REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, CELULAR: 3133884210
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, febrero 10 de 2023

CLASE DE PROCESO:	**EXPROPIACIÓN**
RADICACIÓN:	**253863103001-2020-00110-00**
DEMANDANTE:	**INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS-INVÍAS**
DEMANDADO:	**CARLOS JULIO CAIMÁN TOVAR**

En atención al trámite procesal adelantado hasta la fecha y vista la documental allegada al plenario, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Estando el presente proceso al Despacho para resolver sobre la contestación de la demanda allegada por el apoderado de la demandada en correo electrónico del 22 de noviembre de 2022, es pertinente indicar que, una vez revisado el plenario, se constató que la misma se radicó de manera extemporánea, motivo por el cual no es posible dar trámite a la misma.

No obstante lo anterior, visto que la demandada, previo a que se le tuviese por notificada por conducta concluyente y de manera anticipada, presentó contestación a la demanda objetando el valor del avaluó del bien objeto de expropiación (PDF 08 a 12), en atención al principio de confianza legítima y en aras de no incurrir en un exceso ritual manifiesto en perjuicio al derecho de defensa de las partes, tendrá por contestado el libelo genitor conforme a la documental aportada en correo electrónico del 10 de diciembre de 2020.

SEGUNDO: De conformidad con lo previsto en el numeral 7° del artículo 399 del C.G.P., en concordancia con el artículo 228 de la misma normatividad, se corre traslado a la parte demandante, INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS-INVÍAS, del dictamen pericial allegado junto a la contestación de la demanda (PDF 009), por el término de 3 días siguientes a la notificación de esta providencia.

Desde ya se advierte a las partes dentro de este asunto, que de conformidad con el art. 228 del C.G.P., se cita a declarar a cada uno de los peritos que presentaron experticias dentro del proceso de la referencia, con el fin de que comparezcan a la diligencia virtual que ha de llevarse a cabo dentro de este asunto el 15 de febrero de 2023, con la intención de que declaren sobre el peritaje elaborado por ellos, y responda los interrogantes que las partes tengan sobre el mismo.

TERCERO: Se requiere a la parte activa para que acredite el trámite dado al oficio No. 00101 del 18 de agosto de 2021 (PDF 13), o de ser el caso (i) acredite el pago de los derechos de inscripción de la demanda, o (ii) acredite la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto de expropiación, allegando para ello el respectivo certificado de tradición y libertad.

DAJ

CUARTO: En atención a la documental aportada en PDF 17 a 19 de este legajo se **DISPONE HACER ENTREGA ANTICIPADA** del predio materia de esta litis, debidamente identificado y alinderado en la pretensión primera de esta demanda.

Para el anterior fin, **SE COMISIONA** al señor Juez Civil Municipal de La Mesa-Cundinamarca, quien cuenta con amplias facultades para el desarrollo de la diligencia aquí ordenada, específicamente la facultad de allanar la dirección reseñada. Desde ya se advierte al comisionado que queda expresamente prohibido sub comisionar o delegar la función aquí encomendada. Teniendo en cuenta lo previsto en el art. 28 de la ley 1682 de 2013, tal y como fuera modificado por el art. 5 de la ley 1742 de 2014, el comisionado tendrá el plazo máximo de diez (10) días hábiles para ejecutar la orden aquí impartida.

Por secretaría, LÍBRESE DESPACHO COMISORIO incluyendo en el mismo, cédula y/o NIT de las partes, así como sus direcciones de notificación. DILIGÉNCIESE el respectivo comisorio adjuntando copia de todo el expediente digital al comisionado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c3a961e11bcaea9f8f34a08c9ea4979df6d7960227978db1e1f0072419819ebd**
Documento generado en 10/02/2023 12:14:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

ADA LUZ BOHÓRQUEZ VÁSQUEZ
PERITO AVALUADOR

No de Aval 0048

AVALUÓ COMERCIAL VILLA JULIA

NOVIEMBRE 2020

ADA LUZ BOHÓRQUEZ VÁSQUEZ
PERITO AVALUADOR

No de Aval 0048

Señor:
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA
Cundinamarca.

REF. PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS-INVIAS contra CARLOS JULIO CAIMAN TOVAR.

Rad. 2020-00110.

ADA LUZ BOHÓRQUEZ VÁSQUEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada en ejercicio ; perito avaluador certificada por el Registro Abierto de Avaluadores RAA y Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA con numero de avaluador AVAL-26286295 , en las siguientes categorías: Categoria 1: Inmuebles Urbanos; Categoria 2 inmuebles Rurales,; Categoria 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección; Categoria 7:Maquinaria fija , Equipo y Maquinaria Móvil documento que anexo a este experticio, con dirección de notificación en la Calle 17 No. 8-93 Of. 503 Edificio Lumen de la cuidad de Bogotá, D.C. Tel. 5618446. Cel. 3112639436, correos electrónicos adaborquez@yahoo.com. Y adaborquez@gmail.com .Igualmente manifiesto bajo la gravedad del juramento que no tengo ningún impedimento para realizar el trabajo encomendado como tampoco tengo ningún interés en el inmueble materia de esta controversia.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	TIPO DE INMUEBLE	:	RURAL
1.2	LOCALIZACIÓN	:	El predio objeto de estudio es un predio ubicado sobre la vía que conduce de la ciudad de Bogotá D.C. al Municipio de La Mesa Cundinamarca
1.3	TIPO DE AVALUÓ	:	COMERCIAL RURAL
1.4	DEPARTAMENTO	:	CUNDINAMARCA
1.5	MUNICIPIO	:	LA MESA
1.6	VEREDA	:	PAYACAL
1.7	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:		VILLA JULIA

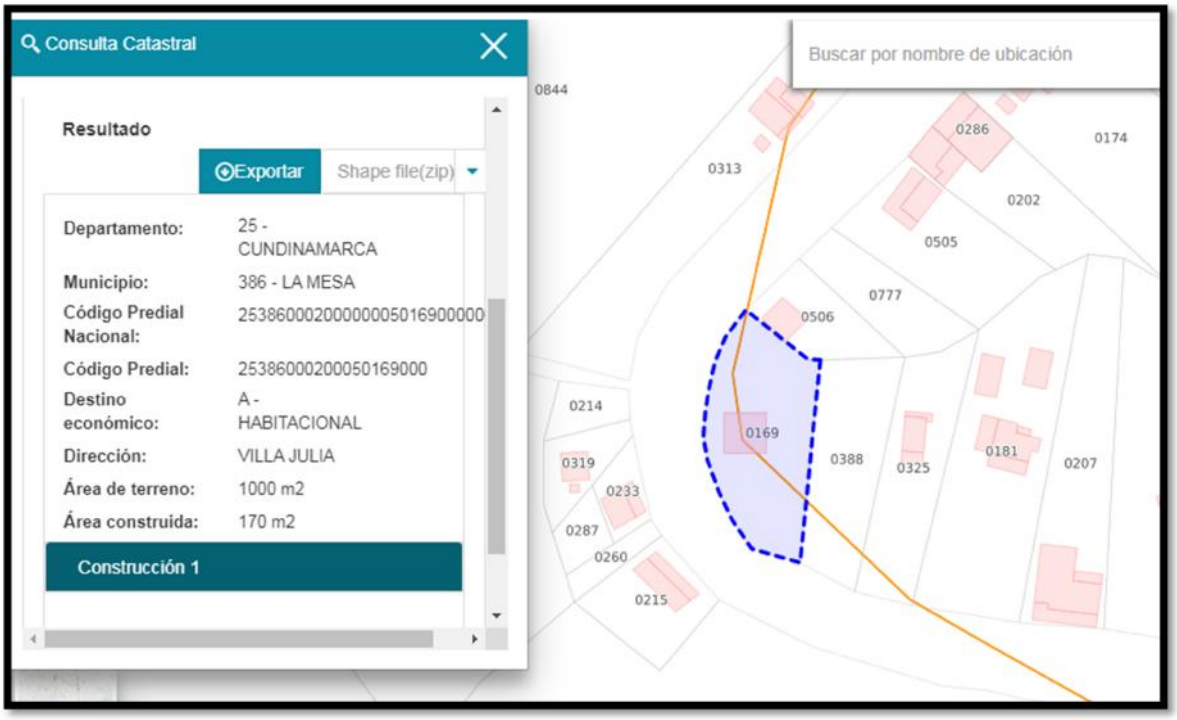
1.8 USO ACTUAL DEL INMUEBLE : RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA

1.9 USO POR NORMA AGROPECUARIO SEMI INTENSIVO O SEMI MECANIZADO

1.10 FECHA DE LA VISITA : 17 de noviembre de 2020. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.11 FECHA DEL INFORME : 26 de noviembre de 2020.

MAPA INFORMACIÓN CATASTRAL Y UBICACIÓN



2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO : CAIMAN TOVAR CARLOS JULIO

2.2 FORMA DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA

2.3 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 3064 del Primero (01) de Diciembre de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notarla Única de La Mesa.

2.4 NÚMERO PREDIAL: 25386000200000005016900000000

2.5 MATRICULA INMOBILIARIA : 166-42517

2.6 LINDEROS

Los linderos se encuentran detallados en la escritura pública No 3064 de diciembre 01 de 2009 protocolizada en la notaria de la mesa.

2.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 166-42517 expedido el 16/10/2020, y escritura pública No 3064 de diciembre 01 de 2009 protocolizada en la notaria de la mesa.

2.8 GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

No se observa ningún gráveme o limitación

NOTA
EL PRESENTE DOCUMENTO NO REPRESENTA UN ESTUDIO DE TÍTULOS

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 CARACTERÍSTICAS

Sector ubicado al Noroccidente del casco urbano del Municipio de Tena Cundinamarca, se localiza al, suroeste de la ciudad de Bogotá, a una distancia aproximada de 69 kilómetros en la vereda Payacal del / Municipio de La Mesa, Cundinamarca. El sector se caracteriza por presentar viviendas en las cuales se observan, restaurantes, tiendas, viveros, entre otros, aunque la clasificación del suelo es rural, a través del tiempo el sector se ha consolidado como un pequeño centro poblado, se encuentra a solo 15 minutos de La Gran Vía.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NORTE	:	Vereda Payacal y Vereda La Esperanza
POR EL SUR	:	Vereda Payacal y Municipio de Tena
POR EL ORIENTE	:	Vereda Payacal
POR EL OCCIDENTE	:	Vereda Payacal y Municipio de Tena

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

Las actividades predominantes del municipio de la mesa en cuanto agricultura son principalmente cultivos permanentes, dentro de los cuales se destacan cítricos y mango, también se observan cultivos transitorios entre los cuales se encuentran tomate y maíz, existen cultivos anuales en menor medida como la yuca, con relación al sector pecuario se observan principalmente cabezas de ganado, en el sector avícola se reportan aves de postura y engorde.

3.4 TOPOGRAFÍA

La topografía de terreno del municipio de la mesa es montañosa en su principal parte corresponde a la cordillera Oriental, donde se encuentran los altos de Estambul, Farol, Flores, sin embargo se encuentran algunas planicies ligeramente onduladas

3.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

- **Temperatura Promedio**

La temperatura de municipio de la mesa Cundinamarca se divide entre los climas cálido y templado, la temperatura promedio anual es de 20,8º c.

- **Altitud**

El municipio de la mesa Cundinamarca tiene una altitud de 1.275 m sobre el nivel del mar

- **Precipitación**

La precipitación media anual es de 1.653 mm, está asociada a la zona intertropical (ZCIT) y se distribuye en un régimen bimodal que se extiende entre los meses de marzo a mayo y septiembre a diciembre.

3.6 CONDICIONES AGROLOGICAS

Subsuelo Subclase

Esta unidad la Integran las tierras MQFe, MQVe, MPVe, MPie, MQie, MQCe y MQBe, localizadas en los tipos de relieve de espinazos, crestones, lomas y filas-vigas del paisaje de montaña dentro del clima medio húmedo y en . Menor proporción muy húmedo. Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son de reacción fuerte a muy fuertemente ácida, baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada. Los limitantes más severos de uso son las pendientes ligeramente escarpados con gradientes de

25 a 50% y en menor escala la fertilidad moderada a baja de los suelos. El uso actual de estas tierras es la ganadería extensiva; tienen capacidad para este uso asociado o no con actividades forestales de producción, protección-producción y para cultivos mixtos semi-permanentes (café, plátano) o para la regeneración espontánea de la vegetación. Para el uso adecuado de estas tierras, se sugiere la implementación de potreros arbolados evitar sobre pastoreo en fajas, la sequía de la ladera, la siembra de cultivos en fajas y fomentar el crecimiento de la vegetación.

3.7 SERVICIOS PÚBLICOS

La población tiene tiene acceso a los servicios públicos

- Acueducto y alcantarillado,
- Energía eléctrica
- Telefonía pública.

3.8 SERVICIOS COMUNALES

El servicio de educación básica y media es prestado por el mismo municipio en donde los centros educativos se distribuyen el casco urbano, el servicio nacional de aprendizaje SENA ofrece programas técnicos y tecnólogos, con relación a la atención de la salud el municipio cuenta con instituciones de atención de primer nivel.

3.9 VÍAS DE ACCESO

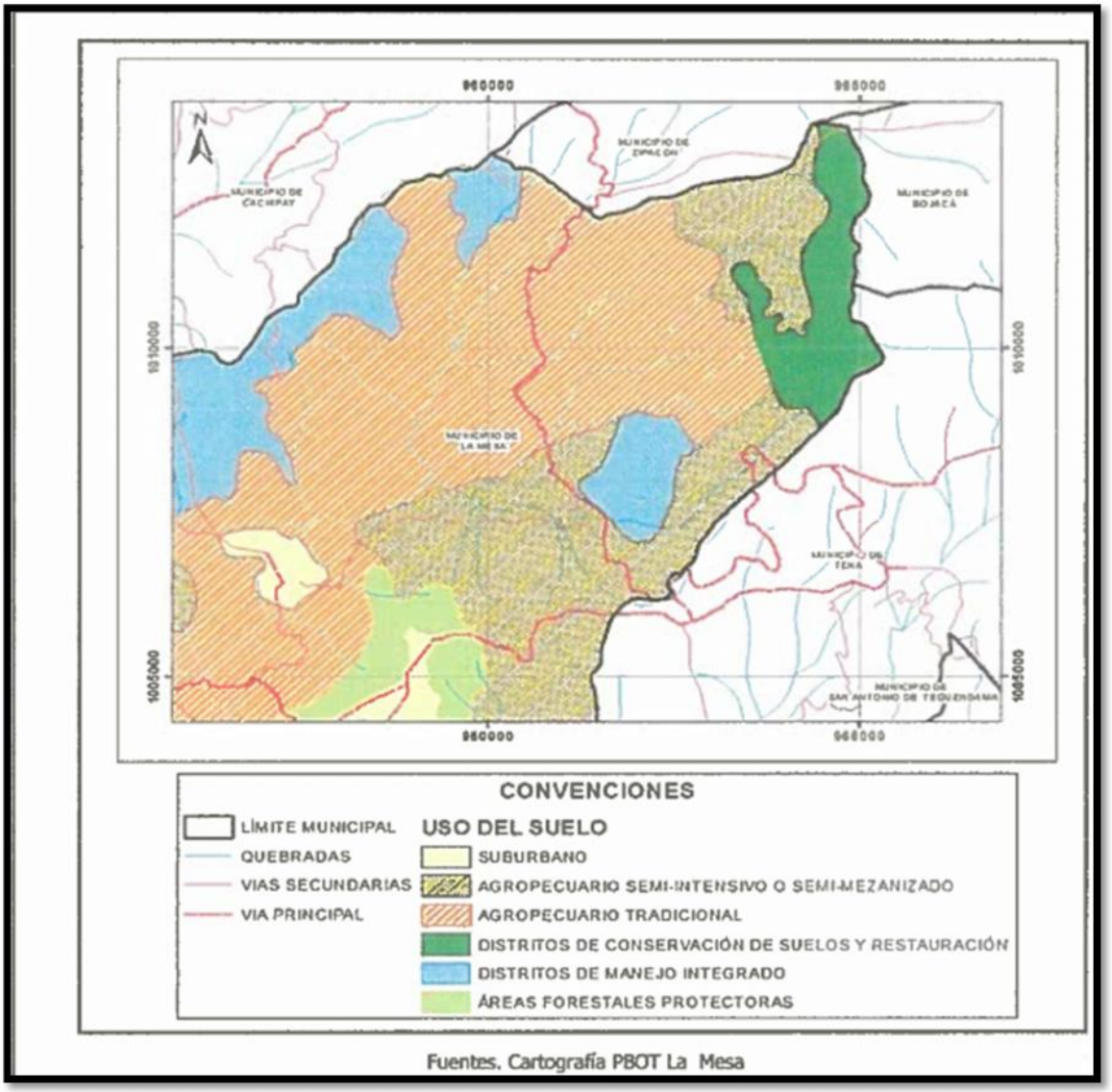
La red vial del municipio cuenta con vías destapadas compuestas por recebo afirmado las cuales comunican las veredas que hacen parte del municipio de igual manera comunican a la Mesa con otros municipios del departamento, adicional se observan vías interdepartamentales y nacionales como Puerto Lleras

El servicio de transporte público es bueno cuenta con taxis, buses y vehículos tipo camperos que sirven para el desplazamiento a las veredas.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS DE USO DE SUELO	**USO DE SUELO**	AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO O SEMI-MECANIZADO
	Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente onduladas, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intesivo.	
	Uso Principal	Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.
	Uso Compatibles	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.
	Usos Condicionados	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
	Usos Prohibidos	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.
	Certificado del uso del suelo expedido por la Dirección de Planeación Municipal de La Mesa según el PBOTaprobado mediante Acuerdo 005 de Mayo 22 de 2000.	

CARTOGRAFÍA NORMA DE USO DEL SUELO



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una construcción de dos (2) niveles a la cual se accede directamente desde la vía principal que conduce hacia la ciudad de Bogotá D.C., a mano derecha a unos 11.5 kilómetros y la cual recibe el nombre de **VILLA JULIA.**

El inmueble objeto de estudio presenta una construcción en ferro concreto (hierro y concreto) fachada en cemento afinado con recubrimiento en pintura, carpintería metálica en puertas y ventanas, cubierta en teja metílica de buena calidad.

La construcción tiene la siguiente división:

Primer nivel:

- Una (1) sala comedor piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura
- Habitación uno piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura, baño privado piso y paredes en baldosa sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- Habitación dos piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura,
- Baño social piso y paredes en baldosa sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- Cocina tipo americano, con mesón en ferro concreto, pared y piso en baldosa.
- Curto de ropas pared en baldosa a media altura, piso en baldosa, lavadero en fibrocemento.

Segundo nivel:

- Una (1) sala comedor piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura, cielo falso en madera.
- Habitación uno piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura, cielo falso en madera, baño privado piso y paredes en baldosa sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- Habitación dos piso en baldosa, paredes en cemento afinado con recubrimiento en pintura, cielo falso en madera.
- Baño social piso y paredes en baldosa sanitario y lavamanos de clase sencilla.
- Cocina tipo americano, con mesón en ferro concreto, pared y piso en baldosa.
- Curto de ropas pared en baldosa a media altura, piso en baldosa, lavadero en fibrocemento.

Anexos de la construcción

Adicional a lo anterior el inmueble cuenta con los siguientes anexos

- Entrada vehicular en recebo.
- Muro en bloque con pañete con cubierta de fibrocemento que actúa como soporte para el contador de energía
- Cerca 1 con 3 hiladas de alambre de púas y postes en concreto.
- Cerca 1 con 2 hiladas de alambre de púas y postes en madera.
- Buzón metálico
- Muro tipo pedestal en bloque a la vista para tanque de reserva de agua.
- Una zona dura
- Un pozo séptico

5.1 SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Una (1) acometida de Acueducto y alcantarillado.
- Una (1) acometida de Energía Eléctrica.

En el terreno se observan las siguientes clases de cultivos.

ID	DESCRIPCION
1	Blanquillo
2	Plátano
3	Naranjo
4	Guayabo
5	Limón

6. CUADROS DE ÁREAS

ID	DESCRIPCION	AREA (m2)
1	TERRENO	1000
2	CONSTRUCCION	170

OBRAS ANEXAS

ID	DESCRIPCION	AREA (m2)
1	ZONA DURA	33,82
2	MURO CONTADOR ENERGIA	1,58
3	MURO TANQUE DE AGUA	7,68
4	ENTRADA VEHICULAR	6,99
5	1 CERCA 3 HILADAS DE ALAMBRE POSTES EN CONCRETO	63,87
6	2 CERCA 2 HILADAS DE ALAMBRE POSTES EN MADERA	6,85
7	2 CERCA 2 HILADAS DE ALAMBRE POSTES EN MADERA	1

NOTA:

LAS MEDIDAS EN CAMPO FUERON TOMADAS MEDIANTE CINTA MÉTRICA POR TAL MOTIVO SE DEBEN CONSIDERAR COMO APROXIMADAS

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles algo similares en la zona de influencia inmediata; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación

se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

ESTUDIO PARA TERRENO

De la investigación de mercado realizada se encontraron trece (13) ofertas, que después de analizar y depurar las ofertas se obtienen tres (3) las cuales se consideran las más comparables respecto a ubicación, uso, entre otras. Con estas tres ofertas se obtuvo un valor promedio por m2 de terreno de $69.283 con un coeficiente de variación de 3.38%, límite superior de $71.624 y un límite inferior de $ 66.941. Para el mercado se utilizaron ofertas de uso similar al del inmueble objeto de estudio, Teniendo en con al respecto al estudio de mercado, se adopta un valor ajustado al promedio de $69.300

OFERTAS	m2 Terreno
4	$ 71.182
6	$ 66.667
7	$ 70.000
PROMEDIO	**$ 69.283**
DESVIACION ESTANDAR	$ 2.341
COEFICIENTE DE VARIACION	3,38%
VALOR MINIMO	$ 66.941
VALOR MAXIMO	$ 71.624
VALOR ADOPTADO	**$ 69.300**

Vida técnica de las edificaciones
Según el parágrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, “Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años”.

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	7	100	7,00%	3	21,17%	$ 1.100.000	$232.863	$867.137	$ 865.000

Además, en vista del área del área libre con zona dura y construcciones anexas, con la que cuenta el inmueble, este se debe considerar dentro del valor global del inmueble, dicha mejora se debe depreciar mediante la metodología de

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓ	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	3	Regular R	18,100%	$ 1.352.700	$244.839	$1.107.861	$1.108.000
MURO CONTADOR ENERGIA	3	Regular R	18,100%	$ 750.000	$135.750	$614.250	$614.000
MURO TANQUE DE AGUA	3	Regular R	18,100%	$ 750.000	$135.750	$614.250	$614.000
CERCA 1 POSTES EN CONCRETO	3	Regular R	18,100%	$ 490.000	$88.690	$401.310	$401.000
CERCA 2 POSTES EN MADERA	3	Regular R	18,100%	$ 470.000	$85.070	$384.930	$385.000
ENTRADA VEHICULAR	3	Regular R	18,100%	$ 600.000	$108.600	$491.400	$491.000
BUZON METALICO	3	Regular R	18,100%	$ 100.000	$18.100	$81.900	$82.000

Heidecke y que tiene en cuenta únicamente el estado de conservación.

7. AVALÚO COMERCIAL GENERAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	VALOR UNITARIO (m^2)	VALOR TOTAL
TERRENO	1000	$ 69.300	69.300.000
CONSTRUCCION	170	$ 865.000	147.050.000
ZONA DURA	33,82	$ 32.764	1.108.000
MURO CONTADOR D ENERGIA	1,58	$ 388.608	614.000
MURO TANQUE DE RESERVA	7,68	$ 79.948	614.000
ENTRADA VEHICULAR	6,99	$ 70.243	491.000
CERCA 1 POSTES EN CONCRETO	63,8	$ 6.285	401.000
CERCA 2 POSTES EN MADERA	6,85	$ 56.204	385.000
BUZON METALICO	1,00	$ 82.000	82.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**220.045.000**

SON: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

AVALUÓ COMERCIAL ÁREA REQUERIDA CONSTRUCCIONES AFECTADAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m^2)	VALOR UNITARIO (m^2)	VALOR TOTAL
TERRENO	584,67	$ 69.300	40.517.631
MURO CONTADOR D ENERGIA	1,58	$ 388.608	614.000
MURO TANQUE DE RESERVA	7,68	$ 79.948	614.000
ENTRADA VEHICULAR	6,99	$ 70.243	491.000
CERCA 1 POSTES EN CONCRETO	63,8	$ 6.285	401.000
CERCA 2 POSTES EN MADERA	6,85	$ 56.204	385.000
BUZON METALICO	1,00	$ 82.000	82.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**43.104.600**

SON: CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO CUATRO MIL SEICIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La localización del predio en el área rural, específicamente en el sector Vereda Payacal, sobre un sector caracterizado por presentar una actividad residencial con comercio sobre la vía principal.
- La ubicación específica del predio siendo ubicado sobre la vía que conduce del municipio de la mesa a la ciudad de Bogotá D.C.

- Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagarla dado que el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el propietario hubiere pagado la participación de la plusvalía o la contribución de valorización.

- Esta valorización económica parte del hecho normativo de la valorización integral de las afectaciones considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerido de acuerdo al uso permitido del suelo.

10. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO.

De acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.

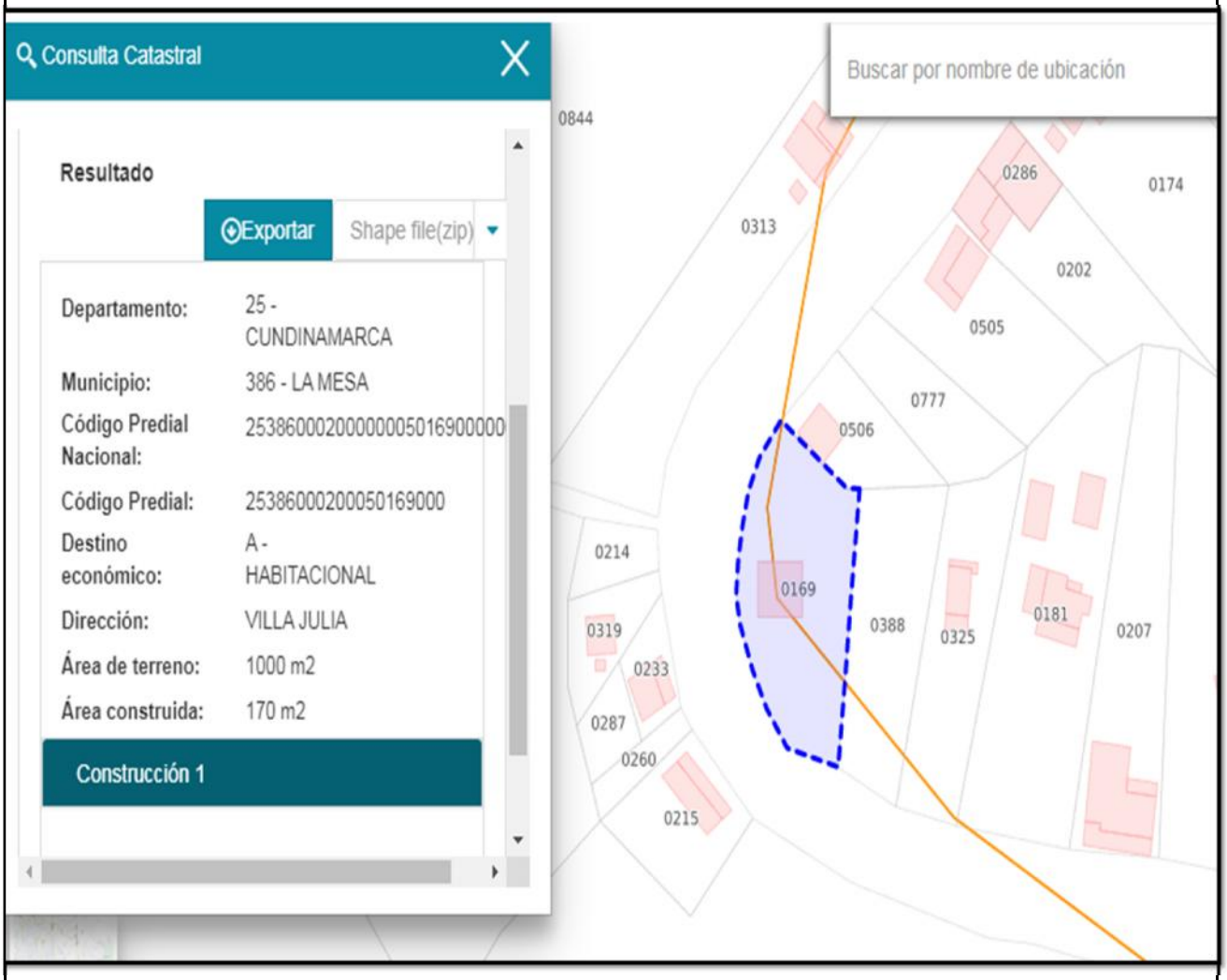
Atentamente,

ADA LUZ BOHÓRQUEZ VÁSQUEZ
C.C. No 26.286.295
RAA. No 26.286.295
RNA. N° 01 - 3791

NEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN
ANEXO FOTOGRÁFICO.
ESTUDIO DE MERCADO
ESTADÍSTICA DE OFERTAS.
CUADRO DE EXPERIENCIA PROFESIONAL
CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES VIGENTE.

REGISTRO FOTOGRÁFICO		ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR
LA MESA CUNDINAMARCA	VEREDA PAYACAL	
VILLA JULIA	OCTUBRE DE 2020	



PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO		ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR
LA MESA CUNDINAMARCA	VEREDA PAYACAL	
VILLA JULIA	OCTUBRE DE 2020	

FACHADA

ENTORNO

ENTORNO.

VISTA GENERAL

CONSTRUCCION PARA CONTADOR ENERGIA

ACCESO VEHICULAR

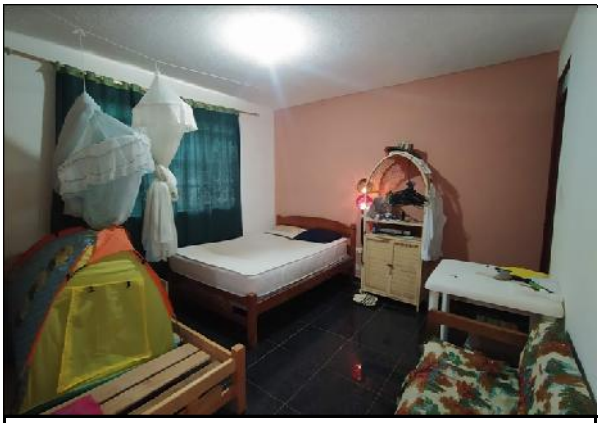
REGISTRO FOTOGRÁFICO		ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ PERITO AVALUADOR
LA MESA CUNDINAMARCA	VEREDA PAYACAL	
VILLA JULIA	OCTUBRE DE 2020	

CONSTRUCCION PARA TANQUE DE ALMACENAMIENTO

ZONA DURA

VISTA INTERIOR PISO 1

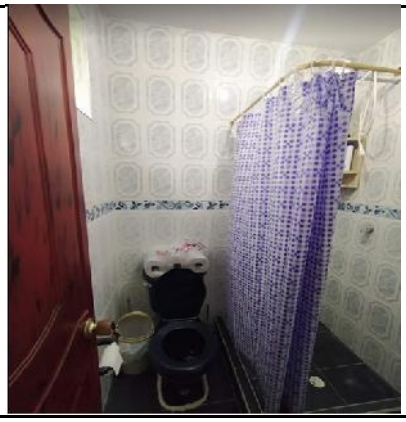
COCINA Y AREA DE LAVADO PISO 1



HABITACION 1 PISO 1

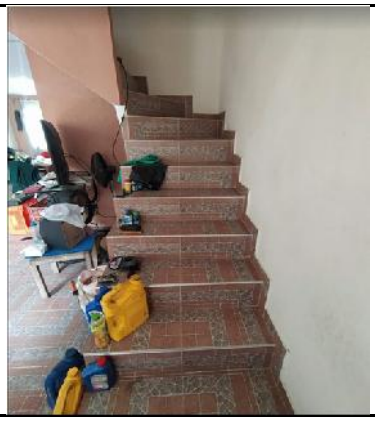
HABITACION 2 PISO 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO		
LA MESA CUNDINAMARCA	VEREDA PAYACAL	**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ** **PERITO AVALUADOR**
VILLA JULIA	OCTUBRE DE 2020	



BAÑO PRIVADO PISO 1

BAÑO SOCIAL PISO 1



ACCESO A PISO 2

SALA PISO 2

HABITACION 1 PISO 2

HABITACION 2 PISO 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO		
LA MESA CUNDINAMARCA	VEREDA PAYACAL	**ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ** **PERITO AVALUADOR**
VILLA JULIA	OCTUBRE DE 2020	

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

VISTA GENERAL

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURAL
OCTUBRE DE 2020

No. Oferta	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% Neg	VALOR DEPURADO VENTA	TERRENO		AREA TOTAL CONSTRUIDA	EDAD CONSTRUCCIÓN	VALOR M^2 CONST DEPRECIADO	VALOR CONST	INTEGRAL SOBRE TERRENO	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2									
1	FINCA	VEREDA LA PALA	$ 180.000.000	5%	$ 171.000.000	19.200,00	$ 8.906	0,00	0,00	$ 0	$ 0	$ 8.906	#¡DIV/0!	TODO CULTIVADO DE CAFÉ TIENE AGUA Y LUZ, UNA CASA EN MADERA	MARIA ANTONIA FRANCO	3112556778
2	FINCA	VIA LA MESA	$ 95.000.000	10%	$ 85.500.000	368,00	$ 232.337	280,00	10,00	$ 0	$ 0	$ 232.337	$ 305.357	LOTE DE TERRENO SOBRE LA VIA CON CASA PREFABRICADA NO AFECTA LA AMPLIACION DE LA VIA	WALDO CRISTIANO	3212742088
3	FINCA	VIA LA MESA	$ 220.000.000	0%	$ 220.000.000	6.400,00	$ 34.375	150,00	13,00	$ 0	$ 0	$ 34.375	$ 1.466.667	FINCA UBICADA A 10 MINUTOS DE LA GRAN VIA CUNDINAMARCA CON CASA DE 4 HABITACIONES PARQUEADERO VARIEDAD DE ARBOLES FRUTALES	JAVIER ABRIL	3202762104
4	FINCA	VIA LA MESA VEREDA EL ROSARIO	$ 180.000.000	13%	$ 156.600.000	2.200,00	$ 71.182	130,00	12,00	$ 0	$ 0	$ 71.182	$ 1.204.615	FINCA CASA DE DOS PISOS SE DEBEN REALIZAR ARREGLOS LOCATIVOS	EDILBERO OVALLE	3013704783-3123243888-3003981591
5	LOTE	VIA LA MESA VEREDA PAYACAL	$ 110.000.000	9%	$ 100.100.000	1.200,00	$ 83.417	240,00	20,00	$ 0	$ 0	$ 83.417	$ 417.083	LOTE DE TERRENO SIN SERVICIOS A 50 MTRS SOBRE LA VIA SIN AFECTACION POR LA AMPLIACION DE LA VIA LOTE PLANO	EDILBERO OVALLE	3013704783-3123243888-3003981591
6	LOTE	VIA LA MESA VEREDA PAYACAL	$ 80.000.000	0%	$ 80.000.000	1.200,00	$ 66.667	240,00	25,00	$ 0	$ 0	$ 66.667	$ 333.333	FINCA CON PALO DE FRUTAS LOMA	OSCAR LEON	3143337746
7	FINCA	VIA LA MESA VEREDA PAYACAL	$ 200.000.000	2%	$ 196.000.000	2.800,00	$ 70.000	120,00	12,00	$ 0	$ 0	$ 70.000	$ 1.633.333	LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION SENCILLA	FABIO SABOGAL	3196863026-3196580699
8	FINCA	LA GRAN VIA	$ 280.000.000	5%	$ 266.000.000	7.000,00	$ 38.000	0,00		$ 0	$ 0	$ 38.000	#¡DIV/0!	FINCA CON CON CASA PREFABRICADA VARIEDAD DE ARBOLES FRUTALES	JAVIER ABRIL	3202762104
9	FINCA	LA GRAN VIA	$ 220.000.000	5%	$ 209.000.000	1.800,00	$ 116.111	200,00	12,00	$ 0	$ 0	$ 116.111	$ 1.045.000	FINCA CON VARIEDAD DE ARBOLES FRUTALES PISCINA	JAVIER ABRIL	3202762104
10	LOTE	VEREDA DE GUASIMAL	$ 138.000.000	5%	$ 131.100.000	5.000,00	$ 26.220	0,00		$ 0	$ 0	$ 26.220	#¡DIV/0!	LOTE DE TERRENO CON CULTIVO DE PLATANO YUCA AGUACATE	JAVIER ABRIL	3202762104
11	CASA LOTE	VIA A PEÑA NEGRA	$ 145.000.000	9%	$ 131.950.000	1.000,00	$ 131.950	120,00	13,00	$ 0	$ 0	$ 131.950	$ 1.099.583	CASALOTE SOBRE LA VIA PEÑA NEGRA	JAVIER ABRIL	3202762104
12	CASA LOTE	VIA LA MESA VEREDA PAYACAL	$ 190.000.000	14%	$ 163.400.000	2.200,00	$ 74.273	200,00	20,00	$ 0	$ 0	$ 74.273	$ 817.000	CASALOTE SOBRE CON CASA A 500 METRS DE LA VIA	JAVIER ABRIL	3202762104
13	LOTE	TENA MUNICIPIO EL ROSARIO	$ 200.000.000	15%	$ 170.000.000	4.360,00	$ 38.991	0,00		$ 0	$ 0	$ 38.991	#¡DIV/0!	LOTE DE TERRENO CON SERVICIOS CON ARBOLES FRUTALES RURAL	GUILLERMO OVALLE	3143652172

OFERTAS	m2 Terreno
4	$ 71.182
6	$ 66.667
7	$ 70.000
PROMEDIO	**$ 69.283**
DESVIACION ESTANDAR	$ 2.341
COEFICIENTE DE VARIACION	3,38%
VALOR MINIMO	$ 66.941
VALOR MAXIMO	$ 71.624
VALOR ADOPTADO	**$ 69.300**

OFERTAS

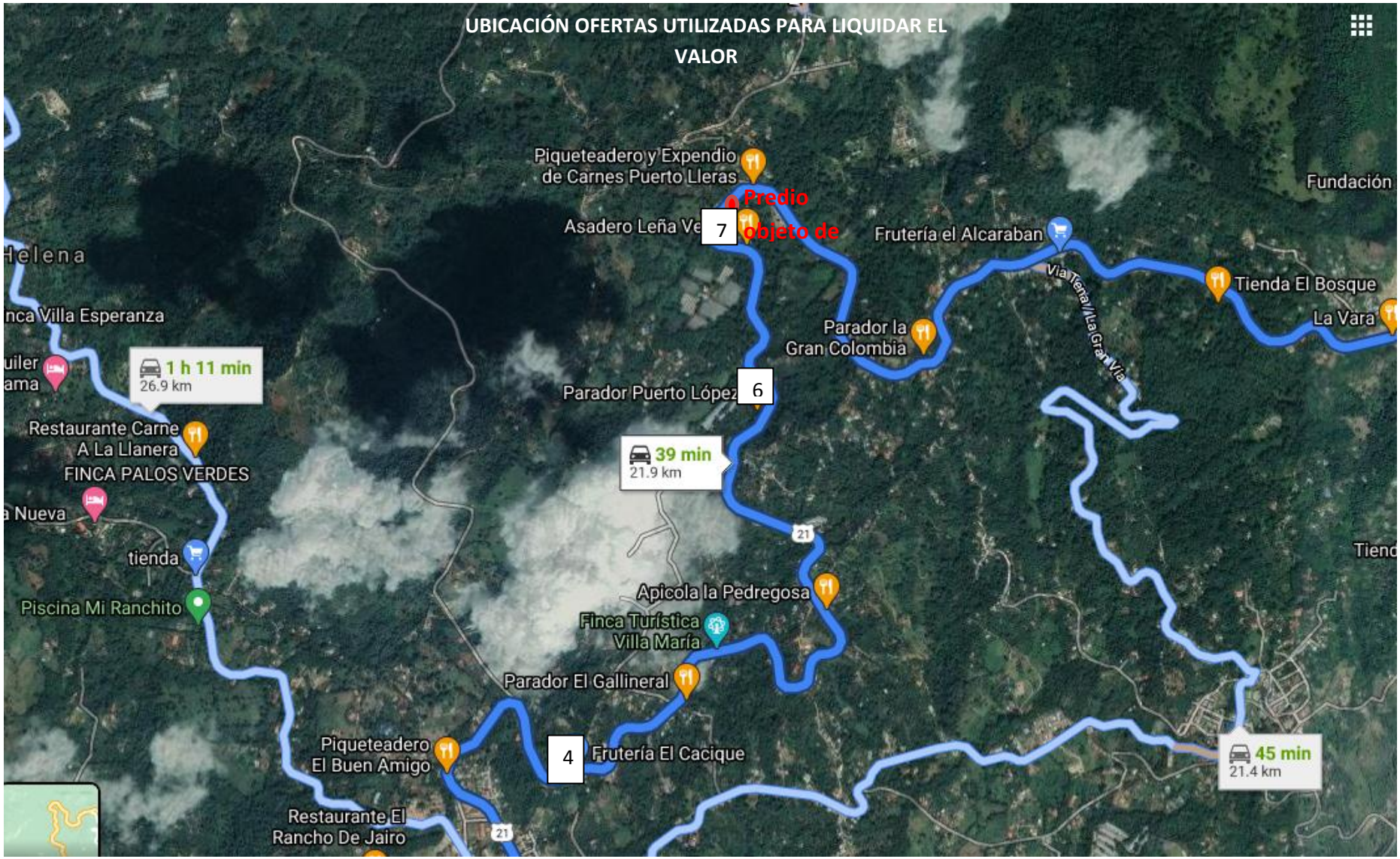
OFERTA 1

OFERTA 2

OFERTA 4

OFERTA 4

UBICACIÓN OFERTAS UTILIZADAS PARA LIQUIDAR EL VALOR



CUADRO DE EXPERIENCIA

CONSE AVALUO	ID Y NOMBRE AVALUO	CARGO	TIPO DE AVALUO	ALCANCE DEL AVALUO	JUZGADO Y/O CLIENTE	AÑO
01	2013-203	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DIVISORIO	6 CIVIL CTO BTA	2013
02	2012-0275	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	35 CIVIL CTO BTA	2013
03	2008-0248	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO	TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO	2013
04	2009-0419	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DIVISORIO	4 CIVIL CTO BTA	2013
05	2012-365	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO	22 CIVIL CTO BTA	2014
06	2012-0606	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO	21 CIVIL MPAL BTA	2014
07	2012-0526	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	ORDINARIO RESPONSABILIDAD CIVIL	21 CIVIL MPAL BTA	2014
08	2013-0743	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO REIVINDICATORIO	21 CIVIL MPAL BTA	2014
09	2012-0457	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO DE MEJORAS	21 CIVIL MPAL BTA	2015
010	2013-0203	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DIVISORIO	6 CIVIL CTO BTA	2015
011	2013-0405	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO	6 CIVIL CTO BTA	2015
012	2012-0660	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	1 CIVIL CTO DE DESCONGESTION BTA	2015
013	2012-0457	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ORDINARIO DE MEJORAS	21 CIVIL MPAL BTA	2015
014	2015-0299	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO REIVINDICATORIO	21 CIVIL MPAL BTA	2016
015	2015-1261	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO RENDICION CTAS	21 CIVIL MPAL BTA	2016
016	2015-02402	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ACCION NULIDAD REST. DERECHO	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUND	2016
017	2015-0974	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	37 CIVIL CTO BTA	2016
018	2015-0301	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE SIMULACION	39 CIVIL MPAL BTA	2016
019	2014-0617	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ACCION NULIDAD REST. DERECHO	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUND	2016
020	2015-056	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUND	2016
021	2015-1939	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ACCION NULIDAD REST. DERECHO	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUND	2016
022	2014-0878	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	JUZGADO 39 CM	2017
023	2015-0167	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	PRIMERO CIVIL CTO ZIPAQUIRA	2016
024	2015-0056	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	PRIMERO CIVIL CTO ZIPAQUIRA	2017
025	2015-0075	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO DE PERTENENCIA	TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL	2017
026	2016-1239	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO REIVINDICATORIO	JUZGADO 21 CM	2017
027	2015-1841	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	PROCESO ACCION DE NULIDAD	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CUNDI	2017
001	001 FONTIBON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	1. IDENTIFICACION Y ALINDERACION ACTUAL DEL INMUEBLE 2. INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. 3. SEÑALAR SI EL PREDIO ES DE AQUELLOS CATALOGADOS COMO DE INTERES SOCIAL, EN CASO POSITIVO EXPLIQUE LOS FUNDAMENTOS DE TAL CONCLUSION. 4. INDIQUE QUE MEJORAS EXISTEN Y SU VETUSTEZ. 5. IGUALMENTE PARA AVALUAR LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTA DEMANDA.	JUZGADO	2019
002	002 EL MOCHUELO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	1. IDENTIFICACION Y ALINDERACION ACTUAL DEL INMUEBLE 2. INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. 3. SEÑALAR SI EL PREDIO ES DE AQUELLOS CATALOGADOS COMO DE INTERES SOCIAL, EN CASO POSITIVO EXPLIQUE LOS FUNDAMENTOS DE TAL CONCLUSION. 4. IGUALMENTE PARA AVALUAR LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTA DEMANDA.	JUZGADO	2019

005	005 CASA SUR	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE DESCRIPCION CABIDAS Y LINDEROS ESTADO DE CONSERVACION AVALUO COMERCIAL	JUZGADO	2019
007	007 KENNEDY	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	1. IDENTIFICACION Y ALINDERACION ACTUAL DEL INMUEBLE 2. INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. 3. SEÑALAR SI EL PREDIO ES DE AQUELLOS CATALOGADOS COMO DE INTERES SOCIAL, EN CASO POSITIVO EXPLIQUE LOS FUNDAMENTOS DE TAL CONCLUSION. 4. INDIQUE QUE MEJORAS EXISTEN Y SU VETUSTEZ. 5. IGUALMENTE PARA AVALUAR LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTA DEMANDA.	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2019
006	006 CALLE 80	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	1. CABIDAS Y LINDEROS 2. AREA DE CONSTRUCCION 3. MEJORAS PLANTADAS Y SU ANTIGÜEDAD 4. AREA TOTAL DEL PREDIO 5. DETERMINAR SI EL INMUEBLE QUE SE PRETENDE EN USUCAPION ES EL MISMO QUE SE DETERMINA EN LA DEMANDA.	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2019
010	010 LOCALES BOSA SAN FERNAN	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	1. CABIDAS Y LINDEROS 2. AREA DE CONSTRUCCION 3. MEJORAS PLANTADAS Y SU ANTIGÜEDAD 4. AREA TOTAL DEL PREDIO 5. DETERMINAR SI EL INMUEBLE QUE SE PRETENDE EN USUCAPION ES EL MISMO QUE SE DETERMINA EN LA DEMANDA.	JUEZ 3 DE FAMILIA DE BOGOTA.	2019
011	011 URIBE URIBE	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• IDENTIFICACION Y ALINDERACION ACTUAL DEL INMUEBLE. • AREA DEL LOTE • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE. • AVALUO COMERCIAL	JUZGADO	2019
012	012 APARTAMENTO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • AVALUO COMERCIAL • IDENTIFICAR SI EL INMUEBLE CORRESPONDE A LOS CATALOGADOS COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)	JUZGADO	2019
013	013 CASA CONSEJO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	1. AÑOS DE EFECTUADA LA CONSTRUCCION ES DECIR PERIODO DE LA VETUSTEZ, ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION DEL PREDIO ES DECIR CALIDAD, CONSISTENCIA DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÒN. 2. ESTADO DE SERVICIOS PUBLICOS, INSTALACIONES HIDRAULICAS SANITARIAS Y OTRAS. 3. CONDICIONES DE HABITALIDAD DETERIORO ETC. 4. AREAS CIRCUNDANTES DESARROLLO DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE Y MARCO SOCIECOMONICO DEL MISMO.	JUZGADO	2019

014	014 ALGECIRAS HUILA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• DESCRIPCION DEL INMUEBLE • AVALUO COMERCIAL	JUZGADO	2019
015	015 FISCALIA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• Determinar y liquidar el valor comercial, • Identificar las mejoras • Establecer canon de renta • Establecer deterioro	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA	2019
016	016 CASA 1 SUBA RINCON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• LINDEROS ESPECIFICOS • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO • VETUSTEZ • DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • MANISFESTACION SI EL BIEN ES INDEPENDIENTE • CLASE DE CONSTRUCCION • ESTADO DEL BIEN • AVALUO COMERCIAL • FRUTOS CIVILES VALOR DE RENTA • IDENTIFICAR SI EL INMUEBLE CORRESPONDE A LOS CATALOGADOS COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019
017	017 CASA 2 SUBA RINCON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• LINDEROS ESPECIFICOS • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO • VETUSTEZ • DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • MANISFESTACION SI EL BIEN ES INDEPENDIENTE • CLASE DE CONSTRUCCION • ESTADO DEL BIEN • AVALUO COMERCIAL • FRUTOS CIVILES VALOR DE RENTA • IDENTIFICAR SI EL INMUEBLE CORRESPONDE A LOS CATALOGADOS COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019
018	018 LA PENINSULA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• ESTABLECER IDENTIDAD DEL PREDIO • EXTENSION LINDEROS ESPECIFICOS • ESTADO DE CONSERVACION • DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • VETUSTEZ • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO Y VALOR QUE PAGAN	JUZGADO	2019
019	019 ANTIGUA VIA AL LLANO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• LINDEROS ESPECIFICOS • DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • AREA TOTAL DE TERRENO Y AREA CONSTRUIDA • VETUSTEZ • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO • FRUTOS CIVILES	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019

020	020 SANTALIBRADA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• LINDEROS DEL INMUEBLE • DETERMINAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE REALIZA LA ISPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. • IDIQUE QUE MEJORAS EXISTEN Y SU VETUSTEZ. • AVALUO COMERCIAL • DETERMINAR SI EL PREDIO ES DE AQUELLOS CATALAGODOS COMO DE INTERES SOCIAL, EN CASO POSITIVO INDIQUE EL FUNDAMENTO DE TAL CONCLUSION.	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2019
021	021 BARRIO CARTAGENA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• IDENTIFICAR DE FORMA ESPECIFICA EL INMUEBLE • AREA TOTAL DE TERRENO Y AREA CONSTRUIDA • VETUSTEZ • MEJORAS REALIZADAS • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO • INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019
022	022 LETICIA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	AVALUO COMERCIAL CONCILIACION VALOR RESIDUAL	CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DEL AMAZONAS	2019
023	023 CALLE 19 SUR	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• IDENTIFICACION DEL INMUEBLE • ALINDERACION ACTUAL DEL INMUEBLE • AREA DE TERRENO Y AREA DE COSTRUCCIÓN • VIAS DE ACCESO • INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA • MEJORAS INPLANTADAS EN EL INMUEBLE Y SU VETUSTEZ.	JUEZ 4 CIVIL MUNICIPAL	2019
024	024 BUSETA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	INSPECCION TECNICA	HECTOR JULIO GUERRERO PACHON	2019
025	025 FONTIBON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• ESTABLECER IDENTIDAD DEL PREDIO • EXTENSION LINDEROS ESPECIFICOS • ESTADO DE CONSERVACION • DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y MEJORAS • VETUSTEZ • PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE ENCALIDAD DE QUE Y DESDE CUANDO Y VALOR QUE PAGAN • AREA DE TERRENO Y AREA DE CONSTRUCCION	JUZGADO	2019

026	026 FONTIBON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE POR SUS LINDEROS 2. AREA TOTAL Y EXTENSION DE CADA LINDERO 3. AVALUO COMERCIAL 4. PERSONAS QUE LO OCUPAN 5. DETERMINAR SI EL BIEN SE TRATA DE USO PUBLICO 6. CONSTRUCCIONES LEVANTADAS EN EL INMUEBLE, DESCRIPCION DE SUS CARACTERISTICAS, MATERIALES UTILIZADOS. 7. DETERMINAR SI LAS OBRAS O MEJORAS ESTAN TERMINADAS Y SU DISTRIBUCION. 8. SERVICIOS PUBLICOS 9. VETUSTEZ 10. ESTADO ACTUAL DEL BIEN 11. USOS 12. INDICAR SI HA HABIBIDO CAMBIO DE NOMENCLATURA Y ESTRATO AL QUE PERTENECE 13. IDENTIFICAR SI EL BIEN PRESTENDIDO ES EL MISMO QUE SE IDENTIFICO EN LA DEMANDA	JUEZ 38 CIVIL MUNICIPAL	2019
027	027 FONTIBON	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• DETERMINAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO • EXTENSION LINDEROS Y CABIDAS • AREA DE TERRENO Y AREA DE COSTRUCCION • DESCRIPCION Y MEJORAS ANTIGUEDADES DE LAS MISMAS • ESTADO DE CONSERVACION • VETUSTEZ • SERVICIOS PUBLICOS • PERSONAS QUE LO HABITAN • MANIFESTACIONES OSTENTIBLES DE SU EXPLOTACION ECONOMICA ADECUADA	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019
028	028 LACHEZ	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• DETERMINAR LA IDENTIDAD DEL PREDIO • EXTENSION LINDEROS Y CABIDAS • AREA DE TERRENO Y AREA DE COSTRUCCION • DESCRIPCION Y MEJORAS ANTIGUEDADES DE LAS MISMAS • ESTADO DE CONSERVACION • VETUSTEZ • SERVICIOS PUBLICOS • PERSONAS QUE LO HABITAN • OBSERVACION SOBRE ETAPAS DE CONSTRUCCION	JUEZ 21 CIVIL MUNICIPAL	2019
029	029 MANITAS	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• IDENTIFGICACION DEL INMUEBLE • POSESION MATERIAL POR PARTE DE LOS DEANADADOS • LA EXPLOTACION ECONOMICA, MEJORAS, VIAS DE ACCESO Y ESTADO DE CONSERVACION ACTUAL. • EXTENSION Y LINDEROS • AREA DE TERRENO Y AREA DE CONSTRUCCION. • AVALUO COMERCIAL DE LAS MEJORAS, FRUTOS CIVILES Y ESTADO DE CONSERVACION.	JUZGADO	2019

030	030 TINTAL	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	• LINDEROS DEL INMUEBLE • INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. • INDIQUE QUE MEJORAS EXISTEN Y SU VETUSTEZ. • AVALUO COMERCIAL • SEÑALAR SI EL PREDIO ES DE AQUELLOS CATALOGADOS COMO DE INTERES SOCIAL, EN CASO POSITIVO EXPLIQUE LOS FUNDAMENTOS DE TAL CONCLUSION	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2019
031	031 SANTA FE DE BOSA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• IDENTIFICACION DEL INMUEBLE • LINDEROS DEL INMUEBLE • IDICAR QUENES VIVEN Y EN CALIDAD DE QUE • INFORMAR SI EL PREDIO SOBRE EL QUE SE EFECTUA LA INSPECCION ES EL MISMO AL QUE SE REFIERE LA DEMANDA. • INDIQUE QUE MEJORAS EXISTEN. • LIQUIDACION FRUTOS CIVILIES. • VIAS DE ACCESO.	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2019
032	032 TEUSAQUILLO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	XIMENA OSORIO	2020
033	033 BODEGAS	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	JUZGADO	2020
034	034 CORABASTOS TALLER MARMOL	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	XIMENA OSORIO	2020
035	035 CORABASTOS TALLER CARPINTERIA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	XIMENA OSORIO	2020
036	036 APARTAMENTO KENNEDY	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	• IDENTIFICACION DEL INMUEBLE • POSESION MATERIAL POR PARTE DE LA DEMANDADA • EXPLOTACION ECONOMICA, MEJORAS, VIAS DE ACCESO Y ESTADO DE CONSERVACIÒN ACTUAL • EL VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES	JUEZ 7 CIVIL MUNICIPAL	2020
037	037 CORABASTOS TALLER CARPINTERIA	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	XIMENA OSORIO	2020
038	038 BODEGA CARRERA 30	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	JUZGADO	2020
039	039 CASA ADA LUZ	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	VARGAS MORA	2020
040	040 CORABASTOSTALLER MARMOL 2	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	XIMENA OSORIO	2020
041	041 CASA PRIMERA DE MAYO	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	COMERCIAL	VALOR COMERCIAL	JUZGADO 25 DE FAMILIA	2020
042	11001400305520100000000	AVALUADOR COMITÉ TECNICO	PERITAJE	ACTUALIZACION DE AREAS	JUZGADO 55 CIVIL	2020

PIN de Validación: b6920b0b

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) ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 26286295, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-26286295.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	12 Sep 2019	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	12 Sep 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	12 Sep 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de	12 Sep 2019	Régimen Académico

tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 17#8-93 OF 503
Teléfono: 3112639436
Correo Electrónico: adaborquez@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 26286295.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b6920b0b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días

calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal