

## Reivindicatorio

Edgar Manuel Zipa Mogollon <manuelzipa7@yahoo.es>

Vie 21/10/2022 15:01

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Boyacá - Jerico <jpmpaljerico@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

REIVINDICATORIO JERICÓ INFORME LEONCIO MEDINA.pdf;

Cordial saludo.

Envío Informe Pericial del proceso Reivindicatorio N. 2019-00015 de Leoncio Salvador de la Cruz Medina.

Gracias

Quedo atento a la respuesta.

**Señores:**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ**

**DOCTORA**

**MARCELA PATRICIA SEPÚLVEDA RODRÍGUEZ**

**E.**

**S.**

**D.**

**REF.: PROCESO:** ACCIÓN DE DOMINIO REIVINDICATORIO N° 2019-00015

**DEMANDANTE:** LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ Y OTROS

**DEMANDADO:** LISIMACO TORRES MONTOYA

**APODERADO Dte.:** DR. RANDULFO ANTONIO ESTUPIÑAN MOJICA

**ASUNTO:** DICTAMEN PERICIAL PREDIO VERAGUAS

**CÓDIGO CATASTRAL # 15368000200011231000**

**EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN**, domiciliado en Duitama, identificado civil mente como aparece al pie de mi firma, actuando como **PERITO**, gentilmente nombrado, y designado por este despacho judicial del **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ** en el proceso de la referencia, me permito presentar el siguiente dictamen pericial, de un bien inmueble observado Inspeccionado, y analizado, para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial, de un **REIVINDICATORIO**. de un predio, localizado en la vereda de **PUEBLO VIEJO** predio denominado **VERAGUAS** perímetro rural del municipio de **JERICÓ**, departamento de **BOYACÁ**, república de **COLOMBIA**, El predio materia del proceso es un lote de terreno, ondulado, quebrado, y montañoso. El predio materia del litigio es identificado y especificado de la siguiente forma:





## I.- GENERALIDADES DEL PREDIO VERAGUAS

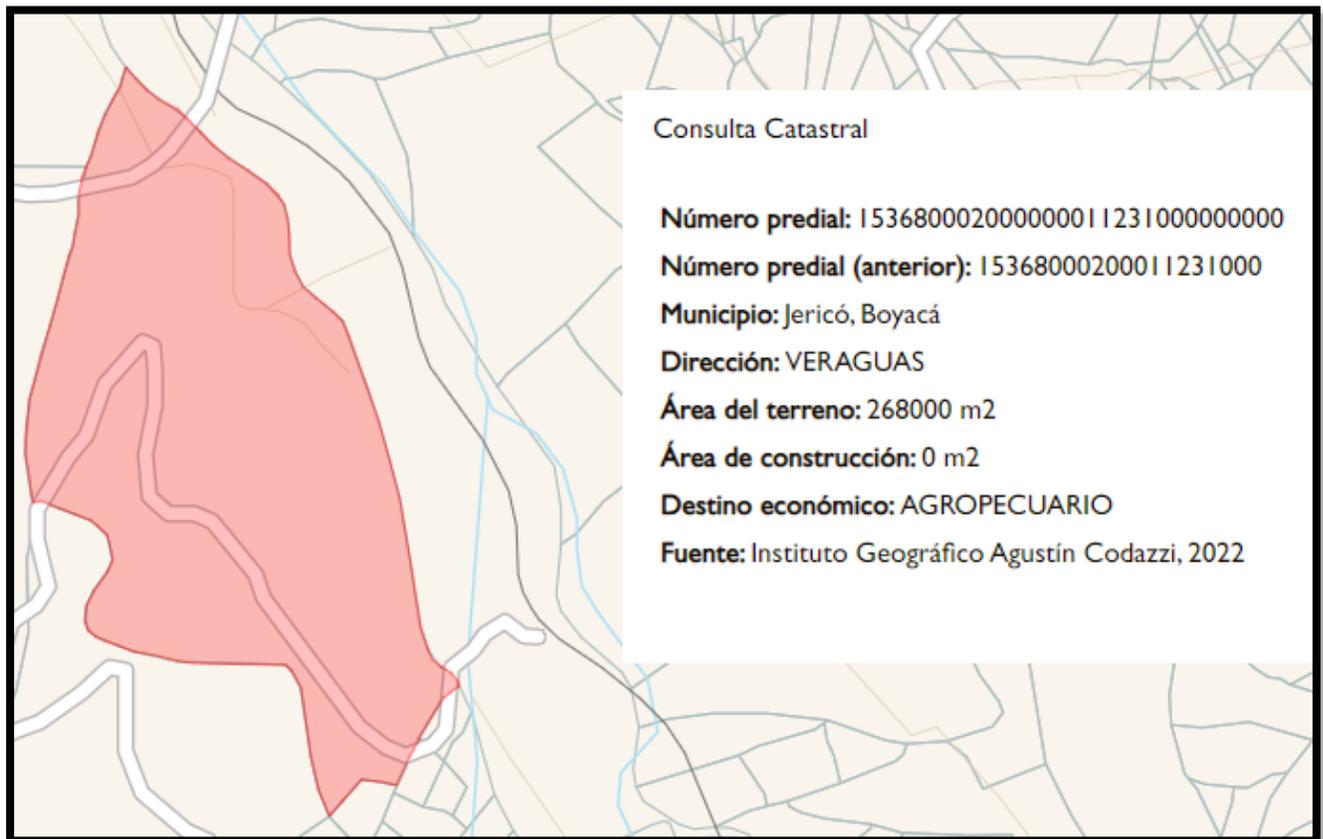


El predio materia del litigio, es un lote de terreno, denominado **VERAGUAS** es un terreno ondulado, montañoso, el predio en su mayor parte está dedicado al cultivo de alfalfa, maíz y pasto kikuyo para cría de animales bovinos, como ganado, ovejas, caballos etc. su acceso terrestre es bueno, con vía carretable en recebo, y sirve de servidumbre para varios predios de la vereda de **PUEBLO VIEJO**, del municipio de **JERICÓ**, departamento de **BOYACÁ**. Por uno de sus linderos pasa el río **VERAGUAS** o **CANOAS**, que sirve de regadío para el predio, además hay una toma de agua para el regadío de este mismo predio, es un terreno franco arenoso, fértil apto para la agricultura.

El predio es identificado con **matrícula inmobiliaria N° 094 – 8583** certificado de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Notariado y Registro de la jurisdicción de **SOCHA**, departamento de **BOYACÁ** y **código catastral nacional N° 15368000200000001123100000000**, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



## II.- UBICACIÓN DEL PREDIO VERAGUAS



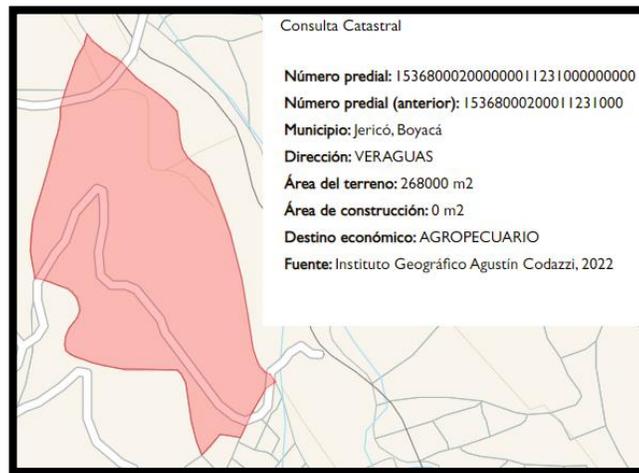
El predio materia del proceso se encuentra ubicado en la vereda de **PUEBLO VIEJO**, predio denominado **VERAGUAS** del perímetro rural del municipio de **JERICÓ** departamento de **Boyacá**, su topografía es quebrada, montañosa, con vías de acceso vehicular destapado en recebo, el predio materia del proceso es identificado con código catastral **Nº 15368000200011231000**, el número del predio nacional es **153680002000000011231000000000** del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y **matrícula inmobiliaria Nº 094 – 8583** certificado de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Notariado y Registro de la jurisdicción de SOCHA, departamento de BOYACÁ.

Este predio está vinculado a uno de mayor extensión ya que lo ha expresado uno de los demandantes el señor LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GÓMEZ.

Fuente: tomada del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No 094 – 8583 de la oficina de REGISTRO del municipio de SOCHA.



### III.- ÁREA DEL PREDIO VERAGUAS



El predio materia de la Litis tiene un **ÁREA DE (16.000 m<sup>2</sup>)** diez y seis mil metros cuadrados.

CUADRO DE ÁREAS	
ÍTEM	METROS CUADRADOS
MAÍZ	5.100 m2
ALFALFA	7.400 m2
PASTO PICUYO	2.570 m2
VÍA	930 m2
<b>TOTAL</b>	<b>16000 m2</b>
<b>Diez y seis mil metros cuadrados</b>	

Cubicados en un área montañosa y quebrada. Área tomada del análisis matemático y con el área que da el programa AutoCAD, programa para hacer planos.

Como podemos observar el área materia de la Litis NO coincide, con el área que aparece en la consulta catastral, ya que está vinculado a no de mayor extensión, como lo ha expresado uno de los demandantes el señor LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GÓMEZ. Confirmada la información por su hermano PLÁCIDO HUMBERTO GÓMEZ MEDINA. Por tanto el predio causante del litigio es la tomada en el terreno, indicada por los demandantes LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ GÓMEZ MEDINA Y PLÁCIDO HUMBERTO GÓMEZ MEDINA, y con un acompañante particular el señor LUIS ANTONIO DÍAS, que es vecino y concedor de la región.



## IV.- LINDEROS DEL PREDIO VERAGUAS

Sus colindantes son tomados en el propio terreno, y con los interesados del predio, y personas idóneas que conocen el predio con sus colindantes y límites. Se hizo a la luz pública, y no hubo ninguna oposición de persona alguna y son los siguientes.

Por el costado **NORTE**: limita con predios de **GONZALO GUERRERO**, Río **VERAGUAS** al medio en una longitud aproximada de 103 metros lineales,



Por el costado **ORIENTE**: limita con predios de **JUAN BLANCO**, en una longitud aproximada de 150 metros lineales, cerca de matas de la región, como tinto, muelle, guayacan, piedra .





Por el costado **SUR**: limita con predios de **ABRAHAM AVENDAÑO**, toma de agua al medio que comunica a la vía principal veredal, en una longitud aproximada de 90 metros lineales, sin cerca



Y por el costado **OCCIDENTE**: limita con predios de **JOSÉ GUILLERMO MEDINA SILVA**, en una longitud aproximada de 157 metros lineales cerca de arbustos de la región y encierra.





## V.- SERVICIOS DEL PREDIO VERAGUAS

El predio materia del proceso, tiene sus vías de acceso, en recebo, NO tiene los servicios públicos de agua potable ni luz, solamente tiene el servicio de agua de regadío del **RIO VERAGUAS**, y una toma de agua llamada **EL GRANADILLO**, que sirve de servidumbre para varios predios aledaños.



## VI.- USO DEL PREDIO VERAGUAS

**PREDIO DE CLASE VI** con limitaciones por erosión y suelos

**PRINCIPALES LIMITACIONES:** deficiencias en las lluvias, pedregosidad en algunos sectores, baja fertilidad y alto contenido en aluminio.

**USOS RECOMENDADOS:** frutales densos y papa, bosques comerciales.

**PRACTICAS DE MANEJO:** Frutales en terrazas individuales, formando fajas limitadas por canales de sedimentación cada 50 metros, la papa debe sembrarse en curvas de nivel.

**ESTUDIO:** estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Boyacá.



## PREDIO DE CLASE VIII

**PRINCIPALES LIMITACIONES:** pendientes muy fuertes afloramiento rocoso, erosión severa a muy severa, susceptibilidad alta a movimientos en masa y a erosión; nieve permanente.

**USOS RECOMENDADOS:** bosque protector, turismo ecológico, recreación vida silvestre.

**PRACTICAS DE MANEJO:** propiciar regeneración natural, programas de recuperación integral de suelos erosionados, revegetalización con especies nativas; programas de recuperación y conservación paisajística, programas de reforestación en áreas con suelos de profundidad suficiente (moderadamente profundos o más profundos).

**ESTUDIOS:** estudio general de suelos y zonificación de tierras, Departamento de Boyacá.

**FUENTE:** fuente tomada de consulta catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El predio materia del proceso su uso principal en la actualidad es el cultivo de matas de alfalfa, maíz, pasto para cría de animales, es un terreno bajo en fertilidad, apto para la agricultura, su uso es AGROPECUARIO.

De cultivo semilimpio, que permite siembros de labranza, recolección y pastoreo





## VII.-MEJORAS DEL PREDIO VERAGUAS

como mejoras del predio materia del litigio, NO HAY construcción alguna, pero trabajan la tierra en cultivos transitorios como alfalfa y maíz; por parte de la parte demandada. Y por parte del demandante, están pendiente del predio, paga sus impuestos, y todo lo que el predio necesita, y todo lo hace los demandantes LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GÓMEZ Y PLACIDO HUMBERTO MEDINA GÓMEZ



## VIII.- ECONOMÍA DEL PREDIO VERAGUAS

El predio materia del litigio su economía se basa en el cultivo de alfalfa, maíz, y el pasto picuyo para cría de animales.





## IX.- SERVIDUMBRES DEL PREDIO VERAGUAS

El predio materia de la Litis, se observo que hay un río denominado VERAGUAS, que sirve como fuente de regadío para el predio; una toma de agua, denominada EL GRANADILLO y una vía pública que divide el predio en dos partes, haciéndolo parecer que fueran dos predios diferentes, pero en si es uno solo.



## X.- COINCIDENCIAS DEL PREDIO VERAGUAS

Hay coincidencias del predio materia del litigio con la documentación aportada con su **matrícula inmobiliaria N° 094 – 8583** certificado de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Notariado y Registro de la jurisdicción de SOCHA, departamento de BOYACÁ y **código catastral N° 153680002000000011231000000000**, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Sin cercas. Y coincide en ubicación, linderos y colindantes,

además, doy la certeza que es verdad, ya que estuve en el predio materia de la lite, y lo hice a la luz pública.

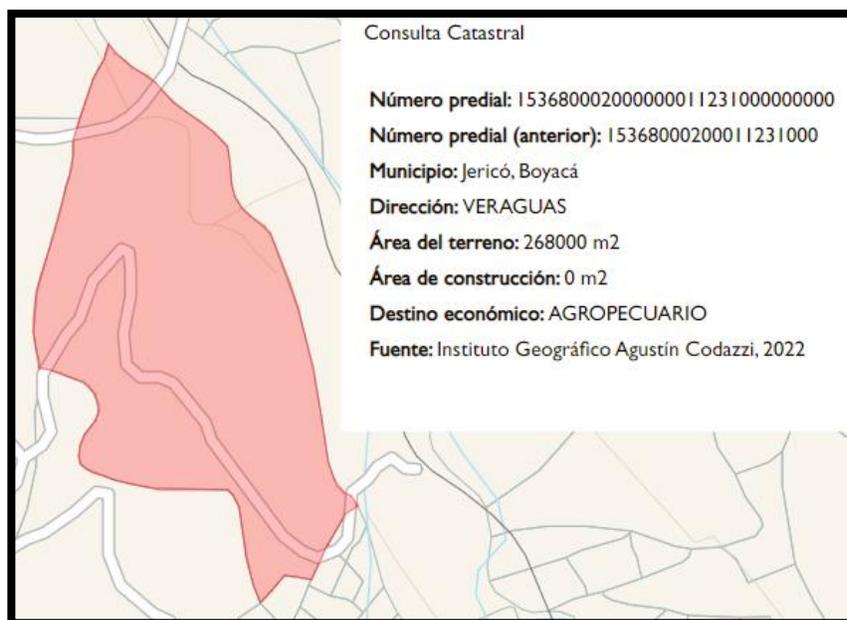
## CUESTIONARIO FORMULADO POR EL DESPACHO DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JERICÓ

- 1) Identificar físicamente y de manera plena, el inmueble con área; medidas; plano topográfico y georreferenciado; linderos actuales; coordenadas; descripción; cabida y perímetro.

**RESPUESTA:** a) El predio materia del litigio, es un lote de terreno, denominado **VERAGUAS** es un terreno ondulado, montañoso, el predio en su mayor parte está dedicado al cultivo de alfalfa, maíz y pasto picuyo para cría de animales bovinos, como ganado, ovejas, caballos etc. su acceso terrestre es bueno, con vía carretable en recebo, y sirve de servidumbre para varios predios de la vereda de **PUEBLO VIEJO**, del municipio de **JERICÓ**, departamento de **BOYACÁ**. Por uno de sus linderos pasa el río **VERAGUAS o CANOAS**, que sirve de regadío para el predio, además hay una toma de agua para el regadío de este mismo predio, es un terreno franco arenoso, fértil apto para la agricultura.

El predio es identificado con **matrícula inmobiliaria N° 094 – 8583** certificado de tradición de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Notariado y Registro de la jurisdicción de **SOCHA**, departamento de **BOYACÁ** y **código catastral nacional N° 153680002000000011231000000000**, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### b. ÁREA



El predio materia de la Litis tiene un **ÁREA DE (16.000 m<sup>2</sup>)** diez y seis mil metros cuadrados.



CUADRO DE ÁREAS	
ÍTEM	METROS CUADRADOS
MAÍZ	5.100 m <sup>2</sup>
ALFALFA	7.400 m <sup>2</sup>
PASTO KIKUYO	2.570 m <sup>2</sup>
VÍA	930 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>16000 m<sup>2</sup></b>
<b>Diez y seis mil metros cuadrados</b>	

Cubicados en un área montañosa y quebrada. Área tomada del análisis matemático y con el área que da el programa AutoCAD, programa para hacer planos.

Como podemos observar el área materia de la Litis **NO** coincide, con el área que aparece en la consulta catastral, ya que está vinculado a no de mayor extensión, como lo ha expresado uno de los demandantes el señor LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GÓMEZ. Confirmada la información por su hermano PLÁCIDO HUMBERTO GÓMEZ MEDINA. Por tanto el predio causante del litigio es la tomada en el terreno, indicada por los demandantes LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ GÓMEZ MEDINA Y PLÁCIDO HUMBERTO GÓMEZ MEDINA, y con un acompañante particular, el señor LUIS ANTONIO DÍAS, que es vecino y conocedor de la región.

c) sus medidas y colindantes son las siguientes: Por el costado **NORTE**: limita con predios de **GONZALO GUERRERO, Río VERAGUAS** al medio en una longitud aproximada de 103 metros lineales, continua Por el costado **ORIENTE**: limita con predios de **JUAN BLANCO**, en una longitud aproximada de 150 metros lineales, cerca de matas de la región, como tinto, muelle, guayacán, piedra sigue Por el costado **SUR**: limitando con predios de **ABRAHAM AVENDAÑO**, toma de agua al medio que comunica a la vía principal veredal, en una longitud aproximada de 90 metros lineales, sin cerca, Y por el costado **OCCIDENTE**: limita con predios de **JOSÉ GUILLERMO MEDINA SILVA**, en una longitud aproximada de 157 metros lineales cerca de arbustos de la región y encierra.

d) Anexo plano con las exigencias pedidas por el despacho del Juzgado, Promiscuo Municipal de Jericó.

2) Destinación o explotación económica; estado de conservación; mejoras; antigüedad de las mejoras; características.

**RESPUESTA: a.)** El predio materia del proceso su uso principal en la actualidad es el cultivo de matas de alfalfa, maíz, pasto para cría de animales, es un terreno bajo en fertilidad apto para la agricultura, su uso es AGROPECUARIO.



**PREDIO DE CLASE VI** con limitaciones por erosión y suelos

**PRINCIPALES LIMITACIONES:** deficiencias en las lluvias, pedregosidad en algunos sectores, baja fertilidad y alto contenido en aluminio.

**USOS RECOMENDADOS:** frutales densos y papa, bosques comerciales.

**PRACTICAS DE MANEJO:** Frutales en terrazas individuales, formando fajas limitadas por canales de sedimentación cada 50 metros, la papa debe sembrarse en curvas de nivel.

**ESTUDIO:** estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Boyacá.

**PREDIO DE CLASE VIII**

**PRINCIPALES LIMITACIONES:** pendientes muy fuertes afloramiento rocoso, erosión severa a muy severa, susceptibilidad alta a movimientos en masa y a erosión; nieve permanente.

**USOS RECOMENDADOS:** bosque protector, turismo ecológico, recreación vida silvestre.

**PRACTICAS DE MANEJO:** propiciar regeneración natural, programas de recuperación integral de suelos erosionados, revegetalización con especies nativas; programas de recuperación y conservación paisajística, programas de reforestación en áreas con suelos de profundidad suficiente (moderadamente profundos o más profundos).

**ESTUDIOS:** estudio general de suelos y zonificación de tierras, Departamento de Boyacá .

**FUENTE:** fuente tomada de consulta catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El predio materia del proceso su uso principal en la actualidad es el cultivo de matas de alfalfa, maíz, pasto para cría de animales, es un terreno bajo en fertilidad, apto para la agricultura, su uso es AGROPECUARIO.

De cultivo semilimpio, que permite siembros de labranza, recolección y pastoreo



**b.)** como mejoras del predio materia del litigio, NO HAY, ya que no hay construcciones de ninguna clase, pero están pendiente del predio, paga sus impuestos, y todo lo que el predio necesita, y todo lo hace los demandantes LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GÓMEZ Y PLACIDO HUMBERTO MEDINA GÓMEZ

**c.)** el predio en si está en una conservación regular ya que trabajan la tierra con siembros de maíz, alfalfa, y pagan obreros para esos cultivos, en el día de la visita al predio habían obreros recogiendo alfalfa.



3) Valor del predio comercialmente y catastralmente de las mejoras y construcciones si las hubiere.

**RESPUESTA:** en el predio materia del litigio según recibo de impuesto predial el predio está vinculado a uno de mayor extensión , Y tiene un área de 268.000 metros cuadrados . avaluado en \$8'874.000

**ALCALDIA MUNICIPAL DE JERICO  
DEPARTAMENTO DE BOYACA  
TESORERIA MUNICIPAL  
Nit : 891856593-2**

**LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y COMPLEMENTARIOS**

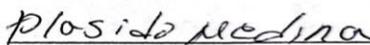
Fecha : 08/02/2022 Factura No. 20220293 Desde 2022 Hasta 2022 Factor Mensual Int. Ult. Periodo 2.1208

Propietario		JOSE GUILLERMO MEDINA SILVA				Tipo		RURAL - GENERAL		
Predio No.		00-02-0001-1231-000				Area		26 Ha 8000 m <sup>2</sup>		
Dirección		VERAGUAS				Codigo Postal		0		
Area Construida		0 m <sup>2</sup>								

AÑO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DCTO	INTERESES	CORPORACION	INTERESES	SOBRETASA	OTROS	SUB-TOTAL
2022	8,874,000	9.00	79,866	11,980	0	0	0	3,993	0	71,879
			79,866	11,980	0	0	0	3,993	0	

BENEFICIO OBTENIDO POR CONDICIONES TRIBUTARIAS 11,980 **TOTAL PAGO HOY \$ 71,879**

  
 RECAUDO MUNICIPAL  
 FIRMA AUTORIZADA

  
 CONTRIBUYENTE

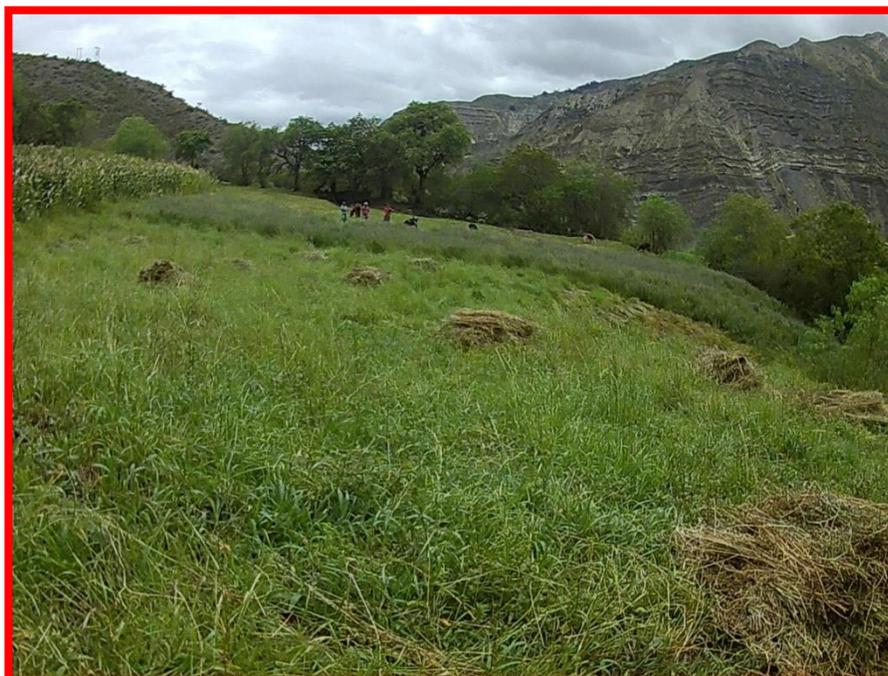
Usuario Responsable : CORPSITEM Fecha de Generación : 08/02/2022 8:52:52

no hay construcciones de vivienda, ni de industria, tampoco hay maquinaria tecnificable

### SU VALOR COMERCIAL ES

Para este avalúo se utilizó

- 1) método de potencial de desarrollo rural .
- 2) método de comparación de mercado





## 1. MÉTODO DE POTENCIAL DE DESARROLLO RURAL .

POTENCIAL DE DESARROLLO - PREDIO RURAL					
Caso : REIVINDICATORIO					
DETALLE	ÁREAS		UNIDAD	%	OBSERVACIONES
ÁREA BRUTA		16.000	M2	100,00%	
- AFECTACIONES		930	M2	5,81%	
Hídricas	0		M2	0,00%	RIO VERAGUAS
Viales	930		M2	5,81%	VÍA VEREDAL
Otras:	0		M2	0,00%	
ÁREA NETA		15.070	M2	94,19%	
- CESIONES		16.000	M2	36,00%	
Vías internas	0	930	M2	0%	Accesos y Volteadero
Equipamientos	0,00	0	M2	0%	
total:	0,00	930	M2	0%	
ÁREA ÚTIL:		14.140	M2	88%	
ÁREA PROMEDIO DE LOTES		5.000	M2		
NÚMERO DE LOTES		3	LOTES		
VALOR M2 LOTE para venta		\$5.000			OFERTAS HOMOGENEIZACIÓN
VALOR VENTA CADA LOTE		\$ 25.000.000			
TOTAL VENTAS		\$ 75.000.000		100%	
- COSTOS URBANISMO		\$56.560.000			
Valor m2 Urbanismo	\$4.000				
- AIU		\$22.500.000	\$4.060.000	30,00%	
Administración	\$3.750.000			5,00%	
Imprevistos	\$3.750.000			5,00%	
Utilidad	\$15.000.000			20,00%	
VALOR TOTAL TERRENO	\$75.350.000				
VALOR / M2 TERRENO EN BRUTO	\$5.000				
VALOR / Ha. TERRENO EN BRUTO	\$50.000.000				

El avalúo del terreno es de **\$75'350.000** setenta y cinco millones trescientos cincuenta mil pesos moneda corriente colombiana.



## 2.) MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.

PREDIO OBJETO DE AVALÚO: DIRECCIÓN: PREDIO: VERAGUAS - VEREDA: PUEBLO VIEJO MUNICIPIO: JERICÓ - DEPARTAMENTO: BOYACÁ - PAIS: COLOMBIA							
NO	OFERTA V: VENTA	INMUEBLE (LOTE)	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA PESOS COLOMBIANOS	ÁREA TERRENO M2	VR METRO CUADRADO	OBSERVACIONES
1	VENTA	LOTE	SOATA	\$ 80.000.000	26500	\$3.019	pastoreo
3	VENTA	LOTES	JENESANO	\$ 130.000.000	12400	\$10.484	siembros transitorios
4	VENTA	LOTE	SOGAMOSO	\$ 130.000.000	89600	\$1.451	pastoreo
PROMEDIO				\$ 113.333.333	42833	\$4.985	\$ 5.000
DEVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 28.867.513	41110	4826,65	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				0,25	0,95977		
CV %				3,30%	7,30%	1%	
Está dentro de la norma de la resolución 620 de 2008 del IGAC.							
		LIMITE INFERIOR	\$ 80.000.000				
		IMITE SUPERIOR	\$ 130.000.000				

<b>AVALÚO</b>	<b>\$80.000.000</b>
---------------	---------------------

**ochenta millones de pesos moneda corriente colombiana**

El predio materia del avalúo es por la suma de \$80'000.000 ochenta millones de pesos colombianos. Haciendo relación con los métodos de comparación de mercado y potencial de desarrollo. Y cumpliendo la norma de la resolución 620 de 2008 del IGAC. Ordenado en el marco de la ley 388 de 1997

4) Álbum fotográfico del predio.

**RESPUESTA:** el álbum fotográfico se encuentran encada una de las características especificadas en el trascurso del informe



- 5) Avalúo de los frutos civiles y naturales que el demandado LISIMACO TORRES MONTOYA ha estado aprovechando sobre el bien inmueble denominado VERAGUAS, Ubicado en la vereda de PUEBLO VIEJO. De la jurisdicción del municipio de JERICÓ BOYACÁ, identificado con matrícula inmobiliaria No 94 – 8583 .

**RESPUESTA:**

**DE LAS ACCESIONES DE FRUTOS**

➤ **ARTICULO 714. <FRUTOS NATURALES>**. Se llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana.

➤ **ARTICULO 715. <FRUTOS NATURALES PENDIENTES, PERCIBIDOS Y CONSUMIDOS>**. Los frutos naturales se llaman pendientes mientras que adhieren todavía a la cosa que los produce, como las plantas que están arraigadas al suelo, o los productos de las plantas mientras no han sido separados de ellas.

Frutos naturales percibidos son los que han sido separados de la cosa productiva, como las maderas cortadas, las frutas y granos cosechados, etc., y se dicen consumidos cuando se han consumido verdaderamente, o se han enajenado.

➤ **ARTICULO 716. <DERECHOS SOBRE LOS FRUTOS NATURALES>**. Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella; sin perjuicio de los derechos constituidos por las leyes, o por un hecho del hombre, al poseedor de buena fe, al usufructuario, al arrendatario.

Así, los vegetales que la tierra produce espontáneamente o por el cultivo, y las frutas, semillas y demás productos de los vegetales, pertenecen al dueño de la tierra.

Se valora cada cultivo diferente de lo que se observó en el predio materia del litigio que son tres.

- 1.) Cultivo de alfalfa.
- 2.) Cultivo de maíz.
- 3.) Cultivo de pasto kikuyo, para cría de animales.

## 1.) CULTIVO DE ALFALFA.

Características generales del cultivo.

Es un cultivo perenne ya que su **ciclo** productivo perdura por varios años (puede llegar a 6-8 años). Su persistencia depende de varios factores, principalmente de las prácticas de manejo en combinación con el clima y los suelos de cada zona.<sup>24 ago 20</sup>

La producción promedio es de 2000 a 3000 kg de materia seca por hectárea y por **corte**, dependiendo de la fertilidad del suelo y las precipitaciones, pudiéndose hacer hasta 7 **cortes** cuando las condiciones son favorables.<sup>1 dic 2011</sup>

### [Alfalfa \(Medicago sativa\) - | Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria](#)

<https://inta.gov.ar/documentos/alfalfa-medicago-sativa>



<b>DENSIDAD DE SIEMBRO DE ALFALFA</b>						
<b>COSTO DE SIEMBRO DE ALFALFA</b>						
<b>No</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>		<b>CANTIDAD VALOR UNITARIO</b>	<b>SUBTOTAL CAPITULO</b>	<b>COSTO POR HECTÁREA</b>
<b>1</b>	<b>MANO DE OBRA</b>					\$ 860.000
	PREPARACIÓN DEL TERRENO	HORAS	4	\$ 80.000	\$ 320.000	
	SIEMBRA Y RESIEMBRA DE SEMILLA	JORNAL	2	\$ 30.000	\$ 60.000	
	ACARREOS DE MATERIAL VEGETAL		1	\$ 50.000	\$ 50.000	
	CORTE, ALCE Y ACOMODAMIENTO	JORNAL	12	\$ 30.000	\$ 360.000	
	GUADAÑA	JORNAL	1	\$ 70.000	\$ 70.000	
<b>2</b>	<b>INSUMOS</b>					\$ 205.000
	CRECEDOR		1	\$ 15.000	\$ 15.000	
	FERTILIZACION		1	\$ 90.000	\$ 90.000	
	FUNGICIDA DE POTACIO		1	\$ 100.000	\$ 100.000	
<b>3</b>	<b>IMPREVISTOS 5%</b>					
	GASTOS EXTRAS		5%			\$ 53.250
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 1.118.250</b>

<b>COSTO TOTAL POR HECTÁREA</b>	<b>\$</b>	<b>1.118.250</b>
<b>COSTO ADOPTADO POR HECTÁREA</b>	<b>\$</b>	<b>1.120.000</b>

<b>COSTO TOTAL ÁREA SEMBRADA DE ALFALFA</b>	<b>\$ 828.800</b>
<b>COSTO ADOPTADO</b>	<b>\$ 830.000</b>



ÍTEM	M2	VALOR
HECTÁREA	10000	\$1.120.000
ÁREA DE SIEMBRO	7400	\$830,000

Según investigaciones el valor promedio de alfalfa por tonelada es de \$1,440.000 por corte y se producen 5 cinco cortes al año

ÍTEM	METROS CUADRADOS	PRODUCCIÓN EN KILOS
HECTÁREA	10,000 M2	2,000 KILOS
ÁREA DE SIEMBRO	7,400 M2	1,480 KILOS

VALOR. KILO	VALOR. TONELADA POR HECTÁREA	PRODUCIDO POR VALOR KILO	VALOR PRODUCIDO MENOS COSTOS ADOPTADO	VALOR. PARCIAL	5 CORTES AL AÑO
\$ 1.440	\$ 1.440.000	\$ 2.880.000	\$ 1.760.000	\$ 8'800.000	AL AÑO
\$ 1.440	\$ 1.440.000	\$ 2.131.200	\$ 1.301.200	\$ 6'506.000	AL AÑO

El costo total por hectárea o 10.000 metros cuadrados al año es de \$ 8'800.000 ocho millones ochocientos mil pesos colombianos. En 5 cortes.

Y el costo total de los 7,400 metros cuadrados área sembrada del predio materia del litigio es de \$6'506.000 pesos colombianos. en cinco cortes al año.





ITEM	M2	VALOR
HECTÁREA	10000	\$1.105.000
ÁREA DE SIEMBRO	5100	\$564,000

Una hectárea produce aproximadamente 3.2 toneladas de maíz no tecnificado al año.

3.2 toneladas equivale a 3,200 kilos

Fuente tomada de internet

ÍTEM	METROS CUADRADOS		PRODUCCIÓN EN KILOS
HECTÁREA	10000	M2	3200
ÁREA SEMBRADA	5100	M2	1632

VALOR KILO	VALOR PARCIAL	VALOR COSTO	VALOR PARCIAL MENOS VALOR COSTO	COSECHA POR AÑO
\$ 2.000	\$ 6.400.000	\$ 1.105.000	\$5.295.000	AÑO
\$ 2.000	\$ 3.264.000	\$ 564.000	\$2.700.000	AÑO

El valor del producido de 5,100 metros cuadrados de maíz es por el valor de \$2'700.000 dos millones setecientos mil pesos moneda corriente colombiana.



### 3.) CULTIVO DE PASTO KIKUYO

#### Ficha Técnica del Pasto Kikuyo (Pennisetum clandestinum)

<https://infopastosyforrajes.com > pasto-kikuyo-penniset...>

6 mar 2020 — En Colombia el pasto **Kikuyo produce** alta cantidad semilla que es ingerida por los animales en pastoreo. Puede establecer vegetativamente por ...

[Pasto Kikuyo \(Pennisetum...](#) · [Limitaciones del Pasto Kikuyo](#)

Cabe destacar que actualmente el costo promedio de implantación de un verdeo de invierno es de **256 dólares por hectárea**. “El costo promedio desde 2018 a 2021 fue de 180 dólares, y el año pasado el costo de implantación fue inferior al actual en 80 dólares. 16 mar 2022

DENSIDAD DE SIEMBRO DE PASTO KIKUYO					
COSTO DE SIEMBRO DE KIKUYO					
No	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD VALOR UNITARIO	SUBTOTAL CAPITULO	COSTO POR HECTÁREA
1	MANO DE OBRA				\$ 30.000
	PREPARACIÓN DEL TERRENO	JORNAL	\$ 30.000	\$ 30.000	

ÍTEM	M2	VALOR TOTAL	VALOR ADOPTADO MENOS COSTO	VALOR TOTAL	TRES PASTADAS AL AÑO
HECTÁREA	10000	\$ 393.000		\$ 1.179.000	AL AÑO
ÁREA DE SIEMBRO	2570	\$ 101.001	\$ 70.000	\$ 210.000	AL AÑO

COSTO ADOPTADO	\$ 100.000
----------------	------------

El costo total del área de pasto kikuyo del predio materia del litigio es de \$210,000 doscientos diez mil pesos moneda corriente colombiana



El total de los frutos naturales por año es

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ALFALFA	7400	M2	\$ 6.506.000
MAÍZ	5100	M2	\$ 2.700.000
PASTO KIKUYO	2570	M2	\$ 210.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$9.416.000</b>

son \$9'416.000 nueve millones cuatrocientos diez y seis mil pesos moneda corriente colombiana.

Los demandantes afirman que hace tres años los demandados están explotando el predio materia del litigio que sería un total de \$28'248.000

ÍTEM	VALOR POR AÑO	TIEMPO DE TRES AÑOS	ÁREA PREDIO
TOTAL FRUTOS NATURALES	\$ 9.416.000	\$ 28.248.000	16000 M2





## FRUTOS CIVILES

pertenecen al dueño de éstos.

♦ **ARTICULO 717. <FRUTOS CIVILES>**. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

♦ **ARTICULO 718. <DERECHOS SOBRE LOS FRUTOS CIVILES>**. Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.

### CAPITULO II.

#### DE LAS ACCESIONES DEL SUELO

♦ **ARTICULO 719. <ALUVION>**. Se llama aluvión el aumento que recibe la ribera de un río o lago por el lento e imperceptible retiro de las aguas.

Jurisprudencia Vigencia

Los frutos civiles en el proceso materia del litigio son los mismos cánones de arrendamiento no pagados, que lo estima los demandantes en un valor de \$4'000.000 cuatro millones de pesos moneda corriente por año de los 16,000 metros cuadrados y como e son tres años de explotación del terreno, sin recibir ninguna remuneración

ÍTEM	VALOR POR AÑO	TIEMPO DE TRES AÑOS	PREDIO
ARRIENDO	\$ 4.000.000	\$ 12.000.000	16000 M2

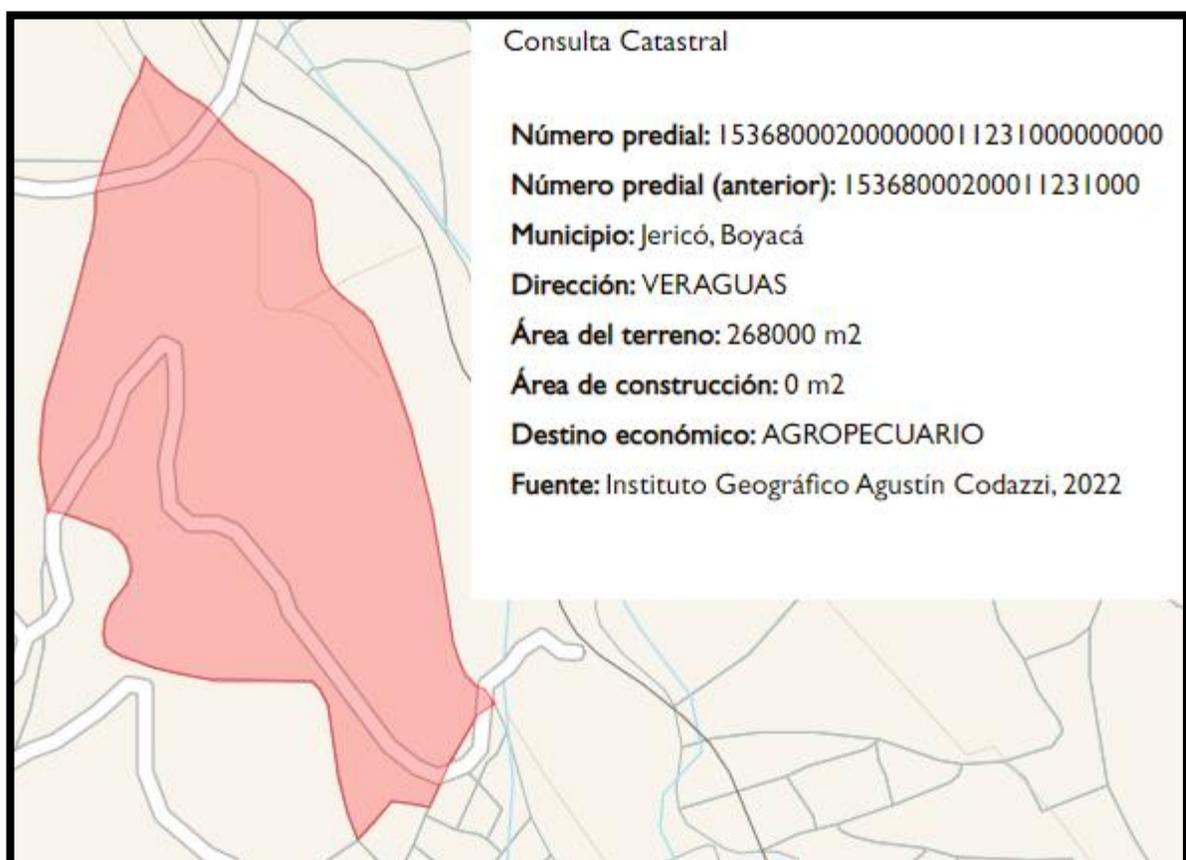
#### TOTAL FRUTOS NATURALES Y CIVILES

ÍTEM	VALOR TOTAL
TOTAL FRUTOS NATURALES	\$ 28.248.000
TOTAL FRUTOS CIVILES	\$ 12.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 40.248.000</b>

SON \$40,248.000 cuarenta millones doscientos cuarenta y ocho mil pesos moneda corriente colombiana.

6.) determinar si se trata de una cosa singular o de una cuota de la misma, o si es un solo predio o hace parte de uno de mayor extensión.

**RESPUESTA:** el predio materia del litigio es un predio que está vinculado a uno de mayor extensión como lo demuestra en la consulta catastral del IGAC. Que figura un área de 26,800 metros cuadrados que es un 59.70 % del total del predio



7.)precisar si existe identidad entre el bien poseído por el demandado, con el descrito tanto en el memorial de demanda, como los títulos aducidos por el demandante.

**RESPUESTA:** si hay la identidad con el predio materia del litigio en cuanto consulta catastral, y documentación aportada para el dictamen pericial, como las copias del proceso materia del litigio con sus anexos de:



- 1.) matrícula inmobiliaria N° 0948583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción del municipio de SOCHA departamento de BOYACÁ, certificado de libertad y de tradición.

El recibo de la tesorería municipal del municipio de JERICÓ departamento de BOYACÁ con el código catastral **N° 153680002000000011231000000000**, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y coincide en ubicación, linderos y colindantes,

además, doy la certeza que es verdad, ya que estuve en el predio materia de la lite, y lo hice a la luz pública.

En los anteriores informes dejo rendido el dictamen pericial para fines de ley.

Agradezco la atención prestada.

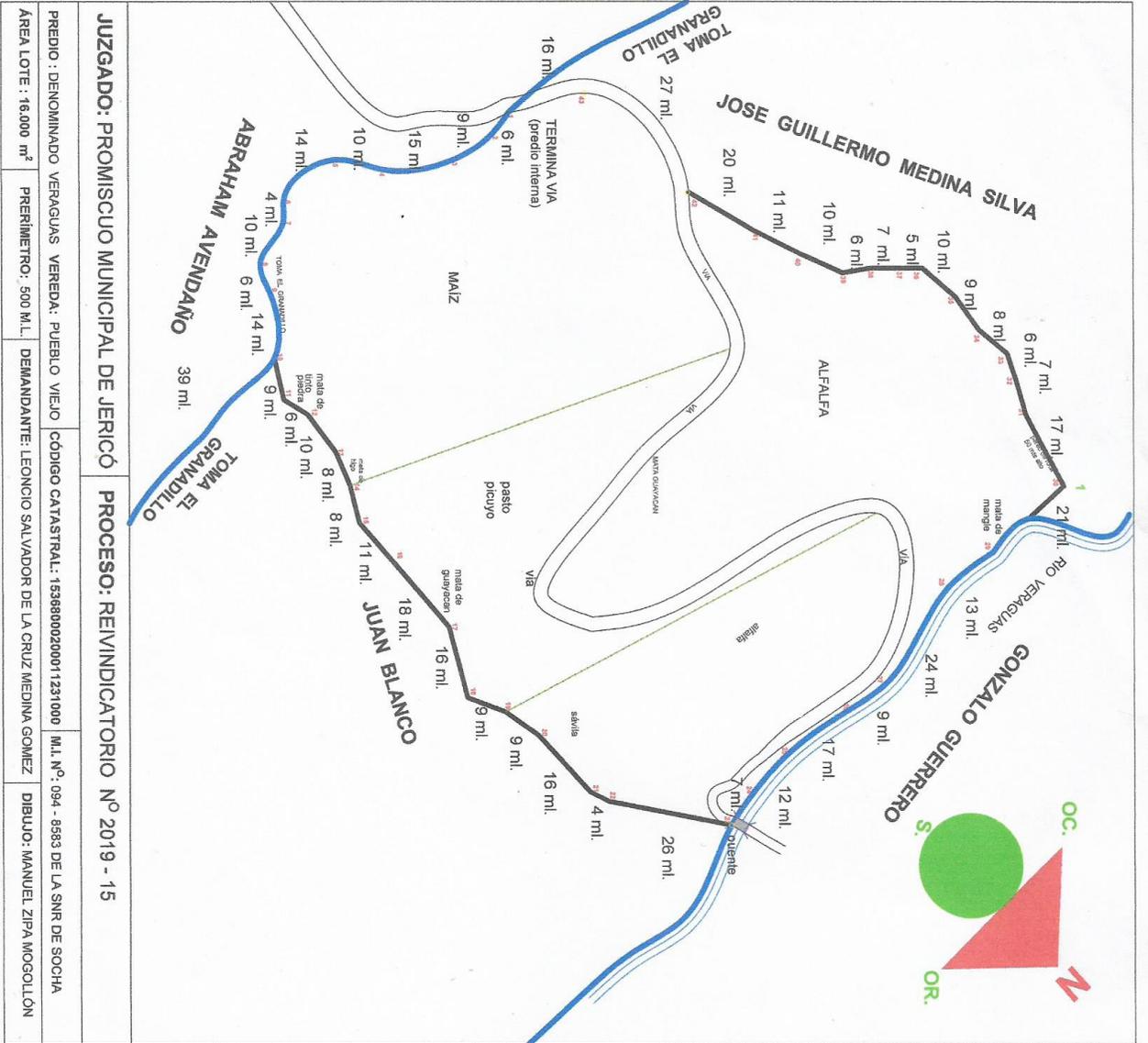
Cordialmente,

---

**EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN**  
C.C. No 6'774.821 DE TUNJA  
CEL. No 3112124456 – TEL. 7619683  
RAA- AVAL – 6774821.  
CALLE 1 No 10 – 22 BARRIO EL RECREO  
DUITAMA – BOYACÁ - COLOMBIA

#### ANEXOS

- 1.) PRUEBAS COMO PERITO
- 2.) PLANO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO MATERIA DE LA LITE.



JUZGADO: PROMISCUO MUNICIPAL DE JERICÓ PROCESO: REINVIDICATORIO N° 2019 - 15

PREDIO: DENOMINADO VERAGUAS VEREDA: PUEBLO VIEJO CODIGO CATASTRAL: 15368000200011231000 I.M.L. N°: 094 - 8583 DE LA SNR DE SOCHA

AREA LOTE: 16.000 m<sup>2</sup> PERIMETRO: 500 M.L. DEMANDANTE: LEONCIO SALVADOR DE LA CRUZ MEDINA GOMEZ DIBUJO: MANUEL ZIPA MOGOLLON

**COORDENADAS**

N°	NORTE	ESTE	PUNTOS	LONG.
1	773593	681586	1 - 2	6 ml.
2	773588	681591	2 - 3	9 ml.
3	773563	681583	3 - 4	15 ml.
4	773565	681588	4 - 5	10 ml.
5	773563	681588	5 - 6	14 ml.
6	773572	681547	6 - 7	4 ml.
7	773576	681547	7 - 8	10 ml.
8	773585	681542	8 - 9	6 ml.
9	773591	681544	9 - 10	14 ml.
10	773605	681545	10 - 11	9 ml.
11	773614	681547	11 - 12	6 ml.
12	773617	681552	12 - 13	10 ml.
13	773625	681558	13 - 14	8 ml.
14	773632	681551	14 - 15	8 ml.
15	773640	681553	15 - 16	11 ml.
16	773648	681570	16 - 17	18 ml.
17	773662	681582	17 - 18	16 ml.
18	773677	681585	18 - 19	9 ml.
19	773680	681594	19 - 20	9 ml.
20	773685	681601	20 - 21	16 ml.
21	773697	681612	21 - 22	4 ml.
22	773699	681616	22 - 23	28 ml.
23	773704	681642	23 - 24	7 ml.
24	773688	681546	24 - 25	12 ml.
25	773689	681554	25 - 26	17 ml.
26	773679	681558	26 - 27	3 ml.
27	773674	681563	27 - 28	24 ml.
28	773644	681580	28 - 29	32 ml.
29	773622	681598	29 - 30	37 ml.
30	773632	681713	30 - 31	17 ml.
31	773635	681674	31 - 32	7 ml.
32	773636	681665	32 - 33	5 ml.
33	773659	681620	33 - 34	8 ml.
34	773660	681612	34 - 35	9 ml.
35	773656	681601	35 - 36	9 ml.
36	773657	681625	36 - 37	4 ml.
37	773622	681625	37 - 38	7 ml.
38	773603	681642	38 - 39	6 ml.
39	773578	681631	39 - 40	11 ml.
40	773549	681611	40 - 41	11 ml.
41	773544	681606	41 - 42	20 ml.
42	773617	681705	42 - 43	27 ml.
43	773610	681703	43 - 1	16 ml.

**CUADRO DE AREAS**

ITEM	ÁREA	METROS CUADRADOS
VIA	930	m <sup>2</sup>
MAIZ	5.100	m <sup>2</sup>
PASTO	2.570	m <sup>2</sup>
ALFALFA	2.550	m <sup>2</sup>
ALFALFA	4.850	m <sup>2</sup>
TOTAL	7.400	m <sup>2</sup>
ALFALFA	16.000	m <sup>2</sup>
TOTAL AREA	16.000	m <sup>2</sup>
AREA LOTE	16.000	m <sup>2</sup>
PERIMETRO	500	METROS LINEALES



PIN de Validación: b4420ac8



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



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

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

El señor(a) EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774821, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Septiembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6774821.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN 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 de inscripción 22 Sep 2022	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 de inscripción 22 Sep 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 22 Sep 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



## CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

### CERTIFICACIÓN 222

En la ciudad de Bogotá, a los treinta (30) días del mes de julio de 2022, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

**Edgar Manuel Zipa Mogollón**

Documento de Identidad N° 6.774.821

### Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 17, Acta N° 062 de julio de 2022.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alegal

Bogotá, 30 de julio de 2022

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOCOTA  
(BOYACA).

**H A C E      C O N S T A R**

Que el señor **EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN** identificado con cédula de ciudadanía número 6.774.821 expedida en Tunja se halla inscrito como auxiliar de la justicia en la lista vigente y que como tal se ha desempeñado como perito en los siguientes procesos:

PROCESOS DE PERTENENCIA con radicado No. 2016-00033; 2016-00043; 2016-00063; 2016-00100; 2017-00004; 2019-00026; 2019-00030; 2019-00046

Atendiendo solicitud del interesado se expide la presente a los veinticinco (25) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022)

NOHORA RUTH FERNANDEZ N.  
Secretaria.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**



**Carrera 15 N° 14-23 Ofic.303  
Palacio de justicia Duitama (Boyacá)**

5 de julio de 2016

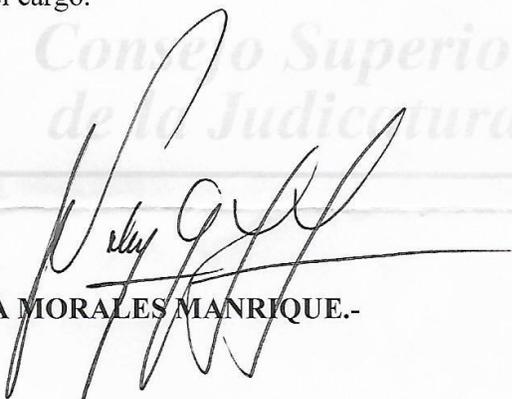
**TELEGRAMA No. 48**

Doctor  
**EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLON**  
Calle 1 N° 10 – 22 Barrio El Recreo  
Duitama - Boyaca

**JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO.**  
**REF: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE No. 152383103-002-2012-00124-00**  
**DEMANDANTE: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A**  
**DEMANDADOS: PEDRO FAJARDO Y OTROS**

Por medio de la presente y dando cumplimiento a lo ordenado mediante providencia de fecha 23 de junio del año que avanza, me permito comunicarle que este Despacho Judicial lo designó perito dentro del proceso de la referencia, la diligencia de Inspección Judicial se llevara a cabo el día 26 de agosto de 2016, a la hora de las nueve (9:00) de la mañana, lo anterior para que se sirva acercarse a esta Judicatura a tomar posesión del cargo.

Cordialmente,

  
**NELSI OMAIRA MORALES MANRIQUE.-**  
Secretaria.-



## **[REGISTRÓ AVALUADOR No R.0893-15**

ACTO No 889 DEL 11 DE JULIO DEL 2015

“Por el cual se otorga registro de perito evaluador interno como miembro adscrito a nuestra asociación al señor (a): **EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN**

**EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ, AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA**

En ejercicio de sus facultades legales y especiales

### **CONSIDERANDO:**

- 1- Con motivo a lo establecido en el objeto principal de la Asociación en: “la promoción de la actividad valuatoria en sus diferentes modalidades dentro de los principios éticos y profesionales que garanticen la confiabilidad de los resultados de estos estudios”.
- 2- Y una vez analizados y evaluados los conocimientos sobre los temas valuatorios en nuestro país del señor (a) **EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN** y revisado su pensum académico sobre esta materia:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Otorgar el aval que ofrece nuestra asociación como miembro adscrito a la **ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ, AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA** al señor (a) **EDGAR MANUEL ZIPA MOGOLLÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía No.6.774.821

**SEGUNDO:** Inscribirlo en el Registro Nacional de Avaluadores de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia de **Bienes Rurales**, bajo el registro número: R.0893-15.

**TERCERO:** Que dicho aval se registrará bajo parámetros establecidos contractualmente entre las partes y que su vigencia será hasta el siguiente día hábil en que la Superintendencia de Industria y Comercio expida la resolución de nombramiento de la entidad de auto regulación de la Ley 1673/13 y siempre y cuando el portador de dicho registro garantice su buen uso bajo la norma de Ética Profesional aplicable para su cargo, como también el desarrollo de las actividades propias por las cuales se le otorga el presente bajo los estatutos y normas internas de la Asociación Lonja y de las leyes Colombianas.

**CUARTO:** Que la Asociación Lonja podrá anular el presente registro y perderá vigencia en el momento que el evaluador no presente de manera anual la evaluación de actualización de conocimientos o pierda el contacto con nuestra entidad por un tiempo superior a un año. Para lo anterior se fijará en un periódico de amplia circulación nacional dicha decisión, lo que inhabilitará al uso de este registro o insignias de nuestra asociación para los fines aquí conferidos.

**QUINTO:** Se expide a los veintiséis (17) días del mes de Julio de dos mil quince (2015) en la ciudad de Bogotá D.C.

La presente rige a partir de su publicación e inscripción en el libro de registro de peritos Avaluadores, hoja 27

NELSON ENRIQUE RUIZ OSORIO



*Edgar Manuel Ziza Mogollón* – cel. 3112124456

---





*Edgar Manuel Ziza Mogollón* – cel. 3112124456

---

