



## **ACTUALIZACION AVALUO COMERCIAL**

### **“SANTA TERESITA”, VEREDA EL SALITRE GUASCA**



**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**

Perito evaluador

CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT  
900870027-5 con registro abierto de Avaluadores

Febrero 10 del 2021

Página 1 de 20

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*  
*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*  
*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*



---

## **CONTENIDO**

- 1. INFORMACION BASICA**
- 2. TITULACION**
- 3. CARACTERISTICAS**
- 4. SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.**
- 5. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**
- 7. CERTIFICACION DEL AVALUO**
- 8. DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN**
- 9. DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**
- 10. REGISTRO FOTOGRAFICO**



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. **DIRECCION DEL INMUEBLE:** Lote ubicado en la vereda El Salitre, denominado " Santa Teresita "
- 1.2. **UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Guasca, Vereda El Salitre.
- 1.3. **CLASE DE DICTAMEN:** calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo.
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno
- 1.5. **DESTINACION ACTUAL:** pastoreo
- 1.6. **SOLICITANTE DEL PERITAJE:** ANDRES BURAGLIA TORRES
- 1.7. **PERITO AVALUADOR:** LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO
- 1.8. **FECHA INSPECCION OCULAR:** enero del 2021

**FECHA DEL AVALUO:** febrero 10 del 2021

1.9. **DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL:** trámite judicial

### 1.11 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valuación (IVS).

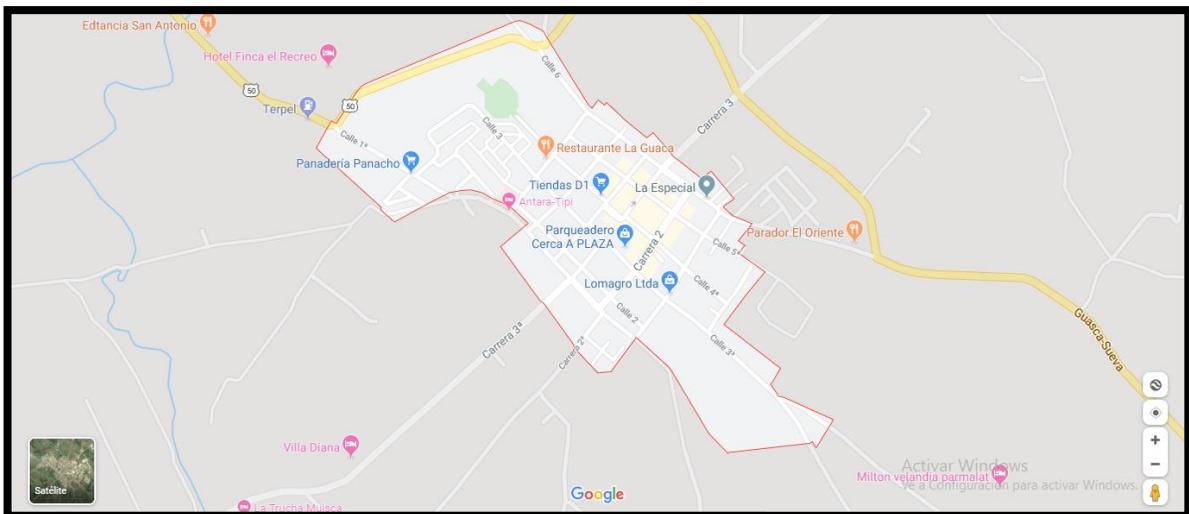
La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valuación.



## 1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA

### DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA

### MUNICIPIO: Guasca



## 1.13. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Vereda que conduce de la calera hacia guasca
- Vía de sopo a guasca

**1.14. TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, por donde transita servicio de buses, busetas taxis y particulares.

**1.15. ASPECTOS JURIDICOS:** No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la resolución 620 de 2008 “por lo cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

**1.16. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-117657

## 2.TITULACION Y TRADICION

### 2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- Escritura Publica No. 1211 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No.50N-117657
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2019

**2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-117657

**2.3. CEDULA CATASTRAL 00-00-00-00-012-0060-0-00-00-0000****2.4. DATOS CATASTRALES 2018:**

código Predial:	00-00-0012-0060-000
Destino económico:	vivienda
Dirección:	rural
Área de terreno:	81.376,00 M <sup>2</sup>
Área de construida:	
Cantidad de construcciones:	

**2.5. GRAVAMENES:** Según certificado de tradición número 50N-117657

- Según anotación no.006: por medio de Escritura 4445 del 17-11-2015 Notaria 47 de Bogotá: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE: Buraglia Torres Andrés A: Banco Davivienda S.A.
- Según anotación no.009: por medio de Oficio 1154 del 26-09-2018 Juzgado 001 Civil de Circuito de Bogotá: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL.  
DE: Banco Davivienda S.A.  
A: Buraglia Torres Andrés

**3.CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**

Se trata de un lote de terreno de forma inclinada, cuenta con dos nacederos de agua encerramiento con postes de madera y alambre de púas se encuentra con maleza y pastos.

**3.1 VETUSTEZ:** 40 años**3.1.2 FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-117657**3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:** buena**3.1.4 ILUMINACIÓN:** Posee iluminación natural**3.1.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:** ACUEDUCTO**SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

- Acueducto veredal

**3.1.6 LINDEROS DEL PREDIO:** Los contenidos en la Escritura Publica No. 1211 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá**3.1.7 TOPOGRAFÍA:** semi -quebrado

Página 5 de 20

**3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma irregular**3.1.9. ENTORNO**

**3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Guasca - Bogotá

**3.2.1. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

**3.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias en buen estado y el predio se encuentra en un término medio de valorización. A su alrededor encontramos fincas y lotes.

**3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR:** dos

**4.SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS****4.1 NORMATIVIDAD**

El modelo de ocupación del Municipio de Guasca se soporta en una red de asentamientos formada por: 1) La cabecera municipal; 2) Dos centros poblados La Cabrerita y El Placer o Gamboa; 3) Una estructura ecológica principal que contempla las diferentes figuras de protección que van desde el orden nacional, regional y local, y las de iniciativas particulares (reservas de la sociedad civil), las zonas de ronda de los cauces de ríos, PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 4 de 45 quebradas, humedales, etc., tal como lo establece el artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974, artículo 14 Decreto 1541 de 1978, las áreas de manejo especial del orden regional (POMCAS); 4) una área establecida para vivienda campestre; y 5) Una zona suburbana representada por una propuesta de corredor vial suburbano. El principio ordenador de dicho modelo se enfoca a garantizar que el Territorio mantenga en primera instancia, su vocación rural y ambiental que lo ha caracterizado hasta el día de hoy; y en segunda medida que favorezca la visión de Guasca como un Municipio socio ambientalmente sustentable, a través de un crecimiento y desarrollo ordenado, en el cual se dé principal relevancia a la Estructura Ecológica Principal tanto en el área urbana como rural, que las actividades contempladas generen el menor impacto sobre el Territorio, pero que a su vez garantice un equilibrio entre el enfoque rural, ambiental y de desarrollo; la descripción detallada para cada área tanto rural como urbana del Municipio se encuentra descrita en cada uno de los capítulos del presente documento que los contienen. De igual forma es importante mencionar que el modelo de ocupación planteado garantizará una adecuada articulación entre las áreas urbana y rural, mediante una eficiente red vial y un sistema de transporte inter veredal que facilite la movilidad de las personas y las mercancías. De igual forma, parte de la viabilidad de servicios públicos domiciliarios, principalmente del abastecimiento del recurso hídrico por parte de la empresa de servicios públicos y de los acueductos rurales específicos.

El ordenamiento territorial obedece al cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial – Ley 1454 de 2011, el Régimen Municipal – Ley 1551 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio – Decreto Número 1077 de 2015, entre otras normas que lo regulan y reglamentan; no obstante, la dinámica de la población ocasiona cambios en la definición y ordenamiento del territorio, por tal motivo las leyes son ajustadas y modificadas, haciendo necesario analizar su inclusión y adopción en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Guasca como se presenta en la Tabla 1 Adopción e Inclusión en el EOT del marco legal.

Los principios y políticas del ordenamiento territorial, se enmarcan dentro del contexto de la función social y ecológica del territorio, la prevalencia del interés colectivo y la distribución equitativa de cargas y beneficios; de esta manera, los principios que regirán el Ordenamiento territorial del Municipio son: → Sostenibilidad ambiental del territorio → Equidad social PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA EXPLICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 15 de 45 → Apropiación social del patrimonio cultural → Prevención y mitigación del riesgo → Ocupación del suelo → Calidad y oferta de vivienda → Manejo del espacio público y equipamiento colectivo → Prestación eficiente de servicios públicos domiciliario → Gestión integral de residuos sólidos → Movilidad urbano-rural → Competitividad económica → Turismo sostenible .



**Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.3.1, numeral 2**

**Concepto de Norma Urbanística**

Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

**5. METODOLOGIA AVALUATORIA**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

**6.- AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncian los métodos valuatorios aplicados para la determinación de los valores de terreno y construcción:

**Método Comparativo o de Mercado**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**6.1. JUSTIFICACION DEL METODO:** Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones de predios en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación

Para fijar el valor comercial del terreno por M2 se utilizaron las ofertas concentradas de las zonas de las cuales cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. Este valor comercial adoptado es cercano al predio de las ofertas encostradas y está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector.

**6.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a



una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

**6.3 FACTOR DE NEGOCIACION:** Los datos recolectados de las ofertas, tiene un incremento por encima del valor del mercado ya que generalmente, el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verifico telefónicamente, ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5 % y el 6,4 %. Este porcentaje de negociación, está acorde a las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal

**ANALISIS OFERTAS EN EL SECTOR**





**ANALISIS OFERTAS EN EL SECTOR**

<b>ANÁLISIS DE LAS OFERTAS LOTES GUASCA</b>	<b>CONTACTO</b>	<b>CODIGO</b>	WILSON MORENO 3005877911	ALBA GOMEZ 3016064753			
	<b>PROMEDIO POR m² TERRENO (\$)</b>	110.000	48.958	42.857	<b>PROMEDIO POR m² DE LOTE (\$):</b>	67.272	3
	<b>AREA DEL TERRENO (m²)</b>	100.000	96.000	98.000	<b>PROMEDIO POR m² DE LOTE ADOPTADO (\$):</b>	67.272	
	<b>VALOR TOTAL TERRENO (\$)</b>	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000	<b># DE DATOS:</b>		
	<b>PROMEDIO INTEGRAL POR m²</b>	78.571.429	78.333.333	37.500.000			
	<b>PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$</b>	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000			
	<b>NEGOCIACION %</b>	8,3%	6,0%	6,7%			
	<b>PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)</b>	12.000.000.000	5.000.000.000	4.500.000.000			
	<b>TIPO DE PROPIEDAD</b>	LOTE	LOTE	LOTE			
	<b>FUENTE DE INFORMACION</b>	FINCA RAIZ. COM	PERSONAL	PERSONAL			
<b>ID</b>	1	2	3				



## 6.4 AVALUO COMERCIAL TIPO DE PROPIEDAD: "SANTA TERESITA", VEREDA EL SALITRE GUASCA

### AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

TIPO DE PROPIEDAD: Lote

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	81.376	\$ 67.272	\$ 5.474.326.272
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 5 .474.326.272</b>

**Son: CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MCTE**

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en zona donde se ubica el predio, donde se obtuvo un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de los predios que están en venta en este sitio los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

Como quiera que el 23 de diciembre del 2020 el señor ANDRES BURAGLIA TORRES envió a la secretaria de planeación de GUASCA una carta de presentación del proyecto de licenciamiento urbanístico modalidad subdivisión del predio "SANTA TERESITA" donde se propone subdividir con área proyectada de 7 hectáreas en 3 predios cada uno con área de 2.5 hectáreas.

De acuerdo a la respuesta dada por la Alcaldía Municipal de Guasca. Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, esquema de ordenamiento territorial acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 del 2014 del ministerio de medio ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal productora de la cuenta al del rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable.

Según lo anterior el valor del predio se incrementa.

**Anexo:** información cibernética que también se tuvo en cuenta a la hora de dictaminar el valor del terreno y construcciones del predio.

<http://www.metrocuadrado.com/casas/venta/quasca/>

<http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/quasca/>

**7. CERTIFICACION DEL AVALUO**

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

**8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL**

- Escritura Publica No. 1211 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No.50N-117657
- Recibos(s) del impuesto predial

**9.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL ART 226 C.G.P:**

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

- 1.- Mi nombre: Luis German Nossa Castillo – C.C. No.11.335.740 de Zipaquirá.
- 2.- Domicilio: carrera 16 No. 4 A – 61 oficina 102 Algarra III Zipaquirá, Teléfono fijo 8514137, Celular 3115374229. E mail: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)
- 3.- En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy abogado, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV
- 4.- No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.
- 5.- Referente a la lista donde he sido asignado como perito, detallarla toda sería bastante extenso, pero para una clara y concisa información e ilustración al respecto, me permito relacionar los distintos Juzgados y Municipios en los cuales he sido nombrado, no solo como perito sino nombrado en distintas áreas y oficios. Sin embargo, a continuación, relaciono algunos de los avalúos y dictámenes realizados a este Despacho ya que me es imposible realizar todos los que he realizado sin embargo manifiesto que realizados avalúos en los diferentes juzgados de Zipaquirá, Cogua, Chía, Tocancipa, Gachancipá, Sopo, Bogotá Cajicá, Tabio, Sesquile, Cota, Funza, San Bernardo, Jenesano(Boyacá) y Mosquera entre otros.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADOS
2015-0082	FABIO ANTONIO FERNANDEZ	JOSE IGNACIO LOPEZ	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2015-0312	LIZETH PAEZ RIVERA	RUFINO GONZALEZ GUERRERO	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0349	MARIA TERESA GARCIA	SANDRA MILENA DEL VALLE	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0115	OLGA GONZALEZ RODRIGUEZ	CARLOS HUMBERTO FANTA IBAÑEZ	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2015-0223	AURELIO NOVOA RIVEROS	ASOCIACION DE VIVIENDA “divino niño”	JUZGADO 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA

Página 11 de 20

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*



2017-0161	LUIS FELIPE LUQUE ALEMAN	JOSE AGUSTIN GUTIERREZ CASAS	JUZGADO PROMISCO TABIO
2018-0528	MARIA ELVIRA FORERO DE OBANDO	ROSA ELVIRA OBANDO DE QUINTERO Y OTROS	JUG 1 CIRCUITO ZIQUAIRA

CHIA: Juzgados

COGUA: Juzgado e Inspección de policía

GACHANCIPA: Juzgado promiscuo Municipal – Inspección de policía

TOCANCIPA: Juzgado Promiscuo Municipal

ZIQUAIRA: Juzgados de Familia, Juzgados Civiles, Juzgados Circuito, Inspecciones de policía, Juzgado Laboral.

6.- No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores

7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP.

8.- Siempre y desde el 2008 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.

9.- los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos.

10.- Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son los relacionados, como son: Certificados de tradición y libertad con matrícula

Inmobiliaria No. 50N-285917 escritura No.300 del 8 de mayo de 1.987 de la Notaría Única de Chía).

**DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**

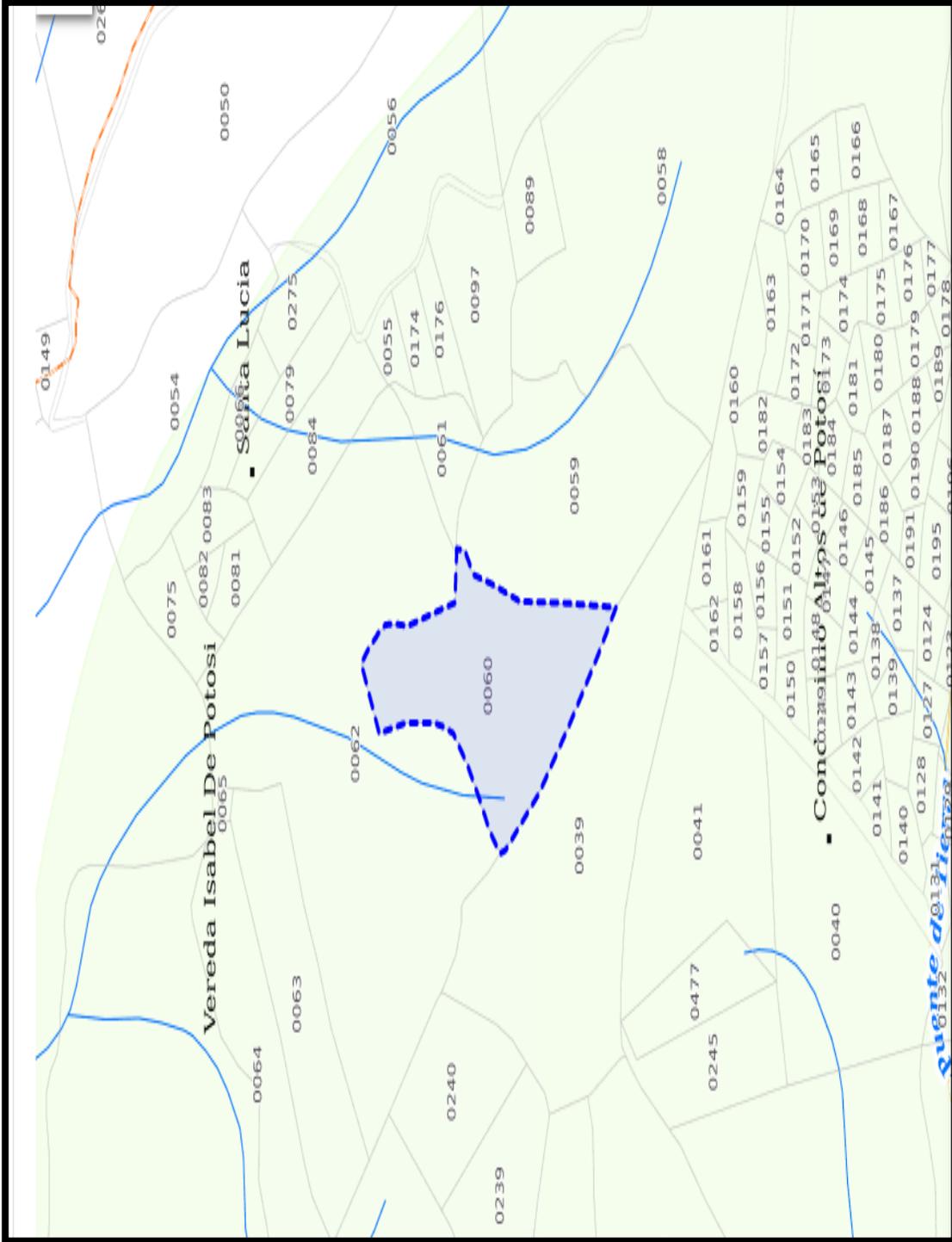
- ✓ CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT 900870027-5 con registro abierto de Avaluadores.

Cordialmente,

**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**  
**C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá.**



**UBICACIÓN CATASTRAL**





**REGISTRO FOTOGRAFICO**

















## **ACTUALIZACION AVALUO COMERCIAL**

**LOTE "MANGAS ESCONDIDAS", VEREDA EL SALITRE  
GUASCA**



**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**

Perito evaluador

CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT  
900870027-5 con registro abierto de Avaluadores

Febrero 10 del 2021

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

Página 1 | 15



## CONTENIDO

1. **INFORMACION BASICA**
2. **TITULACION**
3. **CARACTERISTICAS**
4. **SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.**
5. **METODOLOGIA VALUATORIA**
6. **AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**
7. **CERTIFICACION DEL AVALUO**
8. **DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN**
9. **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**
10. **REGISTRO FOTOGRAFICO**



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

**1.1 DIRECCION DEL INMUEBLE:** Lote ubicado en la vereda El Salitre, denominado "MANGAS ESCONDIDAS"

**1.2. UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Guasca, Vereda El Salitre.

**1.3. CLASE DE DICTAMEN:** calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno

**1.5. DESTINACION ACTUAL:** pastoreo

**1.6. SOLICITANTE DEL PERITAJE:** ANDRES BURAGLIA TORRES

**1.7. PERITO AVALUADOR:** LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO

**1.8. FECHA INSPECCION OCULAR:** enero del 2021

**FECHA DEL AVALUO:** febrero 10 DEL 2021

**1.9. DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL:**

### 1.11 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valoración (IVS).

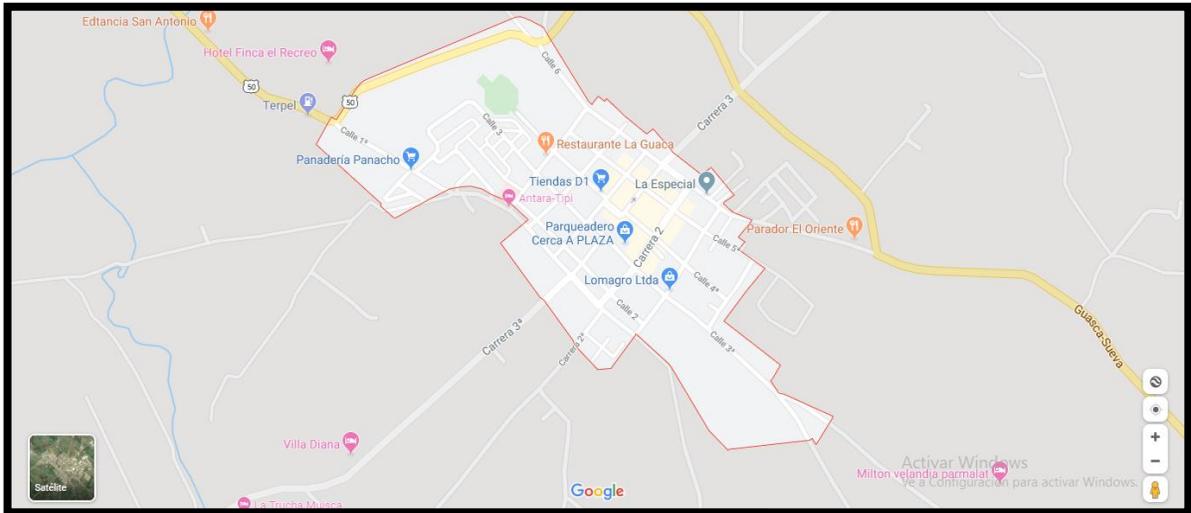
**La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valoración.**



## 1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA

DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: Guasca



## 1.13. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Vereda que conduce de la calera hacia guasca
- Vía de sopo a guasca

**1.14. TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, por donde transita servicio de buses, busetas taxis y particulares.

**1.15. ASPECTOS JURIDICOS:** No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la resolución 620 de 2008 “por lo cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

**1.16. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N -0117656

## 2.TITULACION Y TRADICION

### 2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- Escritura Publica No. 1210 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No. 50N-0117656
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2019

**2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-0117656

**2.3. CEDULA CATASTRAL** 253220000000000120059000000000

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*



## 2.4. DATOS CATASTRALES 2021:

Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	322 - GUASCA
Código Predial Nacional:	2532200000000012005900000000
Código Predial:	2532200000120059000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	MANGAS ESCONDIDAS
Área de terreno:	93000 m <sup>2</sup>
Área construida:	0 m <sup>2</sup>

**2.5. GRAVAMENES:** según anotación No.009 del certificado de tradición No. 50N -117656 embargo ejecutivo con acción personal:0427 embargo ejecutivo con acción personal proceso No. 2017-0132 DE: ALMACEN AGRICOLA ELCONDOR LTDA A BURAGLIA TORRES ANDRES °

## **3.CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**

Se trata de un lote de terreno de forma semi plano, montañoso y quebrado al cual se ingresa por el predio el ají y por el predio santa teresita con camino hacia “casa blanca”. Se encuentra con árboles nativos, maleza y pastos.

**3.1 VETUSTEZ:** 45 años aproximadamente

**3.1.2 FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-0117656

**3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:** buena

**3.1.4 ILUMINACIÓN:** Posee iluminación natural

**3.1.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: ACUEDUCTO**

### **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

- Acueducto veredal

**3.1.6 LINDEROS DEL PREDIO:** Los contenidos en la Escritura Publica No. 1210 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá

**3.1.7 TOPOGRAFÍA:** semiplano y montañoso

**3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma irregular

**3.1.9. ENTORNO**

**3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Guasca – Bogotá



**3.2.1. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:** La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

**3.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias en buen estado y el predio se encuentra en un término medio de valorización. A su alrededor encontramos fincas y lotes.

**3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR:** dos

## **4.SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS**

### **4.1 NORMATIVIDAD**

El modelo de ocupación del Municipio de Guasca se soporta en una red de asentamientos formada por: 1) La cabecera municipal; 2) Dos centros poblados La Cabrerita y El Placer o Gamboa; 3) Una estructura ecológica principal que contempla las diferentes figuras de protección que van desde el orden nacional, regional y local, y las de iniciativas particulares (reservas de la sociedad civil), las zonas de ronda de los cauces de ríos, PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 4 de 45 quebradas, humedales, etc., tal como lo establece el artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974, artículo 14 Decreto 1541 de 1978, las áreas de manejo especial del orden regional (POMCAS); 4) una área establecida para vivienda campestre; y 5) Una zona suburbana representada por una propuesta de corredor vial suburbano. El principio ordenador de dicho modelo se enfoca a garantizar que el Territorio mantenga en primera instancia, su vocación rural y ambiental que lo ha caracterizado hasta el día de hoy; y en segunda medida que favorezca la visión de Guasca como un Municipio socio ambientalmente sustentable, a través de un crecimiento y desarrollo ordenado, en el cual se dé principal relevancia a la Estructura Ecológica Principal tanto en el área urbana como rural, que las actividades contempladas generen el menor impacto sobre el Territorio, pero que a su vez garantice un equilibrio entre el enfoque rural, ambiental y de desarrollo; la descripción detallada para cada área tanto rural como urbana del Municipio se encuentra descrita en cada uno de los capítulos del presente documento que los contienen. De igual forma es importante mencionar que el modelo de ocupación planteado garantizará una adecuada articulación entre las áreas urbana y rural, mediante una eficiente red vial y un sistema de transporte inter veredal que facilite la movilidad de las personas y las mercancías. De igual forma, parte de la viabilidad de servicios públicos domiciliarios, principalmente del abastecimiento del recurso hídrico por parte de la empresa de servicios públicos y de los acueductos rurales específicos.

El ordenamiento territorial obedece al cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial – Ley 1454 de 2011, el Régimen Municipal – Ley 1551 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio – Decreto Número 1077 de 2015, entre otras normas que lo regulan y reglamentan; no obstante, la dinámica de la población ocasiona cambios en la definición y ordenamiento del territorio, por tal motivo las leyes son ajustadas y modificadas, haciendo necesario analizar su inclusión y adopción en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Guasca como se presenta en la Tabla 1 Adopción e Inclusión en el EOT del marco legal.

Los principios y políticas del ordenamiento territorial, se enmarcan dentro del contexto de la función social y ecológica del territorio, la prevalencia del interés colectivo y la distribución equitativa de cargas y beneficios; de esta manera, los principios que regirán el Ordenamiento territorial del Municipio son: → Sostenibilidad ambiental del territorio → Equidad social PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA EXPLICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 15 de 45 → Apropiación social del patrimonio cultural → Prevención y mitigación del riesgo → Ocupación del suelo → Calidad y oferta de vivienda → Manejo del espacio público y equipamiento colectivo → Prestación eficiente de servicios públicos domiciliario → Gestión integral de residuos sólidos → Movilidad urbano-rural → Competitividad económica → Turismo sostenible .



**Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.3.1, numeral 2**

**Concepto de Norma Urbanística**

Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

## 5. METODOLOGIA AVALUATORIA

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

## 6.- AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncian los métodos valuatorios aplicados para la determinación de los valores de terreno y construcción:

### Método Comparativo o de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

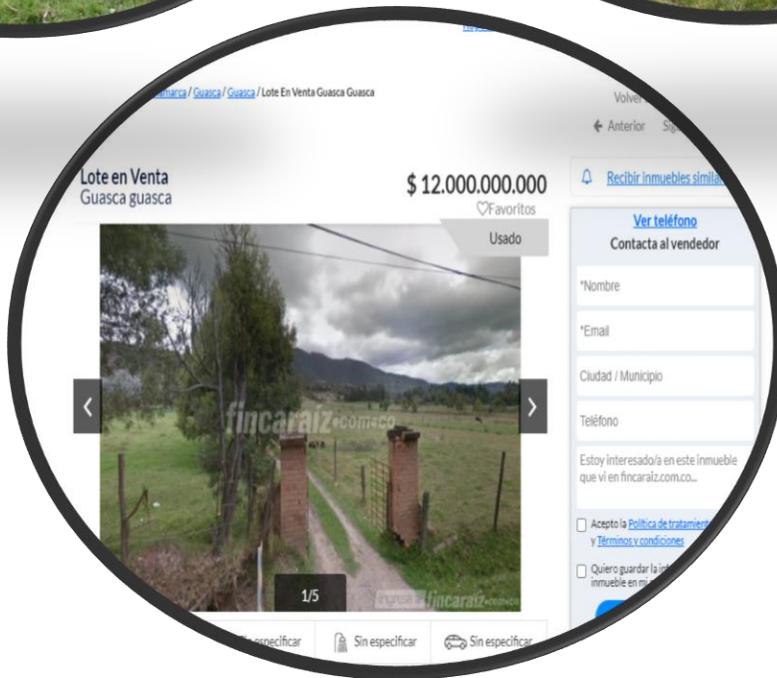
**6.1. JUSTIFICACION DEL METODO:** Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones de predios en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación

Para fijar el valor comercial del terreno por M2 se utilizaron las ofertas concentradas de las zonas de las cuales cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. Este valor comercial adoptado es cercano al predio de las ofertas encostradas y está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector.



**6.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

**6.3 FACTOR DE NEGOCIACION:** Los datos recolectados de las ofertas, tiene un incremento por encima del valor del mercado ya que generalmente, el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verifico telefónicamente, ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5 % y el 6,4 %. Este porcentaje de negociación, está acorde a las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal





**ANALISIS OFERTAS EN EL SECTOR**

<b>ANÁLISIS DE LAS OFERTAS LOTES GUASCA</b>	<b>CONTACTO</b>	<b>CODIGO</b>	WILSON MORENO 3005877911	ALBA GOMEZ 3016064753					
	<b>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> TERRENO (\$)</b>	110.000	48.958	42.857	67.272	67.272	3		
	<b>AREA DEL TERRENO (m<sup>2</sup>)</b>	100.000	96.000	98.000	<b>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE (\$):</b>	<b>PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE ADOPTADO (\$):</b>	<b># DE DATOS:</b>		
	<b>VALOR TOTAL TERRENO (\$)</b>	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000					
	<b>PROMEDIO INTEGRAL POR m<sup>2</sup></b>	78.571.429	78.333.333	37.500.000					
	<b>PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$</b>	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000					
	<b>PORCENTAJE DE NEGOCIACION %</b>	8,3%	6,0%	6,7%					
	<b>PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)</b>	12.000.000.000	5.000.000.000	4.500.000.000					
	<b>TIPO DE PROPIEDAD</b>	LOTE	LOTE	LOTE					
	<b>FUENTE DE INFORMACION</b>	FINCA RAIZ. COM	PERSONAL	PERSONAL					
	<b>ID</b>	1	2	3					



## 6.4 AVALUO COMERCIAL TIPO DE PROPIEDAD: LOTE “MANGAS ESCONDIDAS”, VEREDA EL SALITRE GUASCA

### AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

TIPO DE PROPIEDAD: Lote

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	93.000	\$67.272	\$ 6.256.296.000
VALOR TOTAL AVALUO				\$ 6.256.296.000

**Son: SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE**

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en zona donde se ubica el predio, donde se obtuvo un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de los predios que están en venta en este sitio los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

Como quiera que el 23 de diciembre del 2020 el señor ANDRES BURAGLIA TORRES envió a la secretaria de planeación de GUASCA una carta de presentación del proyecto de licenciamiento urbanístico modalidad subdivisión del predio “SANTA TERESITA” donde se propone subdividir con área proyectada de 7 hectáreas en 3 predios cada uno con área de 2.5 hectáreas.

De acuerdo a la respuesta dada por la Alcaldía Municipal de Guasca. Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, esquema de ordenamiento territorial acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 del 2014 del ministerio de medio ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal productora de la cuenta al del rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable.

Según lo anterior el valor del predio se incrementa.

**Anexo:** información cibernética que también se tuvo en cuenta a la hora de dictaminar el valor del terreno y construcciones del predio.

<http://www.metrocuadrado.com/casas/venta/guasca/>

<http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/guasca/>

**7. CERTIFICACION DEL AVALUO**

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

**8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL**

- Escritura Publica No. 1210 del 10 de mayo de 1994 Notaria 48 del Circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No.050-0117656
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2019

**9.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL ART 226 C.G.P:**

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

- 1.- Mi nombre: Luis German Nossa Castillo – C.C. No.11.335.740 de Zipaquirá.
- 2.- Domicilio: carrera 16 No. 4 A – 61 oficina 102 Algarra III Zipaquirá, Teléfono fijo 8514137, Celular 3115374229. E mail: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)
- 3.- En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy abogado, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV
- 4.- No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.
- 5.- Referente a la lista donde he sido asignado como perito, detallarla toda sería bastante extenso, pero para una clara y concisa información e ilustración al respecto, me permito relacionar los distintos Juzgados y Municipios en los cuales he sido nombrado, no solo como perito sino nombrado en distintas áreas y oficios. Sin embargo, a continuación, relaciono algunos de los avalúos y dictámenes realizados a este Despacho ya que me es imposible realizar todos los que he realizado sin embargo manifiesto que realizados avalúos en los diferentes juzgados de Zipaquirá, Cagua, Chía, Tocancipa, Gachancipa, Sopo, Bogotá Cajicá, Tabio, Sesquile, Cota, Funza, San Bernardo, Jenesano(Boyacá) y Mosquera entre otros.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADOS
2015-0082	FABIO ANTONIO FERNANDEZ	JOSE IGNACIO LOPEZ	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2015-0312	LIZETH PAEZ RIVERA	RUFINO GONZALEZ GUERRERO	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0349	MARIA TERESA GARCIA	SANDRA MILENA DEL VALLE	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0115	OLGA GONZALEZ RODRIGUEZ	CARLOS HUMBERTO FANTA IBAÑEZ	JUZGADO PROMISCOU TABIO

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

Página 11 | 15



2015-0223	AURELIO NOVOA RIVEROS	ASOCIACION DE VIVIENDA "divino niño"	JUZGADO 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2017-0161	LUIS FELIPE LUQUE ALEMAN	JOSE AGUSTIN GUTIERREZ CASAS	JUZGADO PROMISCOO TABIO
2018-0528	MARIA ELVIRA FORERO DE OBANDO	ROSA ELVIRA OBANDO DE QUINTERO Y OTROS	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA

CHIA: Juzgados

COGUA: Juzgado e Inspección de policía

GACHANCIPA: Juzgado promiscuo Municipal – Inspección de policía

TOCANCIPA: Juzgado Promiscuo Municipal

ZIPAQUIRA: Juzgados de Familia, Juzgados Civiles, Juzgados Circuito, Inspecciones de policía, Juzgado Laboral.

6.- No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores

7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP.

8.- Siempre y desde el 2008 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.

9.- los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos.

10.- Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son los relacionados, como son: Certificados de tradición y libertad con matrícula

Inmobiliaria No. 050-0117656 escritura No.1210 del 10 de mayo de 1.994 de la Notaría cuarenta y ocho. del circulo de Bogotá.

#### **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**

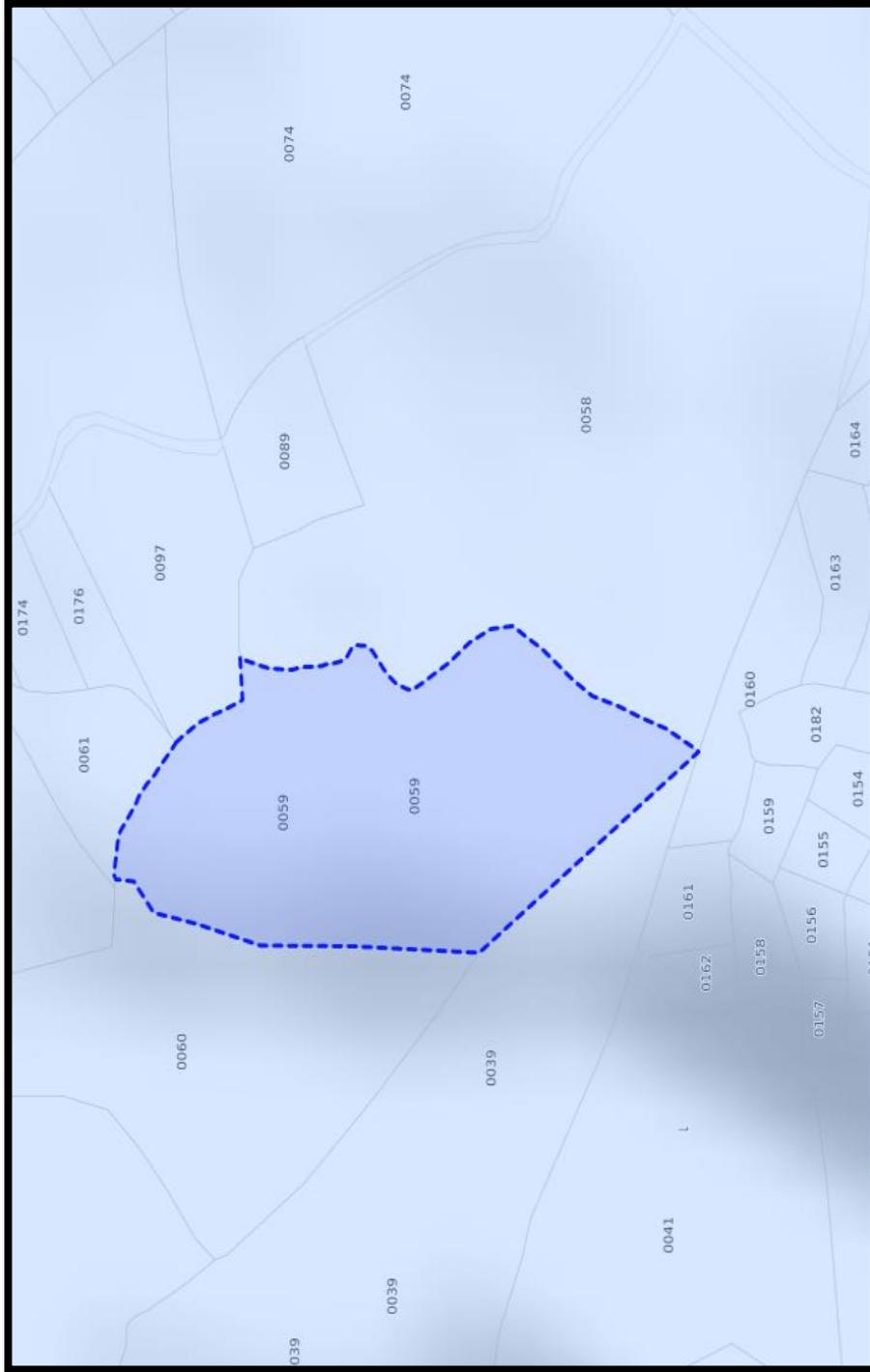
- ✓ CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT 900870027-5 con registro abierto de Avaluadores.

Cordialmente,

**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**  
**C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá.**



**REGISTRO FOTOGRAFICO  
UBICACIÓN**



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*



**INGRESO AL PREDIO**





*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*



## **ACTUALIZACION AVALUO COMERCIAL**

### **FINCA "EL AJI" VEREDA EL SALITRE GUASCA**



**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**

Perito evaluador

CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT  
900870027-5 con registro abierto de Avaluadores

Febrero 10 del 2021

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 1 | 28*



---

## **CONTENIDO**

- 1. INFORMACION BASICA**
- 2. TITULACION**
- 3. CARACTERISTICAS**
- 4. SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.**
- 5. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**
- 7. CERTIFICACION DEL AVALUO**
- 8. DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN**
- 9. DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**
- 10. REGISTRO FOTOGRAFICO**



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. **DIRECCION DEL INMUEBLE:** Lote ubicado en la vereda El Salitre, denominado "FINCA EL AJI "
- 1.2. **UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Guasca, Vereda El Salitre.
- 1.3. **CLASE DE DICTAMEN:** calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo.
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** finca
- 1.5. **DESTINACION ACTUAL:** vivienda y pastoreo
- 1.6. **SOLICITANTE DEL PERITAJE:** ANDRES BURAGLIA TORRES
- 1.7. **PERITO AVALUADOR:** LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO
- 1.8. **FECHA INSPECCION OCULAR:** Enero del 2021

**FECHA DEL AVALUO:** febrero del 2021

1.9. **DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL:** proceso judicial

### 1.11 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valuación (IVS).

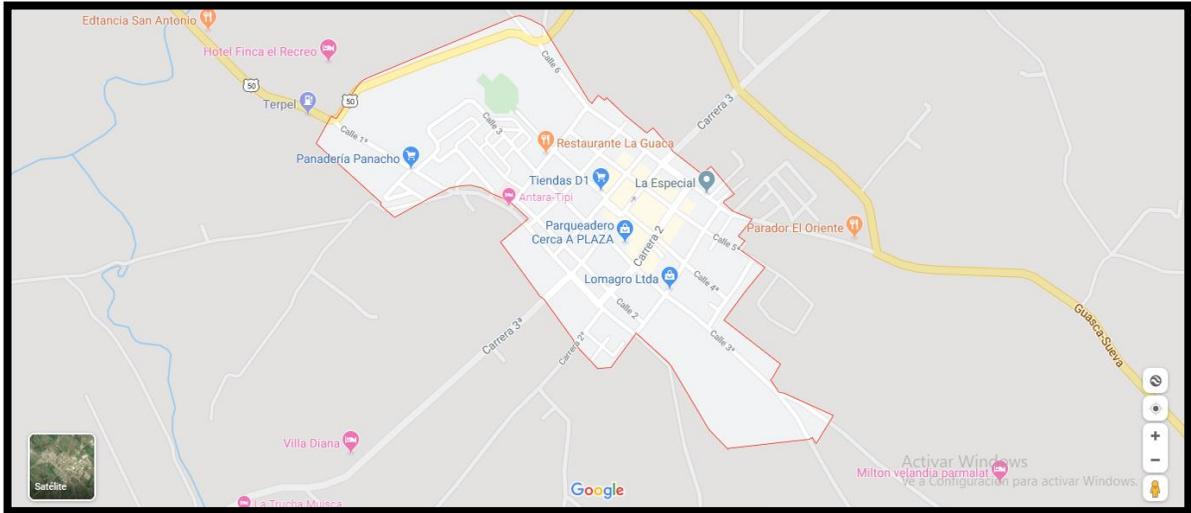
La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valuación.



## 1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA

DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: Guasca



## 1.13. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Vereda que conduce de la calera hacia guasca
- Vía de sopo a guasca

**1.14. TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, por donde transita servicio de buses, busetas taxis y particulares.

**1.15. ASPECTOS JURIDICOS:** No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la resolución 620 de 2008 “por lo cual establece los procedimientos para los avaluos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

**1.16. MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-43626

## 2.TITULACION Y TRADICION

### 2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- Escritura Publica No. 1129 del 26 de noviembre 1993 Notaria 48 del Circulo de Santafé de Bogotá
- Certificado de tradición No. 50N-43626
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2019

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 4 | 28*



**2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-43626**

**2.3. CEDULA CATASTRAL**

253220000000000120058000000000

**2.4. DATOS CATASTRALES 2021:**

Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	322 - GUASCA
Código Predial Nacional:	253220000000000120058000000000
Código Predial:	25322000000120058000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL AJI
Área de terreno:	204000 m2
Área construida:	271 m2

Construcción 1	
Número de habitaciones:	5
Número de baños:	4
Número de locales:	0
Número de pisos:	2
Puntaje:	30
Área Construida:	147 m2

Construcción 2	
Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	2
Puntaje:	31
Área Construida:	94 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Construcción 3	
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	0
Puntaje:	40
Área Construida:	30 m2
Uso Construcción:	2-RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES

**2.5. GRAVAMENES:** Según certificado de tradición numero 50N-43626 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 NOTARIA VEITINUEVE de BOGOTA D.C. DE: BANCO DAVIVENDA S.A A BURAGLIA TORRES ANDRES

**3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**

Se trata de un lote de terreno de topografía semi-plana y en parte quebrado y montañoso. Se ingresa a este predio, del sitio el salitre desviando por camino veredal destapado a 4 kilómetros aproximadamente.

Allí se encuentran las siguientes mejoras o construcciones:

**COSTRUCCION PRINCIPAL:**

**PRIMER PISO:** sala, comedor, cocina, baño y un stard. Adjunto a este se encuentra una alcoba con chimenea y baño.

**SEGUNDO PISO:** Sala con chimenea, dos baños, tres alcobas, piso en tableta techos con soporte en madera cubierta con teja en eternit y teja rustica de barro.

**COSTRUCCION 02:** dos pisos: tres cuartos, dos baños, comedor y cocina

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 5 | 28*



**3.1 VETUSTEZ:** 40 años

**3.1.2 FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad No. 50N-43626

**3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:** buena

**3.1.4 ILUMINACIÓN:** Posee iluminación natural

**3.1.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:** ACUEDUCTO

**SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

- Acueducto veredal
- Energía eléctrica

**3.1.6 LINDEROS DEL PREDIO:** los contenidos Escritura Publica No. 1129 del 26 de noviembre 1993 Notaria 48 del Circulo de Santafé de Bogotá

**3.1.7 TOPOGRAFÍA:** semi-plana y montañoso

**3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma irregular

**3.1.9. ENTORNO**

**3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Guasca – Bogotá y sopo

**3.2.1. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

**3.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias en buen estado y el predio se encuentra en un término medio de valorización. A su alrededor encontramos fincas y lotes.

**3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR:** dos

**4.SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS**

**4.1 NORMATIVIDAD**

El modelo de ocupación del Municipio de Guasca se soporta en una red de asentamientos formada por: 1) La cabecera municipal; 2) Dos centros poblados La Cabrerita y El Placer o Gamboa; 3) Una estructura ecológica principal que contempla las diferentes figuras de protección que van desde el orden nacional, regional y local, y las de iniciativas particulares (reservas de la sociedad civil), las zonas de ronda de los cauces de ríos, PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 4 de 45 quebradas, humedales, etc., tal como lo establece el artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974, artículo 14 Decreto 1541 de 1978, las áreas de manejo especial del orden regional (POMCAS); 4) una área establecida para vivienda campestre; y 5) Una zona suburbana representada

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarrá III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 6 | 28*



por una propuesta de corredor vial suburbano. El principio ordenador de dicho modelo se enfoca a garantizar que el Territorio mantenga en primera instancia, su vocación rural y ambiental que lo ha caracterizado hasta el día de hoy; y en segunda medida que favorezca la visión de Guasca como un Municipio socio ambientalmente sustentable, a través de un crecimiento y desarrollo ordenado, en el cual se dé principal relevancia a la Estructura Ecológica Principal tanto en el área urbana como rural, que las actividades contempladas generen el menor impacto sobre el Territorio, pero que a su vez garantice un equilibrio entre el enfoque rural, ambiental y de desarrollo; la descripción detallada para cada área tanto rural como urbana del Municipio se encuentra descrita en cada uno de los capítulos del presente documento que los contienen. De igual forma es importante mencionar que el modelo de ocupación planteado garantizará una adecuada articulación entre las áreas urbana y rural, mediante una eficiente red vial y un sistema de transporte inter veredal que facilite la movilidad de las personas y las mercancías. De igual forma, parte de la viabilidad de servicios públicos domiciliarios, principalmente del abastecimiento del recurso hídrico por parte de la empresa de servicios públicos y de los acueductos rurales específicos.

El ordenamiento territorial obedece al cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial – Ley 1454 de 2011, el Régimen Municipal – Ley 1551 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio – Decreto Número 1077 de 2015, entre otras normas que lo regulan y reglamentan; no obstante, la dinámica de la población ocasiona cambios en la definición y ordenamiento del territorio, por tal motivo las leyes son ajustadas y modificadas, haciendo necesario analizar su inclusión y adopción en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Guasca como se presenta en la Tabla 1 Adopción e Inclusión en el EOT del marco legal.

Los principios y políticas del ordenamiento territorial, se enmarcan dentro del contexto de la función social y ecológica del territorio, la prevalencia del interés colectivo y la distribución equitativa de cargas y beneficios; de esta manera, los principios que regirán el Ordenamiento territorial del Municipio son: → Sostenibilidad ambiental del territorio → Equidad social PROCESO REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE AL EOT DEL MUNICIPIO DE GUASCA, CUNDINAMARCA DOCUMENTO CONTROLADO CPS 157-2015 FORMATO MEMORIA EXPLICATIVA Fecha: 05/06/2019 D&M Ingeniería y Medio Ambiente Consultora del EOT Página 15 de 45 → Apropiación social del patrimonio cultural → Prevención y mitigación del riesgo → Ocupación del suelo → Calidad y oferta de vivienda → Manejo del espacio público y equipamiento colectivo → Prestación eficiente de servicios públicos domiciliario → Gestión integral de residuos sólidos → Movilidad urbano-rural → Competitividad económica → Turismo sostenible .

**Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.3.1, numeral 2****Concepto de Norma Urbanística**

*Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.*

**5. METODOLOGIA AVALUATORIA**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 7 | 28*



Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

## 6.- AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncian los métodos valuatorios aplicados para la determinación de los valores de terreno y construcción:

### **Método Comparativo o de Mercado**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**6.1. JUSTIFICACION DEL METODO:** Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones de predios en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación

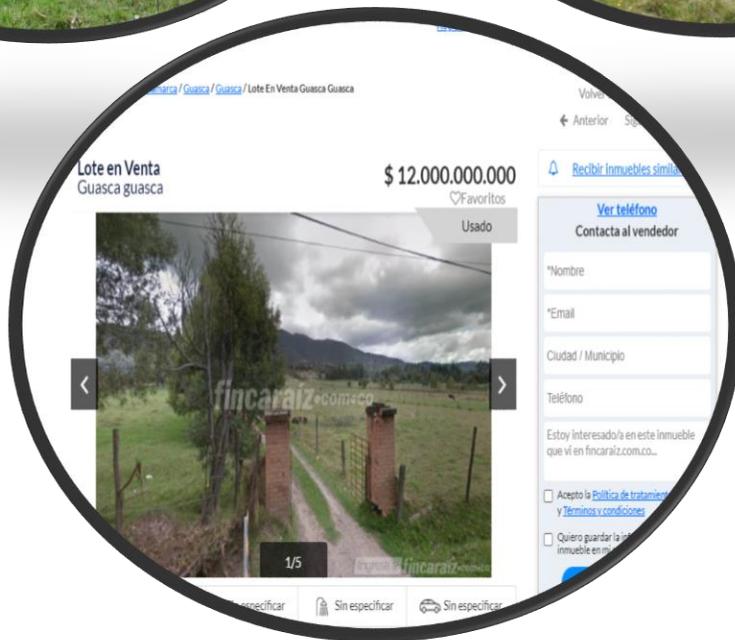
Para fijar el valor comercial del terreno por M2 se utilizaron las ofertas concentradas de las zonas de las cuales cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. Este valor comercial adoptado es cercano al predio de las ofertas encostradas y está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector.

**6.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

**6.3 FACTOR DE NEGOCIACION:** Los datos recolectados de las ofertas, tiene un incremento por encima del valor del mercado ya que generalmente, el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verifico telefónicamente, ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5 % y el 6,4 %. Este porcentaje de negociación, está acorde a las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y demanda en el sector, que se considera norma



**ANALISIS OFERTAS EN EL SECTOR**



	<p><b>Casa en Venta, Guasca</b></p> <p>Precio de venta: <b>\$800.000.000</b></p> <p>Area Construida: <b>200 m²</b></p> <p>Hab: <b>3</b> Baños: <b>4</b></p> <p>☆ Agregar a favorito</p> <p>Contactar</p>
	<p><b>Casa en Venta, VEREDA PASTOR OSPINA, Guasca</b></p> <p>Precio de venta: <b>\$900.000.000</b></p> <p>Area Construida: <b>200 m²</b></p> <p>Hab: <b>3</b> Baños: <b>3</b></p> <p>☆ Agregar a favorito</p> <p>Contactar</p>
	<p><b>Casa en Venta, EL DIAMANTE, Guasca</b></p> <p>Precio de venta: <b>\$180.000.000</b></p> <p>Area Construida: <b>180 m²</b></p> <p>Hab: <b>5</b> Baños: <b>5</b></p> <p>☆ Agregar a favorito</p> <p>Contactar</p>
	<p><b>Casa en Venta, CONDOMINIO VALPARAISO DE GUASCA, Guasca</b></p> <p>Precio de venta: <b>\$876.000.000</b></p> <p>Area Construida: <b>225 m²</b></p> <p>Hab: <b>3</b> Baños: <b>4</b></p> <p>☆ Agregar a favorito</p> <p>Contactar</p>

**Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá**

**Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229**

**Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)**

**Página 9 | 28**



**ANALISIS OFERTAS EN EL SECTOR**

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS LOTES GUASCA									
CONTACTO	CODIGO	WILSON MORENO 3005877911	ALBA GOMEZ 3016064753						
PROMEDIO POR m <sup>2</sup> TERRENO (\$)	110.000	48.968	42.857	67.272	67.272	3			
AREA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> )	100.000	96.000	98.000	PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE (\$):					
VALOR TOTAL TERRENO (\$)	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000	PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE ADOPTADO (\$):					
PROMEDIO INTEGRAL POR m <sup>2</sup>	78.571.429	78.333.333	37.500.000						
PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	11.000.000.000	4.700.000.000	4.200.000.000						
PORCENTAJE DE NEGOCIACION %	8,3%	6,0%	6,7%						
PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	12.000.000.000	5.000.000.000	4.500.000.000						
TIPO DE PROPIEDAD	LOTE	LOTE	LOTE						
FUENTE DE INFORMACION	FINCA RAIZ.COM	PERSONAL	PERSONAL						
ID	1	2	3						



## 6.4 AVALUO COMERCIAL TIPO DE PROPIEDAD: FINCA "EL AJI", VEREDA EL SALITRE GUASCA

### AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO TIPO DE PROPIEDAD: CASA-LOTE

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	204000	\$ 67272	\$13'723.488.000
CASA PRINCIPAL	M2	147	\$ 708.333	\$ 104'124.951
CASA ADMINISTRADOR	M2	94	\$ 708.333	\$ 66'583.302
COBERTIZO	M2	30		\$ 2'000.000
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>				<b>\$13'896.196.253</b>

**Son: TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MCTE**

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en zona donde se ubica el predio, donde se obtuvo un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de los predios que están en venta en este sitio los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

Como quiera que el 23 de diciembre del 2020 el señor ANDRES BURAGLIA TORRES envió a la secretaria de planeación de GUASCA una carta de presentación del proyecto de licenciamiento urbanístico modalidad subdivisión del predio "SANTA TERESITA" donde se propone subdividir con área proyectada de 7 hectáreas en 3 predios cada uno con área de 2.5 hectáreas.

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 11 | 28*



De acuerdo a la respuesta dada por la Alcaldía Municipal de Guasca. Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, esquema de ordenamiento territorial acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 del 2014 del ministerio de medio ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal productora de la cuenta al del rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable. Según lo anterior el valor del predio se incrementa.

**Anexo:** información cibernética que también se tuvo en cuenta a la hora de dictaminar el valor del terreno y construcciones del predio.

<http://www.metrocuadrado.com/casas/venta/quasca/>

<http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/quasca/>

## 7. CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.

2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

## 8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL

- Escritura Publica No. 1129 del 26 de noviembre 1993 Notaria 48 del Circulo de Santafé de Bogotá
- Certificado de tradición No. 50N-43626
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2019

## 9.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL ART 226 C.G.P:

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

1.- Mi nombre: Luis German Nossa Castillo – C.C. No.11.335.740 de Zipaquirá.

2.- Domicilio: carrera 16 No. 4 A – 61 oficina 102 Algarra III Zipaquirá, Teléfono fijo 8514137, Celular 3115374229. E mail: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)

3.- En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy abogado, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana autoreguladora de Avaluadores - ANAV

4.- No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.

5.- Referente a la lista donde he sido asignado como perito, detallarla toda sería bastante extenso, pero para una clara y concisa información e ilustración al respecto, me permito relacionar los distintos Juzgados y Municipios en los cuales he sido nombrado, no solo como perito sino nombrado en distintas áreas y oficios. Sin embargo, a continuación, relaciono algunos de los avalúos y dictámenes realizados a este Despacho ya que me es imposible realizar todos los que he

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 12 | 28*



realizado sin embargo manifiesto que realizados avalúos en los diferentes juzgados de Zipaquirá, Cagua, Chía, Tocancipa, Gachancipá, Sopo, Bogotá Cajicá, Tabio, Sesquile, Cota, Funza, San Bernardo, Jenesano(Boyacá) y Mosquera entre otros.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADOS
2015-0082	FABIO ANTONIO FERNANDEZ	JOSE IGNACIO LOPEZ	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2015-0312	LIZETH PAEZ RIVERA	RUFINO GONZALEZ GUERRERO	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0349	MARIA TERESA GARCIA	SANDRA MILENA DEL VALLE	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0115	OLGA GONZALEZ RODRIGUEZ	CARLOS HUMBERTO FANTA IBAÑEZ	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2015-0223	AURELIO NOVOA RIVEROS	ASOCIACION DE VIVIENDA “divino niño”	JUZGADO 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2017-0161	LUIS FELIPE LUQUE ALEMAN	JOSE AGUSTIN GUTIERREZ CASAS	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2018-0528	MARIA ELVIRA FORERO DE OBANDO	ROSA ELVIRA OBANDO DE QUINTERO Y OTROS	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA

CHIA: Juzgados

COGUA: Juzgado e Inspección de policía

GACHANCIPA: Juzgado promiscuo Municipal – Inspección de policía

TOCANCIPA: Juzgado Promiscuo Municipal

ZIPAQUIRA: Juzgados de Familia, Juzgados Civiles, Juzgados Circuito, Inspecciones de policía, Juzgado Laboral.

6.- No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores

7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP.

8.- Siempre y desde el 2008 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.

9.- los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos.

10.- Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son los relacionados, como son: Certificados de tradición y libertad con matrícula

- Inmobiliaria No. 50N-50N-43626 Escritura Publica No. 1129 del 26 de noviembre 1993 Notaria 48 del Circulo de Santafé de Bogotá



---

**DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**

- ✓ CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT 900870027-5 con registro abierto de Avaluadores.

Cordialmente,

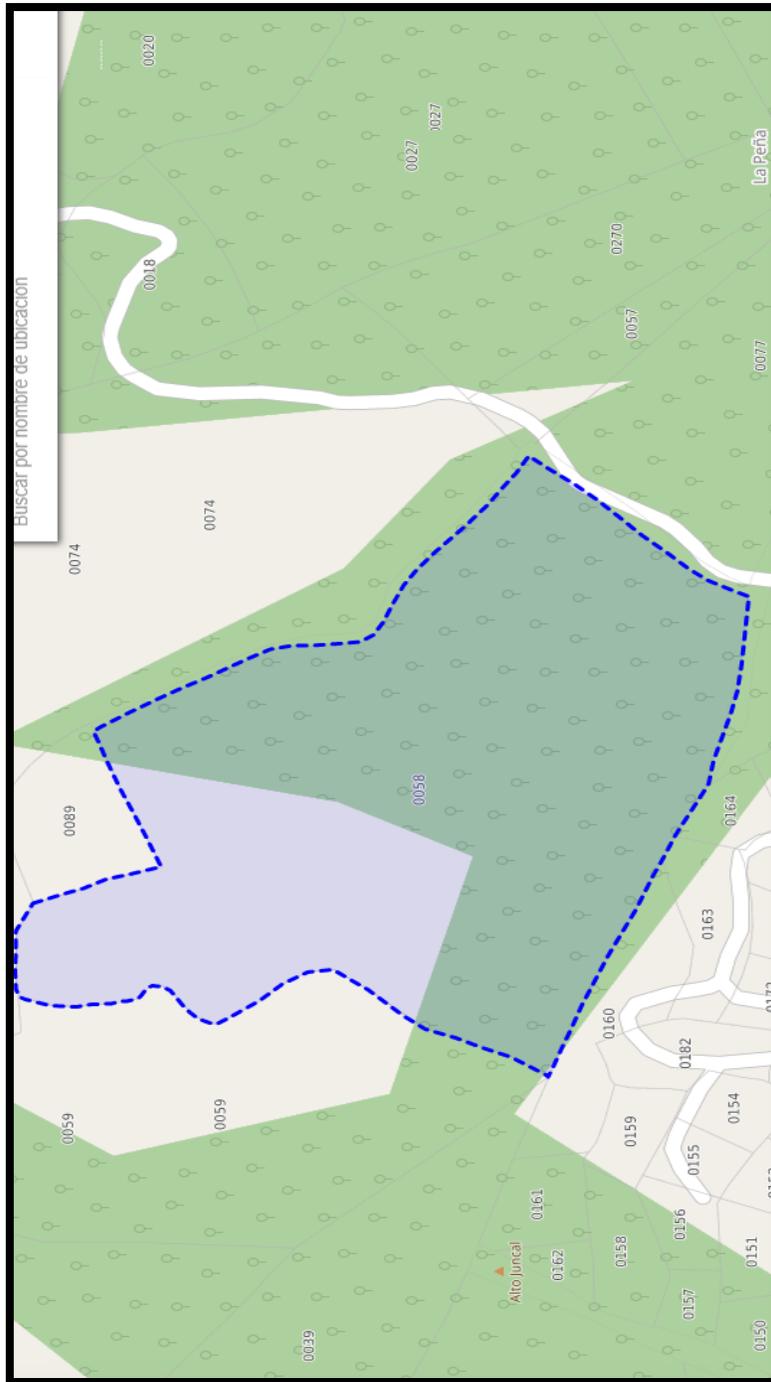
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis German Nossa Castillo', with a long horizontal stroke underneath.

**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**  
C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá.



**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**UBICACIÓN**

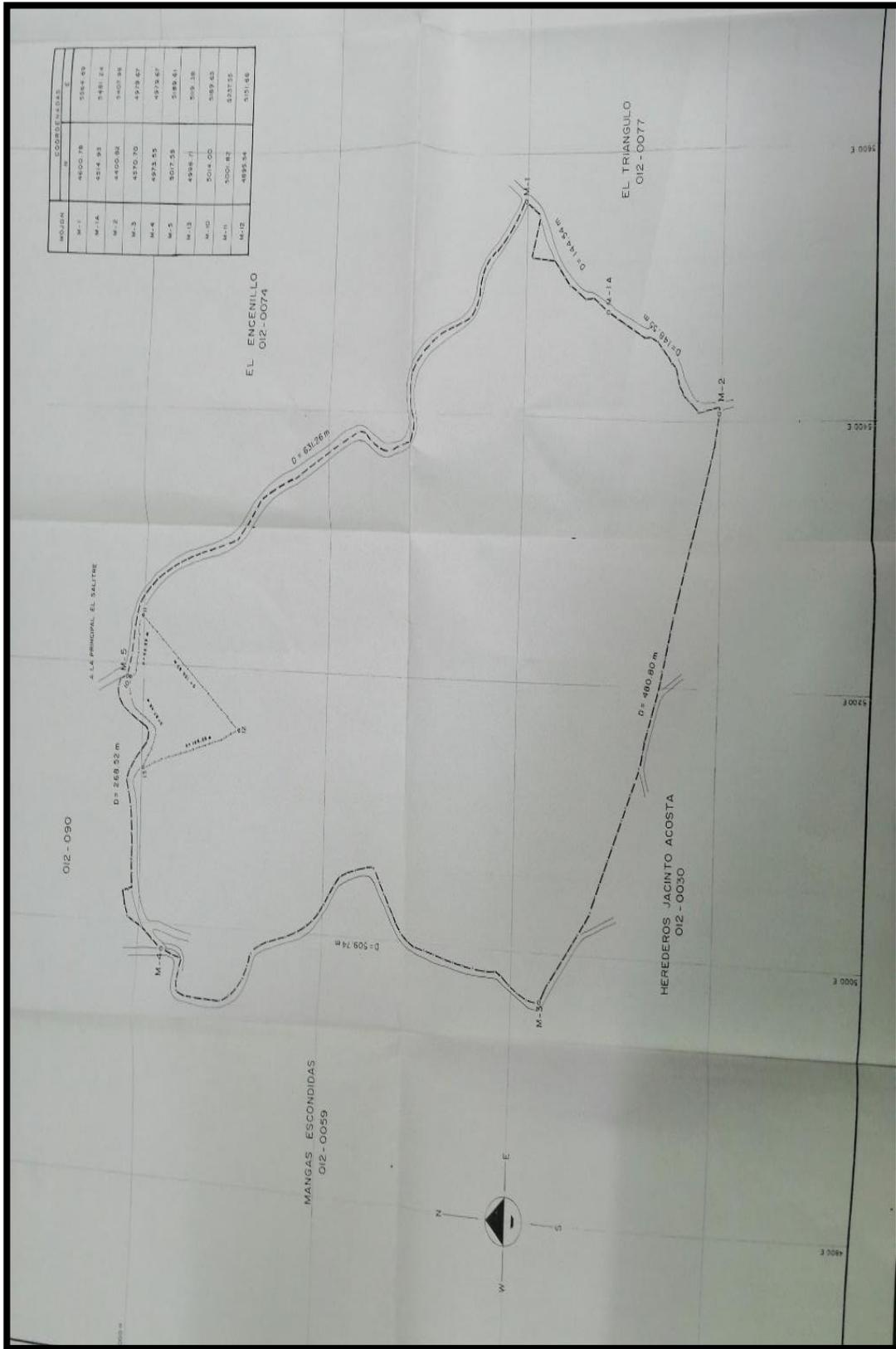


*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

Página 15 | 28



Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá  
 Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229

Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)

Página 16 | 28



**INGRESO AL PREDIO**



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 17 | 28*



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 18 | 28*



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 19 | 28*





*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 21 | 28*



**POR ESTE COSTADO Y A 200 METROS SE LLEGA A UNA URBANIZACIÓN "CLUB DE LA PRADERA DE POTOSI "(URBANIZACION ALTOS DE POTOSI)**



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 22 | 28*



**CASA PRINCIPAL**



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 23 | 28*



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 24 | 28*



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 25 | 28*



*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 26 | 28*



**SEGUNDO PISO**





*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*  
*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*  
*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

Página 28 | 28



**ACTUALIZACION AVALUO COMERCIAL**  
**LOTE "SANTA ANA", VEREDA MEUSA**  
**SOPO**



**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**

Perito evaluador

CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT  
900870027-5 con registro abierto de Avaluadores

Febrero 2021

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 1 | 16*



## **CONTENIDO**

- 1. INFORMACION BASICA**
- 2. TITULACION**
- 3. CARACTERISTICAS**
- 4. SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.**
- 5. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**
- 7. CERTIFICACION DEL AVALUO**
- 8. DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN**
- 9. DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**
- 10. REGISTRO FOTOGRAFICO**



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. **DIRECCION DEL INMUEBLE:** Lote de terreno denominado "Santa Ana"

1.2. **UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Sopo, vereda Meusa.

1.3. **CLASE DE DICTAMEN:** calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo.

1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno

1.5. **DESTINACION ACTUAL:** pastoreo

1.6. **SOLICITANTE DEL PERITAJE:** ANDRES BLAS ENRIQUE BURAGLIA TORRES

1.7. **PERITO AVALUADOR:** LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO

1.8. **FECHA INSPECCION OCULAR:** enero del 2021

**FECHA DEL AVALUO:** febrero 10 del 2021

1.9. **DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL:** Tramite judicial

### 1.11 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valuación (IVS).

La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valuación.

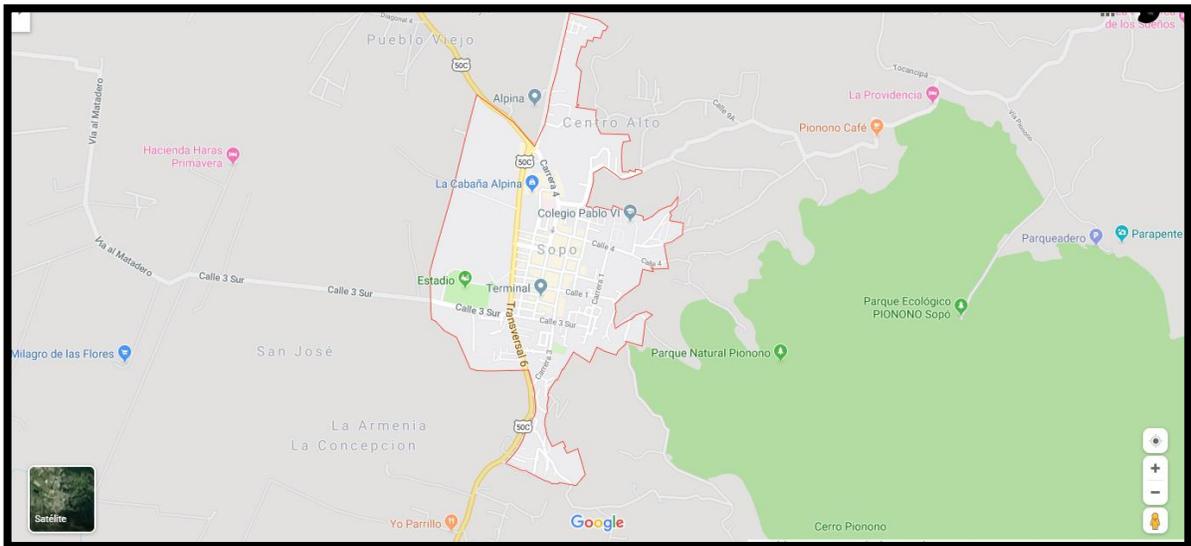


**1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA**

**DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA**

**MUNICIPIO: SOPO**

**AREA: URBANA**



Fuente: <https://www.google.com/maps>



**Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá**

**Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229**

**Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)**

**Página 4 | 16**

**1.13. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**

- Vía que conduce a la Vereda Meusa
- Vía que de Sopó conduce a Guasca

**1.14. TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, por donde transita servicio de buses, busetas taxis y particulares.

**1.15. ASPECTOS JURIDICOS:** No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la resolución 620 de 2008 “por lo cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

**1.16. MATRICULA INMOBILIARIA:** 176-52938

**2.TITULACION Y TRADICION****2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS**

- Escritura Publica No. 1214 del 7 de diciembre de 1993 Notaria 48 del circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No.176-52938
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2018

**2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:** 176-52938

**2.3. CEDULA CATASTRAL:** 25758000000000090157000000000

**2.4. DATOS CATASTRALES 2019:**

**código Predial:** 25758000000000090157000000000

**Destino económico:** LOTE

**Dirección:** rural

**Área de terreno:** 61.154 58 M<sup>2</sup>

**Área de construida:**

**Cantidad de construcciones:** 0

**2.5. GRAVAMENES:** Según Certificado de tradición no. 176-52938

- Anotación 004: por medio de escritura 3232 del 11-08-2014 Notaria 47 Bogotá: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.

---

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 5 | 16*



DE: Buraglia Torres Andrés A: Banco Davivienda S.A.

- Anotación 005: por medio de oficio 6000732 del 01-11-2018 Dirección de impuestos y aduanas nacionales de Bogotá D.C.: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

DE: Dirección de impuestos y aduanas nacionales A: Buraglia Torres Andrés

### **3.CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**

Se trata de un lote de terreno ubicado en la vereda Meusa, municipio de Sopó-Cundinamarca.

Se accede por vía destapada con algunos tramos con huellas en concreto; el predio materia de avalúo tiene una vía interna que sirve como servidumbre y se encuentra dividido en potreros y zona montañosa

**VETUSTEZ:** 35 años aproximadamente

**3.1.2 FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad No. 176-52938

**3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

**3.1.4 ILUMINACIÓN:** Posee buena la iluminación a través luz natural

**3.1.5 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Acueducto

### **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:**

#### **REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:**

cuenta con los servicios de:

- Acueducto

**3.1.6 LINDEROS DEL PREDIO:** Los contenidos en la Escritura Publica No. 1214 del 7 de diciembre de 1993 Notaria 48 del circulo de Bogotá

**3.1.7 TOPOGRAFÍA:** ondulado y quebrado (montañoso)

**3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA:** Forma irregular

**3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Sopó - Guasca

**3.2.1. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.

**3.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias en buen estado y el predio se encuentra en un término medio de valorización. A su alrededor encontramos fincas, lotes y casa quintas.



### 3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO: dos

## 4. NORMATIVIDAD

Lo reglamenta el DECRETO No. 080 “por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007, referentes al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sopó”, Que el Concejo Municipal de Sopó, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó, mediante el Acuerdo 009 de 2000.

Los usos del suelo se encuentran normalizados en este caso por la demarcación No. 3293 y Acuerdo 09 de 2010 y la circular No. 1 de 2016, artículos 23,26,27,155 y 183 y uso normativo R FPP Y R FP. Y demás normas concordantes Ley 99 de 1993, la Ley No. 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, la Ley 902 de 2004, la Ley 1083 de 2006, la Ley 1228 de 2010, la Ley 1382 de 2010, la Ley 1537 de 2012, el Decreto Nacional No. 4002 de 2004, el Decreto Nacional No: 097 de 2006, el Decreto Nacional No. 3600 de 2007, el Decreto Nacional No. 798 de 2010, el proceso de descentralización iniciado en Colombia desde 1986 y ampliado con la Constitución Política de 1991, estableció nuevas dinámicas a las relaciones entre la Administración y la Sociedad Civil como una búsqueda al fortalecimiento de la autonomía político-administrativa y fiscal de las entidades territoriales. Como resultado de ésta última, en Colombia se han efectuado diferentes desarrollos legislativos entre los cuales se destaca la Ley 388 de 1997 que armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con: las normas Constitucionales, con la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152 de 1994), la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas (Ley 128 de 1994) y la Ley que crea el Sistema Nacional Ambiental (Ley 99 de 1993). Dentro de los contenidos desarrollados por la Ley 388 de 1997, se establece:

**USOS DEL SUELO:** De acuerdo al polígono establecido en la plancha y su decreto reglamentario dice así:

## 5. METODOLOGIA AVALUATORIA

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).



Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

## 6.- AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncian los métodos valuatorios aplicados para la determinación de los valores de terreno y construcción:

### Método Comparativo o de Mercado

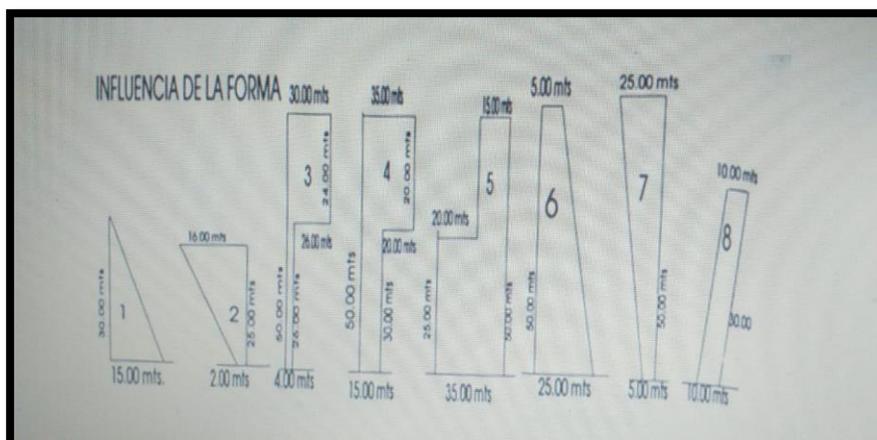
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**6.1. JUSTIFICACION DEL METODO:** Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones de predios en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación

Para fijar el valor comercial del terreno por M2 se utilizaron las ofertas concentradas de las zonas de las cuales cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. Este valor comercial adoptado es cercano al predio de las ofertas encostradas y está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector.

**6.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

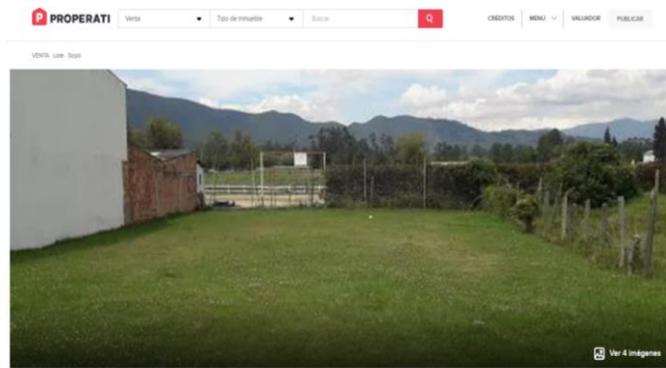
**6.3 FACTOR DE NEGOCIACION:** Los datos recolectados de las ofertas, tiene un incremento por encima del valor del mercado ya que generalmente, el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verifico telefónicamente, ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5 % y el 6,4 %. Este porcentaje de negociación, está acorde a las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal





**ANALISIS OFERTAS DEL SECTOR**

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS LOTES SOPO										
CONTACTO	ALBA GOMEZ 3016064753	3023333333	ANA GOMEZ 3227287936							
PROMEDIO POR m <sup>2</sup> TERRENO (\$)	30.000	32.353	40.476						PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE (\$):	34.276
AREA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> )	26.000	17.000	21.000						PROMEDIO POR m <sup>2</sup> DE LOTE ADOPTADO (\$):	34.276
VALOR TOTAL TERRENO (\$)	780.000.000	550.000.000	850.000.000						# DE DATOS:	3
PROMEDIO INTEGRAL POR m <sup>2</sup>	5.571.429	9.166.667	7.589.286							
PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	780.000.000	550.000.000	850.000.000							
NEGOCIACION %	2,5%	8,3%	5,6%							
PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	800.000.000	600.000.000	900.000.000							
TIPO DE PROPIEDAD	LOTE	LOTE	LOTE							
FUENTE DE INFORMACION	PERSONAL	PROPERATI	PERSONAL							
ID	1	2	3							





## 6.4 AVALUO COMERCIAL TIPO DE PROPIEDAD: LOTE SANTA ANA, VEREDA MEUSA SOPÓ

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

### AVALUO COMERCIAL DEL TERRENO

TIPO DE PROPIEDAD: Lote de terreno

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	61.154.58	\$ 34.276	\$ 2.096.134. 384
VALOR TOTAL AVALUO				\$ 2.096.134.384

**SON: DOS MIL MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MCTE**

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en zona donde se ubica el predio, donde se obtuvo un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de los predios que están en venta en este sitio los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

**Anexo:** información cibernética que también se tuvo en cuenta a la hora de dictaminar el valor del terreno y construcciones del predio <http://www.metrocuadrado.com/casas/venta/sopo/> [http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/sopo /](http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/sopo/)

## 7. CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.

2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

**8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL**

- Escritura Publica No. 1214 del 7 de diciembre de 1993 Notaria 48 del circulo de Bogotá
- Certificado de tradición No.176-52938
- Recibos(s) del impuesto predial
- Certificación catastral vigente 2018

**9.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL ART 226 C.G.P:**

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

- 1.- Mi nombre: Luis German Nossa Castillo – C.C. No.11.335.740 de Zipaquirá.
- 2.- Domicilio: carrera 16 No. 4 A – 61 oficina 102 Algarra III Zipaquirá, Teléfono fijo 8514137, Celular 3115374229. E mail: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)
- 3.- En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy abogado, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana autoreguladora de Avaluadores - ANAV
- 4.- No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.
- 5.- Referente a la lista donde he sido asignado como perito, detallarla toda sería bastante extenso, pero para una clara y concisa información e ilustración al respecto, me permito relacionar los distintos Juzgados y Municipios en los cuales he sido nombrado, no solo como perito sino nombrado en distintas áreas y oficios. Sin embargo, a continuación, relaciono algunos de los avalúos y dictámenes realizados a este Despacho ya que me es imposible realizar todos los que he realizado sin embargo manifiesto que realizados avalúos en los diferentes juzgados de Zipaquirá, Cogua, Chía, Tocancipa, Gachancipá, Sopo, Bogotá Cajicá, Tabio, Sesquile, Cota, Funza, San Bernardo, Jenesano(Boyacá) y Mosquera entre otros.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADOS
2015-0082	FABIO ANTONIO FERNANDEZ	JOSE IGNACIO LOPEZ	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2015-0312	LIZETH PAEZ RIVERA	RUFINO GONZALEZ GUERRERO	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0349	MARIA TERESA GARCIA	SANDRA MILENA DEL VALLE	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0115	OLGA GONZALEZ RODRIGUEZ	CARLOS HUMBERTO FANTA IBAÑEZ	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2015-0223	AURELIO NOVOA RIVEROS	ASOCIACION DE VIVIENDA “divino niño”	JUZGADO 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2017-0161	LUIS FELIPE LUQUE ALEMAN	JOSE AGUSTIN GUTIERREZ CASAS	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2018-0528	MARIA ELVIRA FORERO DE OBANDO	ROSA ELVIRA OBANDO DE QUINTERO Y OTROS	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA

*Carrera 16 No. 4 A - 61 oficina 102 – Algarra III Zipaquirá*

*Teléfono 8514137. Celular 311 537 4229*

*Email: [german.nossa@hotmail.com](mailto:german.nossa@hotmail.com)*

*Página 11 | 16*



CHIA: Juzgados

COGUA: Juzgado e Inspección de policía

GACHANCIPA: Juzgado promiscuo Municipal – Inspección de policía

TOCANCIPA: Juzgado Promiscuo Municipal

ZIPAQUIRA: Juzgados de Familia, Juzgados Civiles, Juzgados Circuito, Inspecciones de policía, Juzgado Laboral.

6.- No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores

7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP.

8.- Siempre y desde el 2008 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.

9.- los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos.

10.- Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son los relacionados, como son: Certificados de tradición y libertad con matrícula Inmobiliaria No. 50N-285917 escritura No.300 del 8 de mayo de 1.987 de la Notaría Única de Chía).

**DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**

- ✓ CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT 900870027-5 con registro abierto de Avaluadores.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis German Nossa Castillo', with a horizontal line underneath.

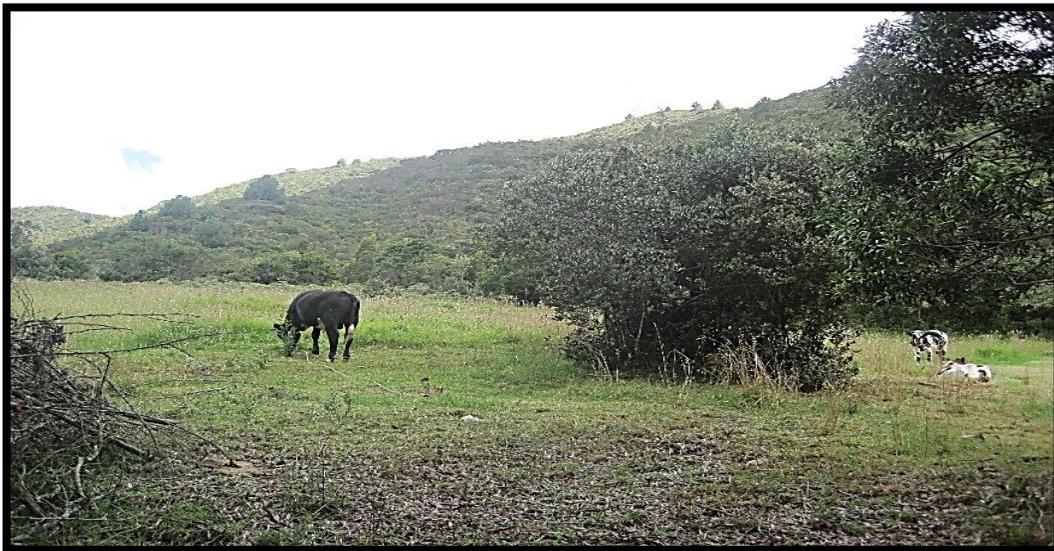
**LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**  
C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá.



**REGISTRO FOTOGRAFICO**









**CAMINO SERVIDUMBRE AL MEDIO**





2020 - OP N° 1-56/20

Guasca Cundinamarca

Diciembre 24 de 2020

Observaciones Radicado 140 de 2020

Señor

**ANDRES BLAS ENRIQUE BURAGLIA TORRES**

[andresburaglia@gmail.com](mailto:andresburaglia@gmail.com)

Telefono 3102893429

Cordial Saludo

Por medio del presente se le informa que el proyecto de licencia de subdivisión rural del predio denominado SANTA TERESITA identificado con código catastral 25322000000120060000 y matrícula inmobiliaria 50N-43626 localizado en la vereda El Salitre del Municipio de Guasca, fue radicado bajo el consecutivo 139 del 23 de Diciembre del 2020; sin embargo el proyecto se encuentra incompleto por lo cual tiene un plazo de 30 días hábiles para completarla so pena de entenderse desistida de acuerdo a los establecido por el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del decreto 1077 del 2015.

Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, Esquema de ordenamiento territorial Acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 de 2014 del ministerio de Medio Ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal protectora productora de la cuenca alta del Rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable, sin embargo se debe completar la solicitud y atender las siguientes observaciones:

1. Se debe diligenciar el espacio correspondiente a los vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud, así como los datos del propietario y del profesional encargado en los espacios correspondientes en el Formulario Única Nacional
2. Se debe anexar certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la solicitud.
3. Se encontró que el área del predio especificada en las escrituras, catastro y el levantamiento planímetro difieren unas de otras, por lo tanto se debe realizar la actualización de áreas y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi así como la actualización de las escrituras y Registro.
4. El Inmueble objeto de la solicitud se debe encontrar a paz y salvo del impuesto predial.

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
[planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co](mailto:planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co)  
CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
CÓDIGO POSTAL 251210



2020 – OP N° 567

5. Se debe anexar copia del documento de identidad del propietario del inmueble.
6. Se debe realizar el levantamiento topográfico del inmueble de acuerdo a los parámetros de calidad establecidos por la resolución 643 de 2018 emitida por el IGAC.
7. Se debe anexar fotocopia del documento de identidad, tarjeta profesional, certificado de vigencia y memorial de responsabilidad del profesional Topógrafo encargado del levantamiento topográfico del inmueble.
8. Se deben entregar dos copias de los planos topográficos antes y después de la subdivisión propuesta así como el levantamiento en formato digital archivo .dwg para su revisión.

Sin otro particular, me suscribo.

Dada en la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Guasca a los Veinticuatro (24) días del mes de Diciembre de Dos Mil Veinte (2020)

*Amparolindes*

**Arq. Amparo Andrea Rodríguez Colorado**  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal  
 Guasca Cundinamarca

Elab. Ing. German David Montoya  
 Ingeniero Catastral y Geodesta

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
 planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co  
 CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
 CÓDIGO POSTAL 251210



2020 – OP N° 5673  
Guasca Cundinamarca  
Diciembre 24 de 2020

Observaciones Radicado 139 de 2020

Señor  
**ANDRES BLAS ENRIQUE BURAGLIA TORRES**  
[andresburaglia@gmail.com](mailto:andresburaglia@gmail.com)  
Telefono 3102893429

Cordial Saludo

Por medio del presente se le informa que el proyecto de licencia de subdivisión rural del predio denominado EL AJI identificado con código catastral 25322000000120058 y matrícula inmobiliaria 50N-43626 localizado en la vereda El Salitre del Municipio de Guasca, fue radicado bajo el consecutivo 139 del 23 de Diciembre del 2020; sin embargo el proyecto se encuentra incompleto por lo cual tiene un plazo de 30 días hábiles para completarla so pena de entenderse desistida de acuerdo a los establecido por el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del decreto 1077 del 2015.

Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, Esquema de ordenamiento territorial Acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 de 2014 del ministerio de Medio Ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal protectora productora de la cuenca alta del Rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable, sin embargo se debe completar la solicitud y atender las siguientes observaciones:

1. Se debe diligenciar el espacio correspondiente a los vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud, así como los datos del propietario y del profesional encargado en los espacios correspondientes en el Formulario Única Nacional
2. Se encontró que el área del predio especificada en el certificado de tradición y libertad, escrituras, catastro y el levantamiento planímetro difieren unas de otras, por lo tanto se debe realizar la actualización de áreas y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi así como la actualización de las escrituras y Registro.
3. El Inmueble objeto de la solicitud se debe encontrar a paz y salvo del impuesto predial.
4. Se debe anexar copia del documento de identidad del propietario del inmueble.

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
[planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co](mailto:planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co)  
CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
CÓDIGO POSTAL 251210



2020 - OP N° 15673

5. Se debe realizar el levantamiento topográfico del inmueble de acuerdo a los parámetros de calidad establecidos por la resolución 643 de 2018 emitida por el IGAC.
6. Se debe anexar fotocopia del documento de identidad, tarjeta profesional, certificado de vigencia y memorial de responsabilidad del profesional Topógrafo encargado del levantamiento topográfico del inmueble.
7. Se deben entregar dos copias de los planos topográficos antes y después de la subdivisión propuesta así como el levantamiento en formato digital archivo .dwg para su revisión.

Sin otro particular, me suscribo.

Dada en la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Guasca a los Veinticuatro (24) días del mes de Diciembre de Dos Mil Veinte (2020)

**Municipalidad de Guasca**

**Arq. Amparo Andrea Rodríguez Colorado**  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal  
 Guasca Cundinamarca

Elab. Ing. German David Montoya  
 Ingeniero Catastral y Geodesta

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
 planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co  
 CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
 CÓDIGO POSTAL 251210



2020 - OP N° 1 - 5674

Guasca Cundinamarca  
Diciembre 24 de 2020

Observaciones Radicado 138 de 2020

Señor  
**ANDRES BLAS ENRIQUE BURAGLIA TORRES**  
[andresburaglia@gmail.com](mailto:andresburaglia@gmail.com)  
Telefono 3102893429

Cordial Saludo

Por medio del presente se le informa que el proyecto de licencia de subdivisión rural del predio denominado MANGAS ESCONDIDAS identificado con código catastral 25322000000120059 y matricula inmobiliaria 50N-117656 localizado en la vereda El Salitre del Municipio de Guasca, fue radicado bajo el consecutivo 138 del 23 de Diciembre del 2020; sin embargo el proyecto se encuentra incompleto por lo cual tiene un plazo de 30 días hábiles para completarla so pena de entenderse desistida de acuerdo a los establecido por el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del decreto 1077 del 2015.

Teniendo en cuenta el área del inmueble y la normatividad vigente, Esquema de ordenamiento territorial Acuerdo 063 del 2000 y resolución 138 de 2014 del ministerio de Medio Ambiente correspondiente a la declaración de la reserva forestal protectora productora de la cuenca alta del Rio Bogotá aplicable al predio, le informamos que el trámite de subdivisión es técnicamente viable, sin embargo se debe completar la solicitud y atender las siguientes observaciones:

1. Se debe diligenciar el espacio correspondiente a los vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud, así como los datos del propietario y del profesional encargado en los espacios correspondientes en el Formulario Única Nacional
2. Se encontró que el área del predio especificada en el certificado de tradición y libertad, escrituras, catastro y el levantamiento planímetro difieren unas de otras, por lo tanto se debe realizar la actualización de áreas y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi así como la actualización de las escrituras y Registro.
3. El Inmueble objeto de la solicitud se debe encontrar a paz y salvo del impuesto predial.

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
[planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co](mailto:planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co)  
CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
CÓDIGO POSTAL 251210



2020 - OP Nº 1-5674

4. Se debe anexar copia del documento de identidad del propietario del inmueble.
5. Se debe realizar el levantamiento topográfico del inmueble de acuerdo a los parámetros de calidad establecidos por la resolución 643 de 2018 emitida por el IGAC.
6. Se debe anexar fotocopia del documento de identidad, tarjeta profesional, certificado de vigencia y memorial de responsabilidad del profesional Topógrafo encargado del levantamiento topográfico del inmueble.
7. Se deben entregar dos copias de los planos topográficos antes y después de la subdivisión propuesta así como el levantamiento en formato digital archivo .dwg para su revisión.

Sin otro particular, me suscribo.

Dada en la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Guasca a los Veinticuatro (24) días del mes de Diciembre de Dos Mil Veinte (2020)

**Amparaldríguez**

Arq. Amparo Andrea Rodríguez Colorado  
 Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal  
 Guasca Cundinamarca

Elab. Ing. German David Montoya  
 Ingeniero Catastral y Geodesta

"GUASCA RENACE 2020-2023"  
 OFICINA ASESORA DE PLANEACION  
 planeacion@guasca-cundinamarca.gov.co  
 CALLE 4 No. 3-48 Teléfono 091 8835541 / Guasca, Cundinamarca  
 CÓDIGO POSTAL 251210



PIN de Validación: b71b0aa5



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11335740, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11335740.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		26 Abr 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		26 Abr 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li> </ul>		26 Abr 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>		26 Abr 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: b71b0aa5

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

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Abr 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Abr 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Abr 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Abr 2019</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CRA 16 4 A-61

Teléfono: 3115374229

Correo Electrónico: german.nossa@hotmail.com



PIN de Validación: b71b0aa5



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



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11335740.**

**El(la) señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b71b0aa5**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal