7. VÍAS INTERNAS

El predio en mayor extensión no cuenta con vías internas en tierra.

## VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje : 0078

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

- ✓ La ubicación del predio en mayor extensión
- ✓ El contar el predio, con frente sobre vía veredal en buen estado de conservación.
- ✓ El presentar la franja objeto de estudio una topografía menor al 25%.
- ✓ Contar con disponibilidad de servicio de energía.
- ✓ La forma de la franja de terreno.
- ✓ La clasificación general del predio en suelo rural y específicamente la fracción objeto de estudio: Zona de Producción Agropecuaria e Hidrológica y Zona de Producción Diversificada.
- ✓ La actividad económica que desarrolla la finca en mayor extensión.
- ✓ La infraestructura interna con que cuenta la finca.
- ✓ La baja oferta de inmuebles de condiciones similares en la zona de localización.
- ✓ La condición particular bajo la cual se realiza el presente PERITAJE, ya que se trata de establecer el valor comercial de una fracción de terreno.
- ✓ Para determinar el valor de reposición (a nuevo) de los anexos o mejoras, se consideraron las características físicas constructivas y el tipo de materiales utilizados.

## **IX. METODOLOGÍA DE PERITAJE DE TERRENO**

N.A

### **9.1. Método de Comparación o de Mercadeo.**

N.A.

**Desarrollo metodológico:**

**N.A.**

### **9.2. Valoración de Daños**

Peritaje : 0078

Para la valoración de los daños, se procedió a estimar el costo de restituirlos a nuevos, sin aplicar la depreciación causada por el uso, ya que a solicitud del interesado se reportará el valor a nuevo como objeto de la indemnización.

A continuación, se presentan las estructuras de costos elaborados para tal fin:

### 9.2.1. Valoración de Arbustos

De acuerdo al inventario suministrado por el contratante se encontraron arbustos arbustos; para establecer el valor de dichos arbustos se tiene en cuenta el DAP (si pasa de dos metros), la altura y el tipo de madera.

Se consultó precios de referencia teniendo en cuenta profesional ambiental, aserraderos comercializadores de madera de la zona, entre otros como Aserrío Montaña y el Aserrío Vélez. El valor final por árbol corresponde al precio al que está dispuesto a pagar el mercado según el volumen de madera utilizable por árbol menos los costos de aprovechamiento de la madera; en el caso de los árboles leñosos y arbustos al no tener valor comercial, se les otorgó un porcentaje que oscila entre el 10% y 20% de acuerdo a su altura con base al valor del árbol maderable de segunda.

Los datos inicialmente recolectados en medida por pie tabla son convertidos a metro cúbico para determinar el volumen de cada árbol teniendo en cuenta que: 1 metro cúbico (m<sup>3</sup>) equivale a 423,77 pies tablares.

Cálculo de Volumen de madera

$$V = (0,7854) * (DAP)^2 * (H) * (0,60)$$

**Volumen** = constante \* diámetro a la altura de pecho al cuadrado \* altura \* Factor de forma.

De acuerdo a lo anterior los valores de referencia con base a lo que el mercado indica son:

Árbol maderable de primera fina = \$1.500 por pie tablar

Árbol maderable de primera = \$1.300 por pie tablar

Árbol maderable de segunda = \$1.000 por pie tablar

Para tener el valor final por árbol se toman dichos valores de referencia y se hacen los cálculos descritos anteriormente:

DESCRIPCIÓN GRUPO	DAP	ALTURA	VALOR COMERCIAL / m <sup>3</sup>	VALOR COMERCIAL DE UN ÁRBOL CON ESAS MEDIDAS			COSTO (\$) APROVECHAMIENTO ÁRBOL	Valor und (\$) comercial descontando el costo de aprovechamiento
				Volumen (m <sup>3</sup> )	Valor (\$)	Valor (\$) descontando la pérdida del 30%		
Leñosos y arbustos		Menor a 2 m	Se le asigna el 10% de árbol maderable de segunda al no tener valor comercial		\$ 41.936	\$ 20.000	\$ 21.936	

1 m<sup>3</sup> equivale a 423,77 pies tablares

423.77

Valores de la madera por pie tablar: Las mas finas tienen un valor entre \$ 1500, primera categoría entre \$ 1300, \$ 1000 para segunda categoría y \$700 para tercera categoría.

En cuanto al valor total de un árbol, se le descuenta aproximadamente un 30% a 40% de pérdida en el proceso de transformación de la madera (Corteza, orillos, entre otros)

El costo de aprovechamiento por árbol incluye aserrador, motosierra, recolección y disposición de residuos



### 9.2.2. Valoración del Muro

Se procedió a realizar un presupuesto del Muro de ladrillo rafón y tres pelos de alambre que lleva encima entre las vigas por metro lineal, para hallar el valor del muro afectado de acuerdo con el inventario de mejoras: 70,00 m

Cálculo de mano de obra para instalación de cerca/km	Jornal \$/día	Rendimiento /m	Valor Unitario \$/m	Valor Unitario \$/km
	\$ 35.000	0,04	\$ 4.200	\$ 4.200.000
<b>VALOR DE CERCA/M2</b>				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD / M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL (\$) /m2
Ladrillo rafon	Unidad	12	\$ 1300	\$ 15.600
Cemento gris	Unidad	10 kilos	\$ 26.000	\$ 9.200
Alambre púa cal. 12,5	rollo de 350 m	1	\$ 154.000	\$ 1.450
flejes para viga	Unidad	6	\$ 1.100	\$ 7.600
Varilla para vigas	Unidad	1	\$ 13.890	\$ 8.450
Mano de obra	Global			\$ 21.150
Transporte	Global			\$ 8.000
TOTAL/ ML.				\$ 71.450
TOTAL, AJUSTADO/ ML.				\$ 72.000



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.196

Peritaje: 0078

**9.2.3. Valoración del cultivo de Papa (Solanum tuberosum)**

Se procedió a realizar un presupuesto de cultivo de papa (Solanum tuberosum) por hectárea para hallar el valor del cultivo afectado de acuerdo con el inventario de mejoras suministrado: 1,18 Ha.

**Region** Guaymaral-Cundinamarca  
**Cultivar** Papa (Solanum Tuberosum)  
**Duración del ciclo** 6 meses  
**Tipo de productor** Mediano (3-10 Has)  
**Actualización** 30/07/2020

ITEM	V. Total	Jornales	Hr/Maq	Pases
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>15.090.000</b>			
Adecuación Terreno	496.000		7	
Preparación	496.000		7	
Siembra	306.000	9		
Mantenimiento Cultivo	2.924.000	87		
Labores culturales	612.000	18		
Aplicación insumos	2.312.000	68		
Cosecha	1.462.000	43		
<b>Insumos</b>	<b>9.269.000</b>	<b>Unid. Empleadas</b>		
Material propagación	1.026.000	796	Kilos	
Enmienda	654.000	1.533,3	Kg - Lt	
Fertilizantes edáficos	2.714.000	1.350,0	Kg - Lt	
Fertilizantes foliares	99.000	3,1	Kg - Lt	
Fungicidas	2.900.000	74,8	Kg - Lt	
Insecticidas	1.680.000	21,9	Kg - Lt	
Herbicidas	115.000	2,5	Kg - Lt	
Coadyuvantes	81.000	2,7	Kg - Lt	
<b>Empaque</b>	<b>633.000</b>			
Bultos	423.000			
Otros	310.000			
<b>COSTO INDIRECTO</b>	<b>2.121.000</b>			
Arriendo	820.000			
Administración <sup>1</sup>	575.000			
Imprevistos <sup>2</sup>	726.000			
<b>COSTO TOTAL/Ha</b>	<b>17.211.000</b>			
Rendimiento (Kg/Ha)	17,333			
Costo Unitario (Kg)				

<sup>1</sup> Se refiere a costos de profesional Ingeniero Agrónomo que supervise la sanidad del cultivo y programe la metodología a seguir todo el ciclo vegetativo.

<sup>2</sup> Se refiere a gastos de administración como reservas por temas de heladas, Fito sanidad, resiembras por semilla y exista crédito habilitado.



Juan Manuel Cuellar

INGENIERO AGRÓNOMO TI 25.136

Peritaje: 0078

### CONCLUSIONES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado Agrícola y rural de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio, la potencialidad del mismo y los diferentes elementos esbozados en la metodología, se adoptan los siguientes valores:

- ✓ CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$153.552) MONEDA LEGAL. POR ÁRBOL LEÑOSO Y ARBUSTOS MENOR A 2M.
- ✓ CINCO MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$5.040.000) MONEDA LEGAL. POR EL MURO DE LADRILLO RAFON DEL LINDERO SUR.
- ✓ VEINTE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$20.308.980) MONEDA LEGAL. POR HA DE PASTO MEJORADO.
- ✓ SE DEJARON DE PERCIBIR \$/Ha106.307.300 QUE DESCONTANDO LOS COSTOS DE PRODUCCIÓN \$/Ha 88.243.597, GENERA UNA GANANCIA DE \$/Ha 18.063.703 QUE AJUSTADO AL AREA CULTIVADA DEL PREDIO 1,02 Has TOTALIZA \$ 18.424.977. (Dejo constancia que es un cálculo suponiendo se realizó la misma actividad de explotación económica los últimos años de la que hay evidencia el día de la visita, y no forma parte del peritaje del día de la visita a campo)



Juan Manuel Cuéllar

INGENIERO AGRÓNOMO TP 25.196

Peritaje: 0078

**X. PERITAJE COMERCIAL**

Fracción de Terreno que hace parte del Predio Identificado Lt 28 Pte Santillana La Clora” Departamento de Cundinamarca – Municipio de Bogotá – Vereda Bogotá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Bogotá (Según EOT).

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Fracción de terreno requerida para línea mecánica	Ha	1,3052	NA	NA
<b>SUB TOTAL TERRENO</b>					<b>NA</b>

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
Daños	Cultivo papa (Solanum tuberosum)	Hectárea	1,18	\$ 17.211.000	\$ 20.308.980
	Cerca definitiva en piedra RAFÒN	Metro	70	\$ 72.000	\$ 5.040.000
	Leñosos y arbustos menores a 2m	Unidad	7	\$ 21.936	\$ 153.552
	<b>SUB TOTAL DAÑOS</b>				<b>\$ 25.502.532</b>

**SON: VEINTE Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.**

Juan Manuel Cuéllar cc 14138347  
Ingeniero Agrónomo TP 25.196  
Calle 7ª No- 5-48 Funza-Cundinamarca  
Teléfono: 3057501181  
(Soportes en Anexos)

Funza, 4 de Julio de 2020

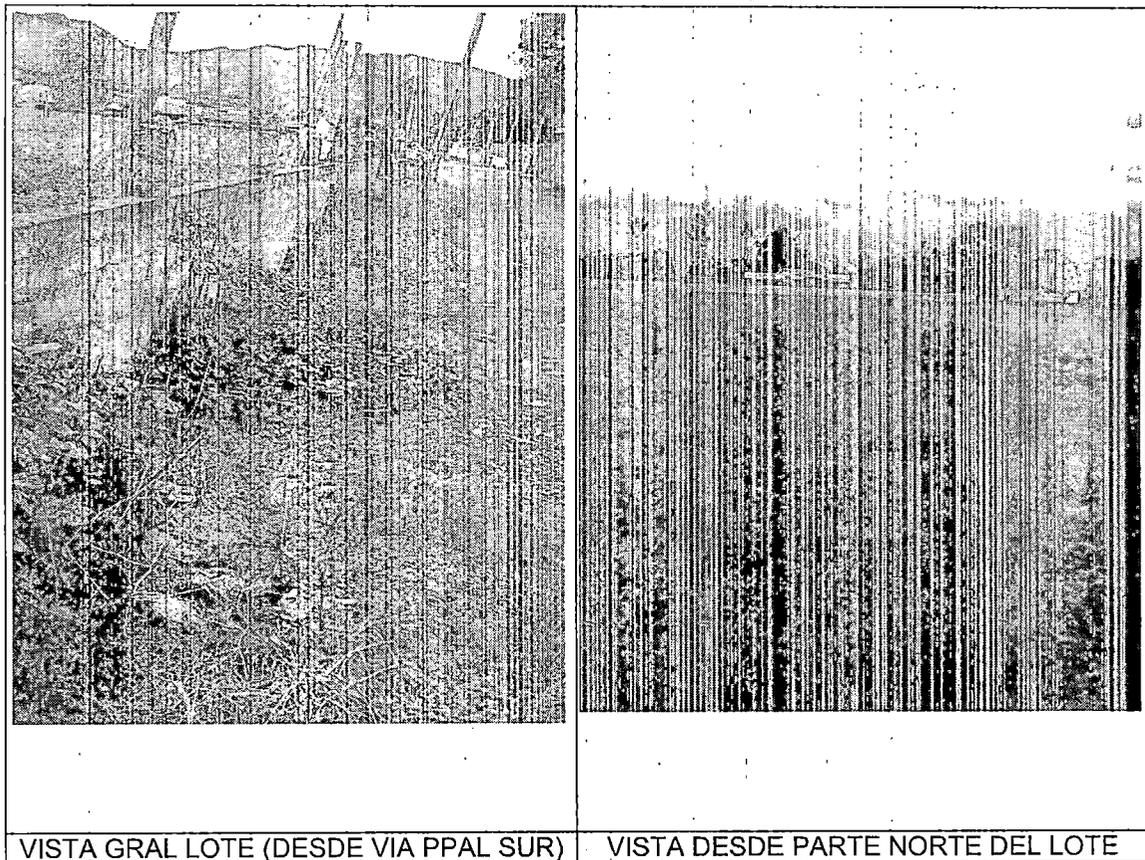


Peritaje: 0078

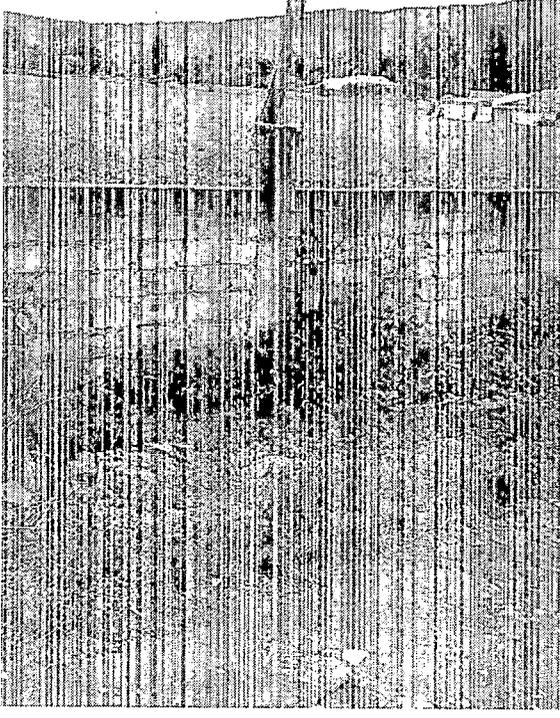
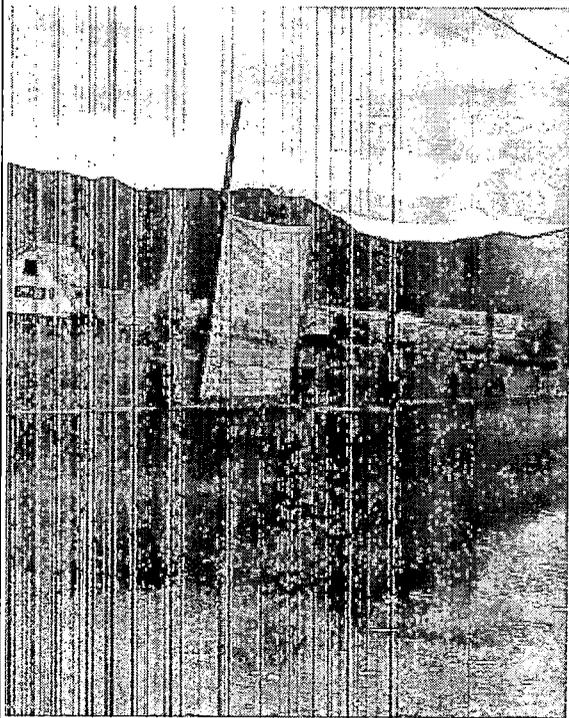
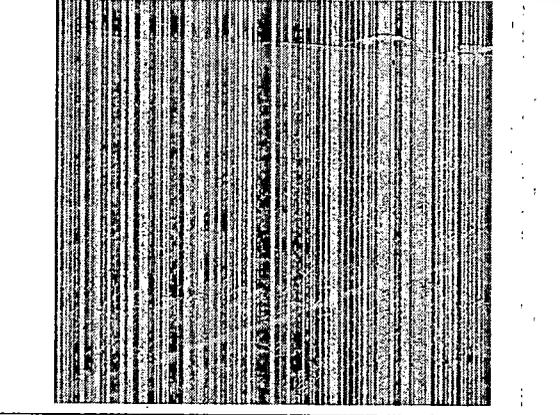
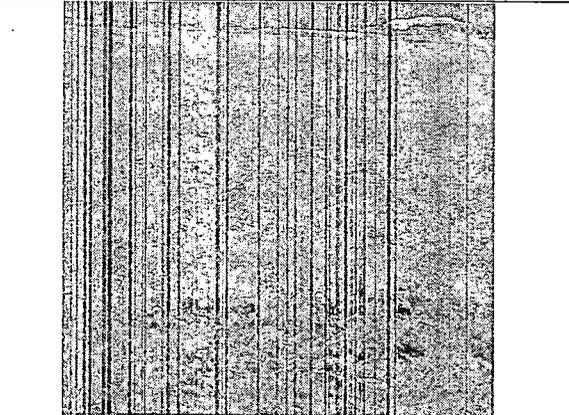
**XI. ANEXOS**

- Anexo No 1** Fotografías del predio
- Anexo No 2** Ortofoto De Localización General
- Anexo No 3** Ortofoto De Localización Específica
- Anexo No 4** Plano Catastro Distrital
- Anexo No 5** Plano De Área De Estudio (Sinupot)
- Anexo No 6** Plano Levantamiento Gps
  
- Anexo No 7** Ubicación De Las Ofertas Comerciales (no cotizado)
  
- Anexo No 8** Estudio De Mercado (No cotizado)
  
- Anexo No. 9** Calculo de cosechas de papa (*solanum tuberosum*) retroactivas desde el año 2014, dejadas de aprovechar por ocupación del predio

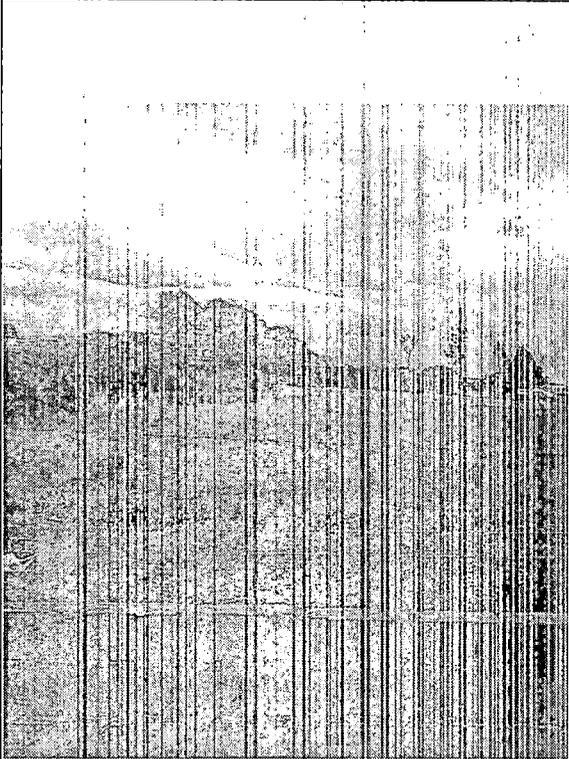
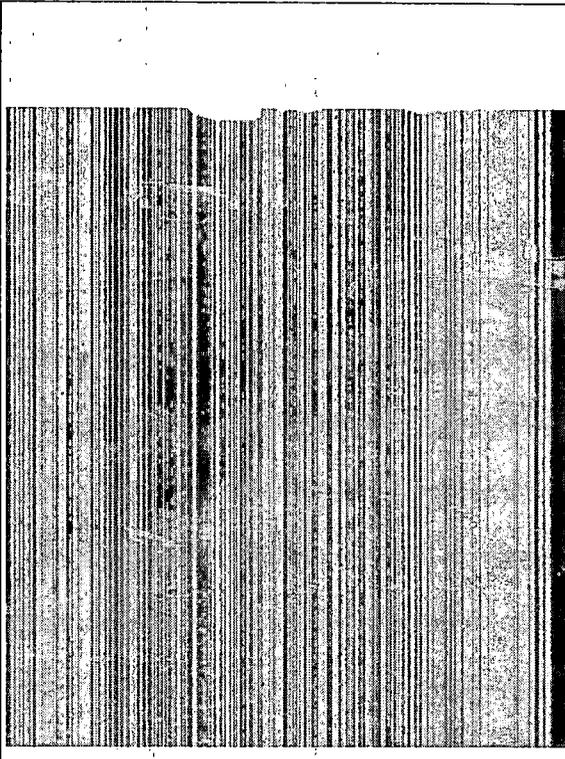
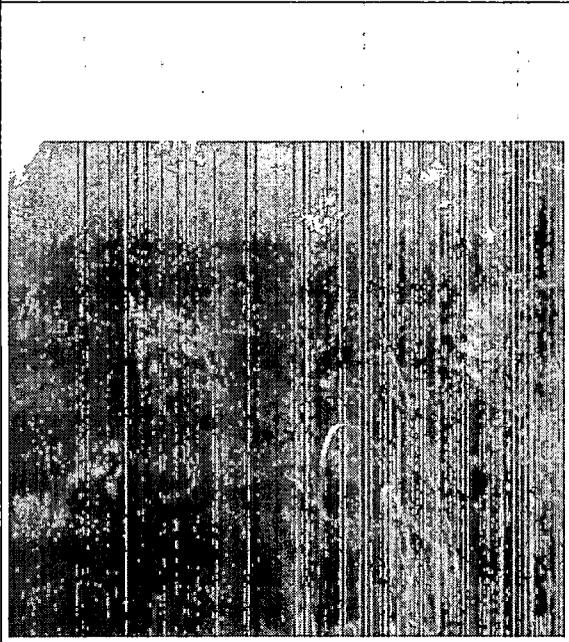
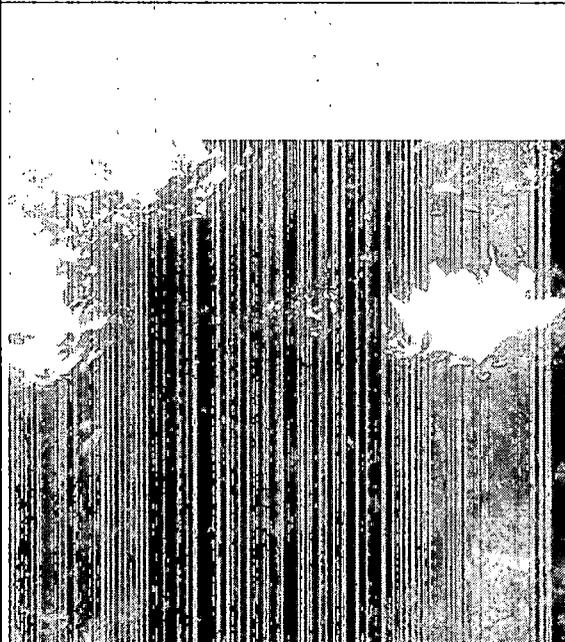
**ANEXO No 1 FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO**



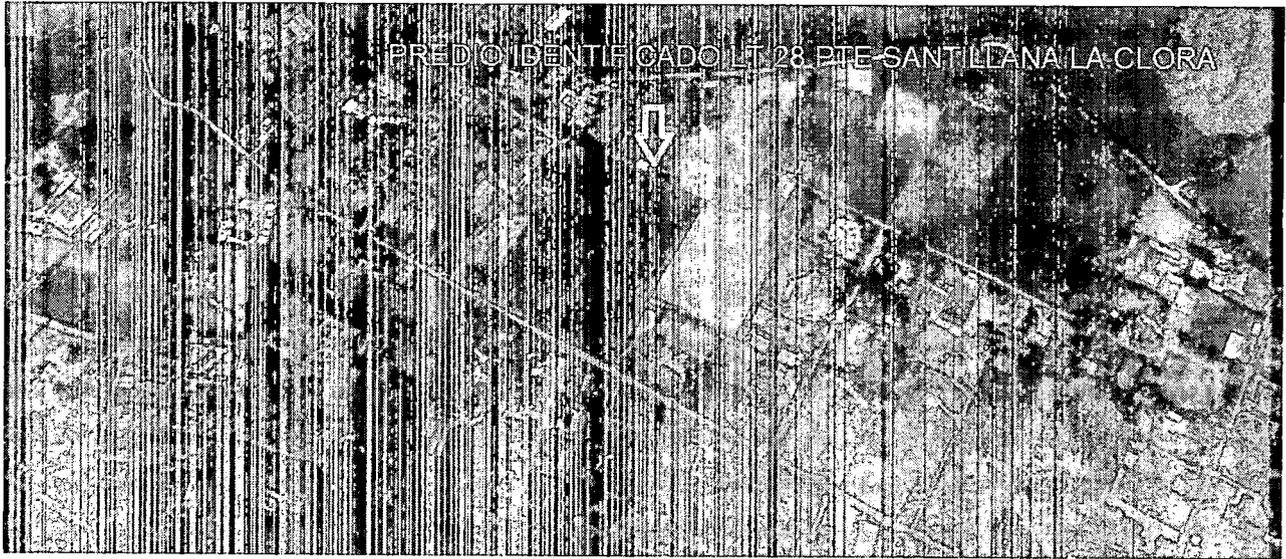


	
DETALLE MURO SUR (PIEDRA RAFÓN)	DETALLE MURO SUR (PIEDRA RAFÓN)
	
DETALLE CULTIVO PAPA (Solanum Tuberosum)	DETALLE CULTIVO PAPA (Solanum Tuberosum)

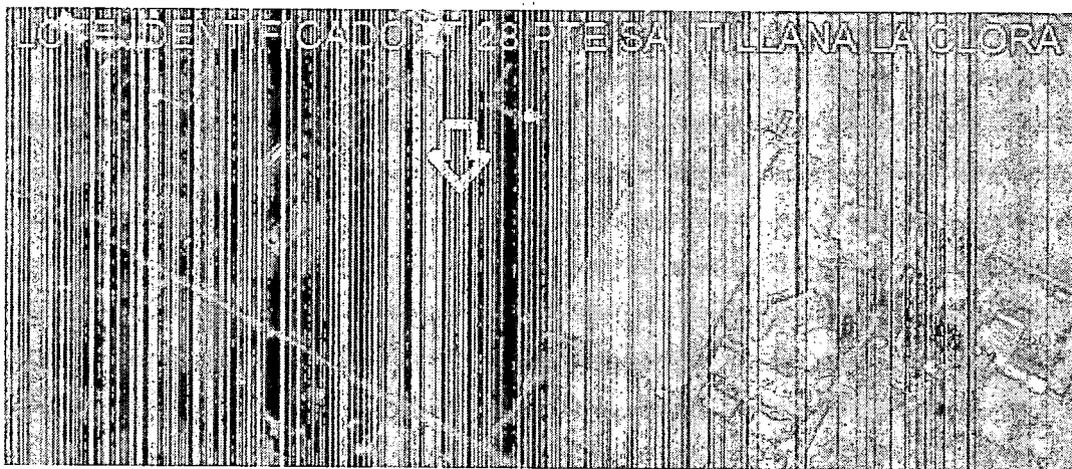


	
DETALLE ALAMBRE PUAS SOBRE MURO	DETALLE VIA PRINCIPAL ACCESO
	
LEÑOSOS Y ARBUSTOS MENOR 2 METROS	LEÑOSOS Y ARBUSTOS MENOR 2 METROS

**ANEXO No 2 ORTOFOTO DE LOCALIZACIÓN GENERAL**

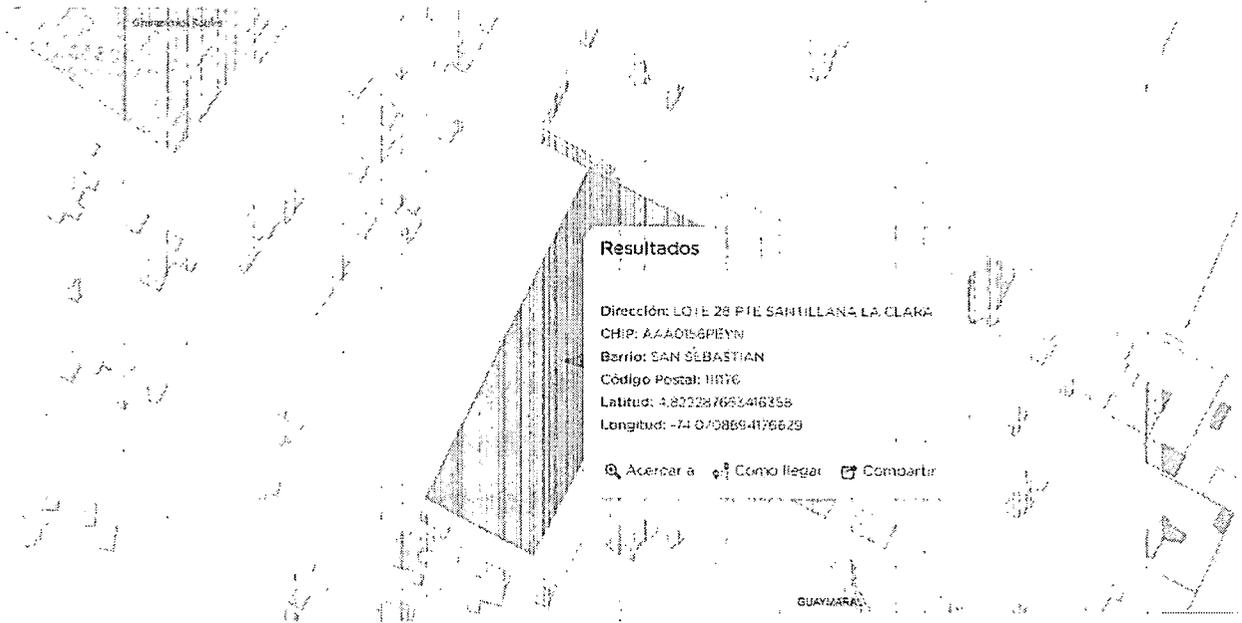


**ANEXO No 3 ORTOFOTO DE LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA**

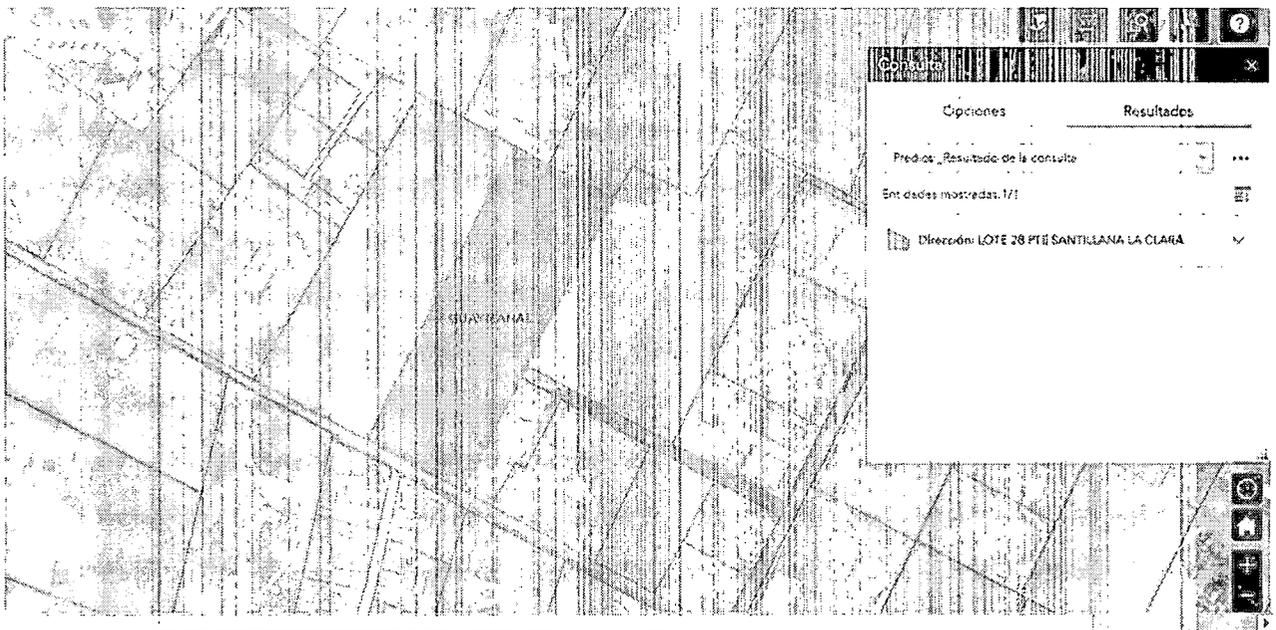




### ANEXO No 4 PLANO CATASTRO DISTRICTAL

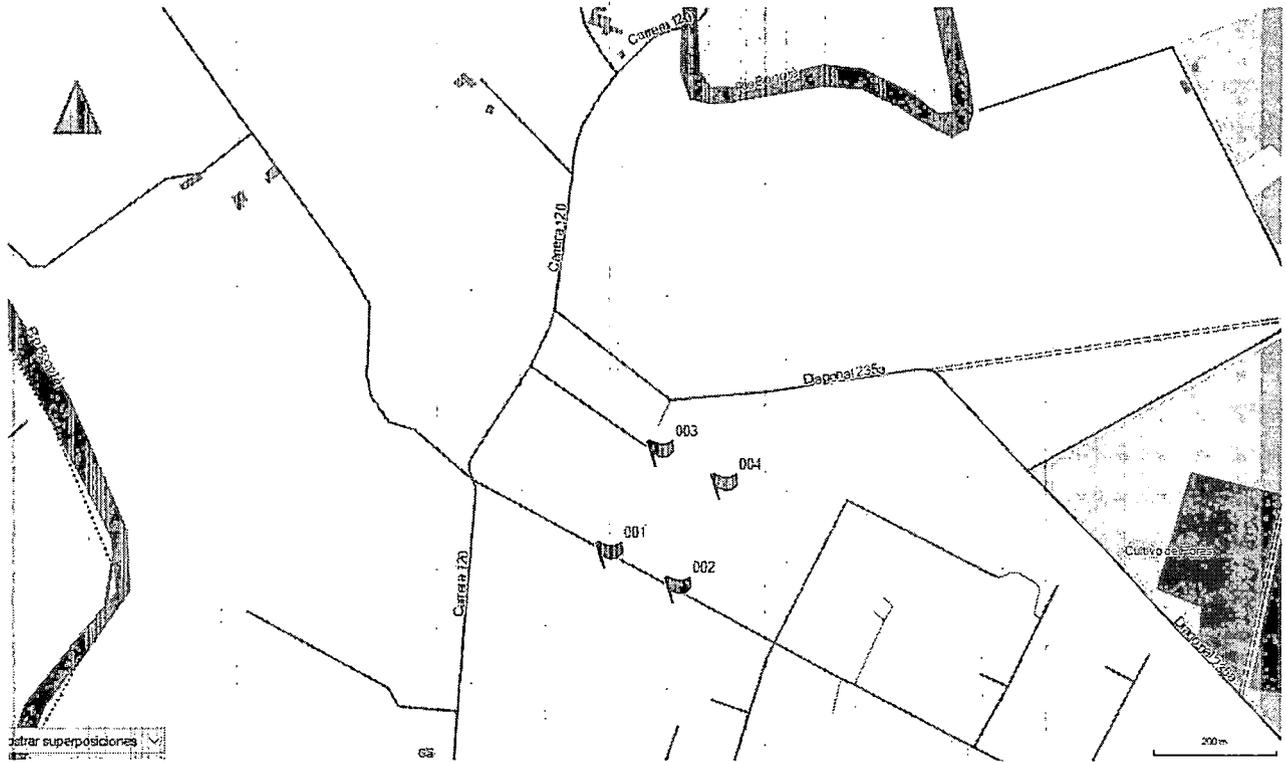


### ANEXO No 5 PLANO DE ÁREA DE ESTUDIO (Sinupot)





**ANEXO No 6 PLANO LEVANTAMIENTO GPS**



**ANEXO No 7 UBICACIÓN DE LAS OFERTAS COMERCIALES  
(No cotizado)**

**ANEXO No 8 ESTUDIO DE MERCADO  
(No cotizado)**



**ANEXO No. 9 CALCULO DE COSECHAS DE PAPA (Solanum tuberosum) RETRAOACTIVAS DESDE EL AÑO 2014, DEJADAS DE APROVECHAR POR OCUPACIÓN DEL PREDIO**

	VALOR COSTO PRODUCCION <sup>3</sup>	PRODUCCION ESTIMADA Ton/Ha <sup>1</sup>	PRECIOS VENTA PRODUCTOR <sup>2</sup> (\$/KI)	VALOR COSECHA ESTIMADO <sup>3</sup> \$/Ha
Año 2020	17.211.000	20,6	872	17.963.200
Año 2019	16.143.918	21,0	833	17.493.000
Año 2018	15.126.851	21,4	761	16.285.400
Año 2017	14.158.733	20,8	692	14.393.600
Año 2016	13.238.415	19,2	1108	21.273.600
Año 2015	12.364.680	21,5	879	18.898.500

Año 2014 En octubre no se puede iniciar proceso vegetativo

<sup>1</sup>: Fuente: Datos publicados ministerio de agricultura de Colombia <https://sioc.minagricultura.gov.co/Papa/Documentos/2019-03-31%20Cifras%20Sectoriales.pdf>

<sup>2</sup> Fuente: Datos publicados Fedepapa Colombia para Cundinamarca (En Finca) <https://fedepapa.com/ano-de-boletin-cundinamarca/>

La caída de los precios en 2017, respecto a los registros del 2016, se debió a la mayor oferta de producto en los mercados, especialmente en primer semestre, proveniente del departamento de Nariño, región en la que se incrementó la producción por vía del uso de semilla certificada

<sup>3</sup> Fuente: Fuente: Consejo Nacional de la Papa, \* Incluyen los costos de transporte de producto a los mercados

**CONCLUSION:** Se dejaron de percibir 106.307.300 millones de pesos por hectárea que descontando los costos de producción 88.243.597 millones de pesos por hectárea, genera una ganancia de 18.063.703 millones por hectárea que ajustado al área del predio de 1,02 hectáreas totaliza **18.424.977 millones de pesos.**

Dejo constancia que es un calculo suponiendo se realizo la misma actividad de explotación económica los últimos años de la que hay evidencia el día de la visita.

Peritaje: 0078

**ANEXO 10: Soportes de quien realizó el peritaje.**

**Juan Manuel Cuéllar cc 14138347**  
**Ingeniero Agrónomo TP 25.196**  
Calle 7ª No- 5-48 Funza-Cundinamarca  
**Teléfono: 3057501181**

**DIPLOMA PROFESIONAL:**

REPUBLICA DE COLOMBIA



**UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**  
Creada por ley: Ordenanza número 003-16 mayo 21 de 1945 de la Asamblea Departamental del Tolima.

OTORGA EL TITULO DE

**Ingeniero Agrónomo**

A

**Juan Manuel Cuéllar**

C.C. No. 14138347 expedida en Bogotá

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.  
En testimonio de ello se expide el presente:

**DIPLOMA**

En la ciudad de Bogotá, a Julio 18 de 2008

  
El Decano de la Facultad  
FONSA 70 412000 0904  
Cundinamarca, Funza, Cundinamarca

  
El Rector de la Universidad

  
El Secretario General

Universidad del Tolima  
Labor de Registro No. 10  
Folio No. 50

**RV: Certificado: Fwd: MEMORIAL APORTE DICTAMEN PERICIAL**

504

Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Jue 03/09/2020 12:01

Para: Carlos Jairo Bolivar Velasquez &lt;cbolivav@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: Nubia Rocio Pineda Pena &lt;npinedap@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

3 archivos adjuntos (4 MB)

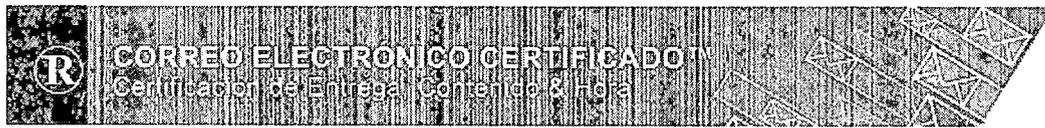
Memorial aporta dictamen.pdf; 1. Informe final peritaje predio 50N-1076653.pdf; 1. Informe final peritaje predio 50N-1076654.pdf;

**De:** administrativo@paezmartin.com <administrativo@paezmartin.com> en nombre de Administrativo Páez Martín Abogados S.A.S <administrativo@paezmartin.com>

**Enviado:** miércoles, 5 de agosto de 2020 10:29 a. m.

**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Certificado: Fwd: MEMORIAL APORTE DICTAMEN PERICIAL



Un servicio de Certicámara. Validez y seguridad jurídica electrónica



**certimail**

Powered by RPost®

Este es un Email Certificado™ enviado por **Administrativo Páez Martín Abogados S.A.S.**

**Señor**

**German Peña Beltrán**

**Juez Cuarto Civil del Circuito de Bogotá D.C.**

**La ciudad**

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_

**REFERENCIA:** Proceso verbal

**RADICADO:** 2018-0033-00

**DEMANDANTE:** J.A. SILUAN Y CIA S EN C

**DEMANDADO:** LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO.

**ASUNTO:** Aporta dictamen pericial

Por medio del presente me permito aportar memorial y dictamen pericial decretados como medios de prueba dentro del proceso.

**Anexos:**

1. Memorial
2. Informe final peritaje predio 50-1076653
3. Informe final peritaje predio 50-1076654

Agradezco confirmar recepción al correo [administrativo@paezmartin.com](mailto:administrativo@paezmartin.com)

Cordialmente,

**Tatiana Pérez Abril**  
**Asistente Administrativa**

**PÁEZ MARTÍN ABOGADOS S.A.S**  
Calle 93 # 17 - 45 Oficina 701  
Teléfono: 4577079 - 4329060

RPost® Patented

RAD. 110013103004201800033

FL.506

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA D. C.

04 NOV. 2020

Del dictamen presentado por la parte demandante, se  
corre traslado por el término de tres (3) días al extremo pasivo.

Notifíquese

El Juez

GERMAN PEÑA BELTRAN

lgm

**JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTA D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por  
ESTADO No. 34 05 NOV. 2020  
Hoy  
El Srío.

**NUBIA ROCÍO PINEDA PEÑA**

(2)

República De Colombia  
Rama Judicial Del Poder Público



JDO.4 CIVIL CTO.

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

CARRERA 9 No. 11-45 TORRE CENTRAL PISO 3

[ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

TELEFAX : 2 82 00 43

22 OCT '20 12:36PM

OFICIO No. 1216

Bogotá D. C., 21 de Octubre de 2020

Señores:

**JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

Ciudad

**REF: PROCESO VERBAL No. 110013103012 2017 00874 00 DE LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO CONTRA J.A. SILUAN Y CIA S.C.S. EN LIQUIDACION**

Comunico a usted, que este despacho judicial mediante providencia calendada cinco (5) de marzo de dos mil veinte (2020); dispuso: "...Oficiese al Juzgado 4 Civil del Circuito de esta ciudad para que se sirva indicar dentro del proceso reivindicatorio que allí cursa con radicado No. 2018-00033 en el que es demandante la sociedad J A SILUAN Y CIA S EN C S EN LIQUIDACION contra LIQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO, fecha de la notificación del extremo demandado.

Lo anterior para que obre en el proceso núm. 2018-00033 de **SILUAN Y CIA S.C.S. EN LIQUIDACION** contra **LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO**

Acusar recibo de éste y al contestar favor citar nuestra referencia indicando el número y clase de proceso, nombres completos del demandante y demandado.

Cordialmente;

MIREYA SAAVEDRA HOLGUIN  
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA D. C.

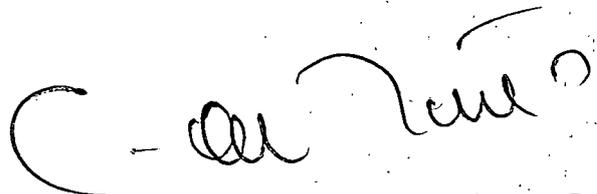
04 NOV. 2020

En virtud al oficio que antecede proveniente del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá D.C., se ordena que por secretaria se remita la información solicitada. **Oficiese.**

Notifíquese

El Juez

GERMAN PEÑA BELTRAN



(2)

lgm

<b>JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.</b>	
<b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b>	
La anterior providencia se notifica por	
ESTADO No. 74	
Hoy	
El Srío. 	05 NOV. 2020
<b>NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA</b>	