

CONSTANCIA SECRETARIAL:

Informo a la señora Juez, que el señor Perito Ing. José Fernando Betancourt H. allegó el dictamen del predio objeto de pertenencia. (pdf. 7.8.).

El año para proferir la correspondiente decisión vence el 21 de septiembre de 2022. A Despacho en la fecha junio 02 de 2022.



MARICELLY PRIMO ECHEVERRIA

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022)

Auto de sustanciación No. 480

Rad: 2019-00624-00

Se decide lo pertinente respecto a la demanda en el presente proceso de **PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** promovida por **LUIS GILDARDO VALENCIA FLÓREZ** en contra **MANUEL GUILLERMO SERNA ALZATE, JAIME EDUARDO SERNA ALZATE Y DEMÀS PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS**, se hacen los siguientes ordenamientos:

Del Dictamen Pericial rendido por el señor Perito Ing. José Fernando Betancourt H, se pone en conocimiento de las partes, para que soliciten la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones, de conformidad con el Art. 228 del C.G.P.

Procede el Despacho a Fijar el día **DOS (2) DE AGOSTO DE 2022 A LAS 9.00 A.M.,** para llevar a cabo la Audiencia que trata el Art. 373 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA CLEMENCIA FRANCO RIVERA

JUEZ

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
LA DORADA, CALDAS**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado N°
60 hoy **03** de junio de 2022.



MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA
Secretaria



TABLA DE CONTENIDO

Pg.

1. INFORMACION GENERAL	1
1.1. CLASE DE AVALÚO.....	1
1.2. TIPO DE INMUEBLE	1
1.3. OBJETO DEL AVALÚO	1
1.4. DIRECCIÓN	1
1.5. LOCALIZACIÓN	1
1.6. SECTOR CATASTRAL.....	1
1.7. UBICACIÓN	1
1.8. REPÚBLICA.....	1
1.9. DEPARTAMENTO.....	1
1.10. MUNICIPIO	1
1.11. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	1
1.12. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	1
1.13. SOLICITANTE DEL AVALÚO.....	1
2. ASPECTOS JURIDICOS.....	1
2.1. TITULACIÓN	1
2.2. PROPIETARIO	1
2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN/ESCRITURA PÚBLICA	1
2.4. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.....	1
2.5. NUMERO DE FICHA CATASTRAL.....	1
2.6. SERVIDUMBRES	2
2.7. NORMATIVIDAD DEL SECTOR	2
3. INFRAESTRUCTURA.....	2
3.1. VÍAS NACIONALES	2
3.2. VÍAS INTERNAS	2
4. SERVICIOS PUBLICOS	2
4.1. ACUEDUCTO	2
4.2. ALCANTARILLADO-VERTIDO-	2
4.3. ASEO	2
4.4. TELECOMUNICACIONES	2
4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	2
4.6. GAS NATURAL DOMICILIARIO	2
5. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN Y MANEJO	2
5.1. NORMAS Y AFECTACIONES	2
5.2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.....	2
5.3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE	3
5.3.1. Linderos.....	3
5.3.2. Áreas.....	3
6. CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO	3



Gerencia de Proyectos-Estudios de Impacto Ambiental
Diseños E Ingeniería-Materiales y Suministros
Avalúos de Bienes Urbanos y Rurales
De Maquinaria y Activos Fijos



6.1. TIPO DE SUELO	3
6.2. CLASE AGROLÓGICA	3
6.3. ESPECIES CULTIVADAS.....	3
6.4. POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN	3
6.5. IRRIGACIÓN.....	3
6.6. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS	3
6.7. CONDICIONES HIDROLÓGICAS.....	3
6.8. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS	3
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO	3
7.1. IDENTIFICACIÓN INMUEBLE	3
8. ASPECTOS ECONOMICOS	4
8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA	4
8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA PREDIO	4
8.3. OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN LA ZONA	4
8.4. TRANSACCIONES REALIZADAS EN EL SECTOR	4
8.5. MERCADO (INVERSIÓN, RENTABILIDAD, DEMANDA)	4
9. INFRAESTRUCTURA PREDIAL.....	4
9.1. VIVIENDA	4
9.2. CAMPAMENTOS.....	4
9.3. ESTABLOS.....	4
9.4. CORRALES Y EMBARCADERO.....	4
9.5. VÍAS	4
9.6. OTROS ELEMENTOS	4
9.7. MAQUINARIA.....	4
9.8. EQUIPOS	4
9.9. HERRAMIENTAS	4
10. CONSIDERACIONES GENERALES	5
10.1. FACTORES POSITIVOS PARA LA GENERACIÓN DE VALOR	5
10.2. FACTORES NEGATIVOS PARA LA GENERACIÓN DE VALOR	5
11. METODOS VALUATORIOS	5
11.1. ANTECEDENTES.....	5
11.2. LOS MÉTODOS DE MERCADO (COMPARATIVO), DEL COSTO Y DEL INGRESO: ANÁLISIS.....	5
12. LA APLICACIÓN DEL MÉTODO PARA EL AVALÚO	6
13. RESUMEN DEL AVALÚO	7
14. ALINDERAMIENTO (AMOJONAMIENTO)	7
14.1. ALINDERAMIENTO POR COORDENADAS	7
14.2. AMOJONAMIENTO	10



LISTADO DE ANEXOS

Pg.

ANEXO A. MAPAS Y PLANOS -----	12
ANEXO B. FOTOGRAFÍAS DE INTERÉS -----	20
ANEXO C. MEMORIA DE CÁLCULOS PARA EL AVALÚO -----	22
ANEXO D. EXPERIENCIA DEL PERITO EN EL SECTOR JUDICIAL Y OTROS -----	24
ANEXO E. FUENTES DOCUMENTALES CONSULTADAS -----	25
ANEXO F. DOCUMENTOS PARA EL AVALÚO -----	27

LISTADO DE CUADROS

Pg.

Cuadro 1. Resumen del Avalúo -----	7
Cuadro 2. Coordenadas Descriptoras del Predio en Mayor Extensión Denominado La Malagueña -----	8
Cuadro 3. Coordenadas Descriptoras Trabajo de Campo del Predio Denominado La Malagueña 1 -----	9
Cuadro 4. Coordenadas Descriptoras Topografía Predio “El Lago” -----	9
Cuadro 4. Sondeo de Mercado Para Valor de la Tierra -----	22
Cuadro 5. Consulta de Mercado Cibernético de Ofertas en la Zona -----	23
Cuadro 6. Relación de Peritazgo Elaborados para el Sector Judicial y Otros -----	24

LISTADO DE FIGURAS

Pg.

Figura 1. Localización del Predio El Lago en Coordenadas Magna-Sirgas -----	16
---	----

LISTADO DE FOTOGRAFÍAS

Pg.

Fotografía 1. Vía Acceso y Penetración Al Predio -----	20
Fotografía 2. Potreros y Circulaciones (Servidumbre) -----	20
Fotografía 3. Interior Vivienda -----	21

LISTADO DE MAPAS

Pg.

Mapa 1. Macrolocalización Regional [Contexto Nacional] -----	12
Mapa 2. Macrolocalización Ubicación Regional [Contexto Departamental] -----	13



Mapa 3. Localización Municipal [Contexto Rural]	14
Mapa 4. Polígono Predial, Según Google Earth	14
Mapa 5. Polígono Predial, Visto desde Google Earth.....	15
Mapa 6. Polígono Predio El Lago.....	17

LISTADO DE PLANOS

Pg.

Plano 1. Localización y Delimitación del Predio El Lago	18
Plano 2. Descripción del Predio El Lago	19



CARTA DE PRESENTACIÓN ALINDERAMIENTO, AMOJONAMIENTO Y AVALÚO INMUEBLE RURAL

La Dorada, 25 mayo de 2022

SEÑORES:

FINCA EL LAGO

ATTE: JUZAGDO SEGUUNDO CIVIL MUNICIPAL DE LA DORADA

L.C.

REF: ALINDERAMIENTO, AMOJONAMIENTO Y AVALÚO COMERCIAL
“INMUEBLE RURAL” FINCA EL ALGO MUNICIPIOS DE VICTORIA, CALDAS

Un cordial saludo.

Según su petición de Alinderamiento, Amojonamiento y avalúo para el inmueble localizado en el suelo rural en la Vereda Cimitarra, del municipio de Victoria; jurisdicción del departamento de Caldas, en la república de Colombia, cuya identificación territorial se denomina “El Lago”. Me permito certificar que el suscrito, inspeccionó el inmueble que a continuación brevemente se describe:

Un inmueble destinado a actividad ganadera (de forma permanente), con sus mejoras y anexidades con una extensión de (40,1071 Ha) (Según levantamiento topográfico adjunto al informe). Perteneciente a un predio en mayor extensión denominado La Malagueña y Cuya Cabida y linderos son los que a continuación se describen:

Predio 1: ### Por El Oriente Con Germán León, Por El Sur, Con Predios De Rosa Elena Linares Hasta Llegar A La Quebrada “La Libertad”; Por El Occidente, Con Predios De Laura De Martinez, Y Por El Norte, Con Propiedades De Juan Meza Y Rosa Elena Linares Y Encierra ###.

Predio 2: ### Por el oriente con Germán León, por el sur, con predios de Raúl Martínez hasta llegar a la quebrada la madreña y por esta arriba hasta llegar a un salto, con predios de Laura Martínez y por el norte por el camino que va de la escuela vieja a la carretera los naranjos y predios de Donald Lozano y este arriba hasta un poste por el occidente ###. (Tomado de la Demanda)

El inmueble aparece como propiedad de **Luis Gildardo Valencia Flórez**, con los siguientes descriptores:

Inmueble Urbano

Folio de Matricula Inmobiliaria: 106-1524

Numero de Ficha Catastral: 17867000100000000069000000000 (Predio en mayor extensión La Malagueña)

Escritura Pública: Carta Venta

El modelo utilizado para el cálculo de valor se fundamenta en las técnicas y métodos valuatorios de reconocida práctica en el sector inmobiliario y las disposiciones sobre avalúos contempladas en la **Resolución 620 de 2008** y **Decreto 1420 de 1998** proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-. Además, se ha considerado los principios de la **Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso**.

El valor expresado en este avalúo considera las condiciones del mercado, de compradores y de vendedores libres de presiones.

Fundamentado en lo mejor de nuestro conocimiento, experiencia y basado en las investigaciones practicadas, declaramos que lo expresado en el presente documento es veraz, correcto y comprobable.



AVALÚO COMERCIAL

Para efectos del valor comercial del inmueble su monto se ha tasado en la suma de: (\$ 426.124.550,00)

SON: Cuatrocientos Veintiséis Millones Ciento Veinticuatro Mil Quinientos Cincuenta Doce Pesos COP
Moneda Legal Colombiana

ALINDERAMIENTO Y AMOJONAMIENTO

Alinderamiento			Amojonamiento
CUADRO DE COORDENADAS "PREDIO EL LAGO"			Del Mojón mj # 1 al mojón mj # 2, paralelo a la quebrada La Libertad en una longitud de 1.284 Metros. Del mojón mj # 2 al mojón mj # 3, en una longitud de 273,47 metros. Del mojón mj # 3 al mojón mj # 4 en una longitud de 574,23 metros. Del mojón mj # 4 al mojón mj # 5 en una longitud de 109,26 metros. Del mojón mj # 5 al mojón mj # 6 en una longitud de 64,38 metros. Del mojón mj # 6 al mojón mj # 7, en una longitud de 7,54 metros. Del mojón mj # 7 al mojón mj # 8, en una longitud de 401,78 metros. Del mojón mj # 8 al mojón mj # 9, en una longitud de 59,27 metros. Del mojón mj # 9 al mojón mj # 10, en una longitud de 775,10 metros. Del mojón mj # 11, en una longitud de 407,83 metros. Del mojón mj # 11 al mojón mj # 12, en una longitud de 276,74 metros. Del mojón mj # 12 al mojón mj # 1, en una longitud de 246 metros y cierra el polígono. Hasta aquí el amojonamiento del predio "El Lago", objeto del peritaje.
PUNTOS	N O R T E	E S T E	
mj#1	1096564.94	913352.26	
mj#2	1097032.85	914172.52	
mj#3	1096784.51	914284.68	
mj#4	1096263.11	914510.71	
mj#5	1096160.17	914547.27	
mj#6	1096107.50	914583.84	
mj#7	1096102.35	914577.72	
mj#8	1096083.01	914260.88	
mj#9	1096122.01	914216.29	
mj#10	1096021.59	913933.20	
mj#11	1096310.69	913735.97	
mj#12	1096356.41	913466.71	

Cordialmente,

Ing. José Fernando Betancourt R.
Perito Avaluador
Registro Abierto de Avaluadores RAA
AVAL-10.254.448



ALINDERAMIENTO, AMOJONAMIENTO Y AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL FINCA EL LAGO

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Clase de Avalúo	1.2. Tipo de Inmueble	1.3. Objeto del Avalúo
Comercial	Rural	Pertenencia

1.4. Dirección	1.5. Localización	1.6. Sector Catastral	1.7. Ubicación
Finca El Lago	Suelo Rural	00	Latitud N 5°27'53,29" Longitud W 74°50'53,77"

1.8. República	1.9. Departamento	1.10. Municipio
Colombia	Caldas	Victoria
04°34'15.1" N 74°17'17,84" O	04°39'10"N 71°57'49"O	56°27'0.0"N 74°40'1.0"O

1.11. Destinación Actual del Inmueble	1.12. Documentos Suministrados	1.13. Solicitante del Avalúo
Producción Pecuaria-Ganadería	Certificado de Tradición	Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada

Fecha de la Visita	18/03/2022	Fecha del Informe	25/05/22
--------------------	------------	-------------------	----------

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1. Titulación	2.2. Propietario	2.3. Título de Adquisición/Escritura Pública
Escritura Pública	Luis Gildardo Valencia Flórez	Escritura Pública 841 de 04 de marzo de 1970 de la Notaría Décima de Bogotá

2.4. Folio de Matricula Inmobiliaria	2.5. Numero de Ficha Catastral	Observaciones
106-1524	1786700010000000006900000000	Certificado de tradición Suministrado por el solicitante

Límites Y Colindantes

Predio 1: ### Por El Oriente Con Germán León, Por El Sur, Con Predios De Rosa Elena Linares Hasta Llegar A La Quebrada "La Libertad"; Por El Occidente, Con Predios De Laura De Martinez, Y Por El Norte, Con Propiedades De Juan Meza Y Rosa Elena Linares Y Encierra ###.

Predio 2: ### Por el oriente con Germán León, por el sur, con predios de Raúl Martínez hasta llegar a la quebrada la madreña y por esta arriba hasta llegar a un salto, con predios de Laura Martínez y por el norte por el camino que va de la escuela vieja a la carretera los naranjos y predios de Donald Lozano y este arriba hasta un poste por el occidente ###.



2.6. Servidumbres	2.7. Normatividad del Sector
Se ha identificado una servidumbre de tránsito para acceder a potreros (Ver Fotografía 2)	Según el E.O.T, EOT de Victoria Suelo Rural, Explotación Pecuaria, Pastos Mejorados Usos Agro-silvo-pastoril Cultivos Transitorio Ganadería Intensiva

3. INFRAESTRUCTURA

3.1. Vías Nacionales	3.2. Vías Internas
<p>Desde Bogotá: Vega – Villeta – Puerto Salgar – Purnio-Victoria-El lago</p> <p>Desde Medellín: Rio Negro, Cocorná, Doradal, Puerto Salgar-Purnio-Vitoria-El Lago</p> <p>Desde Bucaramanga: Barrancabermeja, Puerto Araujo-Puerto Berrio-Puerto Boyacá-Puerto Salgar – La Dorada-Vegagrande-El Lago</p> <p>Desde La Dorada: La Dorada-Guarinocito-La Española</p> <p>Desde el Eje Cafetero: Armenia Pereira-Manizales- Mariquita-Honda-Victoria-El Lago. Por Ibagué. Mariquita-Honda-Victoria-El Lago</p>	Al predio se accede desde la cabecera del municipio de Victoria, por la vía a Doña Juana continúa a la finca por vía de penetración destapada en buen estado (Ver Fotografía 1).

4. SERVICIOS PUBLICOS

4.1. Acueducto	4.2. Alcantarillado-Vertido-	4.3. Aseo
El agua de que dispone la finca se obtiene de un pozo construido por el propietario desde el cual se lleva a un tanque en altura por medio de sistema de bombeo	El sistema de Vertimientos se realiza directamente hacia los potreros cercanos a la casa de habitación a través de tubería subterránea	En el predio se acumulan los residuos y luego se sepultan en los potreros

4.4. Telecomunicaciones	4.5. Energía Eléctrica	4.6. Gas Natural Domiciliario
Servicios de telefonía móvil celular	El predio posee energía suministrada EL Operador de Red-O.R- CHEC S.A	No se dispone de ese servicio.

5. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN Y MANEJO

5.1. Normas y Afectaciones	5.2. Identificación del Predio
Como suelo rural, cuya normativa se regula en el E.O.T ¹ , “Fajas de Protección”-FP- hídrica establecidas en la Resolución 053 de 2017 de CORPOCALDAS ² . Esta FP para una escorrentía superficial tipo 3 y 4 es de (15) Mt (Ver 10.5.1 Componente Rural EOT Victoria)	Se identifica territorialmente como Finca “El Lago”

¹ Plan Básico de Ordenamiento Territorial

² Corporación Regional Autónoma de Caldas



5.3. Determinación Física del Inmueble

5.3.1. Linderos	5.3.2. Áreas
Los descritos en el numeral 0..	De acuerdo a las escrituras y certificado de tradición suministradas para el avalúo se declara: una extensión superficial aproximada de 40,01 hectáreas (Ver Plano 1).

6. CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO

6.1. Tipo de Suelo	6.2. Clase Agrológica	6.3. Especies Cultivadas
Sedimentación: Depósitos Coluvial sedimentarios. Textura: Franco-Arenosas Profundidad Efectiva: Moderadamente Profunda P.H: 5.2 a 5.5	Clase VI. Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y no son adecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte, o son muy someros. No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.	Pastos: Angletón, Brakiararia, Humidícola Gramíneas: Maciega, Vendeaguja, Gramalote

6.4. Posibilidad de Mecanización	6.5. Irrigación
El predio está conformado por variadas vegas, que permiten el trabajo con maquinaria.	El predio se encuentra delimitado por las Quebrada La Libertad y La Madrileña, posee buenas aguas (Ver Plano 2)

6.6. Condiciones Climatológicas	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clima: Cálido Húmedo a Transicional Seco ▪ Piso térmico: Cálido – Húmedo ▪ Temperatura: 25 a 28°C ▪ Altura: 260 m.s.n.m ▪ Precipitación: 2.532 mm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Humedad relativa: 78% ▪ Evaporación: 2.000-2.500 mm ▪ Brillo Solar: 1.300-1.700 horas/año ▪ Vientos: 5 Km/hr medio al año ▪ Zonas de Agrofísica: Subhúmedo de planicies aluviales, bien drenadas

6.7. Condiciones Hidrológicas	6.8. Condiciones Topográficas
El predio tiene disfruta de un nivel freático de 15 Mt gracias a la cercanía que tiene con cuerpos de agua superficiales. Se identificaron varias escorrentías superficiales intermitentes que ofrecen agua en tiempo de invierno, pero que se secan en los veranos.	Topografía: Ondulada 80% -Plana 20% Relieve: Colinas, Fuertemente Inclinado y Ondulado Paisaje: Colinado

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. Identificación Inmueble
Al predio “El Lago”, se llega desde La Vía Honda-La Dorada (Ruta 45), en el sector de Cruce de Perico, se desvía hacia el Municipio de Victoria, donde se toma la vía rural hacia el sector conocido como Doña Juan. En este punto continúa hacia la vereda Cimitarra y en el sector rural toma una vía de penetración que la lleva a la conocida Hacienda La Malagueña, en esta se deriva la vía e acceso al predio El Lago, loma hacia arriba donde se llega a la Casa de la finca (Ver ANEXO A).



8. ASPECTOS ECONOMICOS

8.1. Explotación Económica de la Zona	8.2. Explotación Económica de la Predio
El sector está identificado con importante vocación pecuaria, existe producción de ganado bovino, caballar. También se presentan actividades de explotación minera a mediana escala y barequeo de pequeños mineros artesanales.	El predio “El Lago”; está dedicada a la explotación bovina y minería de materiales de construcción, como también cultivos de frutas y especies menores.

8.3. Oferta y Demanda de Inmuebles en la Zona	8.4. Transacciones Realizadas en el Sector
<p>El municipio Victoria se encuentran en una subregión con una amplia tradición ganadera centro de confluencia de varias poblaciones de los departamentos de Caldas, Cundinamarca, Antioquia, Boyacá y Santander.</p> <p>Esta extensión territorial ha propiciado a través del tiempo una demanda de tierras para ejercer esta actividad. Con su ubicación estratégica, cada vez llegan más empresas a localizarse para aprovechar las ventajas de la posición en el contexto nacional.</p>	<p>El mercado inmobiliario es bastante opaco (poco transparente) y es muy difícil encontrar información con la suficiente certeza, no obstante, se tiene información que las ventas han vuelto a los niveles del pasado.</p> <p>Se puede decir que los precios de venta son satisfactorios y que compradores y vendedores han construido un mercado bastante maduro para transacciones amigables y asertivas.</p>

8.5. Mercado (Inversión, Rentabilidad, Demanda)

Tradicionalmente el mercado de la propiedad en la región del Magdalena Medio; al cual se ha vincula el desarrollo económico y el mercado de tierras, sido muy dinámico, se alcanza vislumbrar un incremento de los precios en general, y el de la tierra rural no es la excepción. Es evidente que en la actualidad se viene recuperando los precios y los beneficios y rentabilidad están compensado los bajos rendimientos del pasado en la inversión en propiedad raíz rural.

9. INFRAESTRUCTURA PREDIAL

9.1. Vivienda	9.2. Campamentos	9.3. Establos
Cerramiento en Madera, Techos en madera y cubierta en lámina de zinc, pisos en tierra y cemento cubierto en mineral, Ventanería y puertas en madera.	Sólo se pudo observar una casa principal	No se identificó este tipo de construcción

9.4. Corrales y Embarcadero	9.5. Vías	9.6. Otros Elementos
En madera	Vías arteria estatales en asfalto en parte y algunas en concreto. Vías destapadas en recebo en general en buen estado y llegan hasta el lindero del predio (Ver Fotografía 1)	Cercas en postes de madera y alambre de púa.

9.7. Maquinaria	9.8. Equipos	9.9. Herramientas
No se identificó ningún tipo de maquinaria	No se identificó ningún tipo de equipo especial	Herramientas menores

Observaciones La información hasta aquí expresada fue obtenida de fuentes legales en diversas oficinas y Documentos oficiales y privados; en algunas ocasiones no se pudo recibir información importante



de los organismos competentes por variadas razones, entonces fue preciso acudir a análisis de información similar para inferir algunas respuestas.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

10.1. Factores Positivos Para la Generación de Valor

- ★ La ubicación del predio en el sector es de especial atención, ha sido punto de referencia para ubicarse en aspectos agropecuarios (en una época fue vía de comunicación entre los municipios de Victoria y La Dorada); aún es un paso importante para para la extracción de productos pecuarios
- ★ El clima favorece la reproducción y el crecimiento del ganado ya que las condiciones del suelo y la calidad de los pastos son favorables
- ★ La excelente actividad comercial ganadera del sector
- ★ La oportunidad para el cuidado y crianza de bovinos, caballares y otras especies
- ★ Posee diferentes variedades de pastos, aptos para el consumo del ganado; que con la intervención de tecnología de riego y rotación aumentan la productividad
- ★ En cuanto al componente hídrico este se ve fortalecido con la presencia del reservorio ofrecido por fuentes hídricas

10.2. Factores Negativos Para la Generación de Valor

- ★ La falta de titulación
- ★ La interrupción de la servidumbre limita el movimiento del ganado, genera baja de productividad
- ★ El estado de la vía varía constantemente
- ★ La creencia que no hay un actor con el cual negociar que genere confiabilidad y claridad sobre la legalidad del proceso de enajenación
- ★ La seguridad jurídica ante las entidades responsables de las dos actuaciones de propeidad

11. METODOS VALUATORIOS

11.1. Antecedentes

El presente avalúo se ha realizado con el propósito de realizar un proceso divisorio; y es denominado como un “Avalúo Comercial”; considerando una transacción del bien en condiciones libres de presiones de cualquier naturaleza entre un vendedor y un comprador hipotético en un mercado de oferta y demanda “natural, abierta, eficiente y transparente”.

11.2. Los Métodos de Mercado (Comparativo), del Costo y del Ingreso: Análisis

Durante largos años la actividad valuatoria, tanto en el contexto internacional como nacional, se han practicado diversos métodos valuatorios, algunos de manera empírica y otros que ya se han consolidado bajo la guía de los métodos de investigación científica; a criterio que se aplica a lo largo del presente estudio.

1. **El Método de Mercado.** También llamado Comparativo, consiste en investigar los precios de las transacciones de inmuebles similares o comparables en un lapso de tiempo cercano al momento de la evaluación del bien objeto de avalúo. Es un modelo con limitaciones fundamentalmente por la falta de información veraz, pertinente y actualizada, que efectivamente suministre evidencias sobre los datos obtenidos. Sin embargo, es un método aceptado y aquí tendrá validez
2. **El Método del Costo.** Se fundamenta en considerar el esfuerzo que debería hacerse para obtener un bien similar al actual, reconociendo que si se tratara de ello habría que reconocer una pérdida de valor por el envejecimiento natural (Consumo de la vida útil). Así, se estima el valor de construir actualmente una vivienda e infraestructura similar y depreciar su valor atribuyendo un desgaste en proporción a los años que el objeto de avalúo lleva de construida
3. **El Método del Ingreso.** Consiste en calcular mediante el valor del pago de una renta (Alquiler o arrendamiento), suponiendo una tasa de rendimiento o rentabilidad, estimar cuanto sería el ingreso total que brindaría durante la vida



útil del bien y ese sería su valor

Es una costumbre muy generalizada en la práctica valuatoria en Colombia, que para realizar un avalúo se calculen o estimen valores al bien objeto de valoración por los métodos anteriormente definidos; dividir el inmueble en partes y cada una se avalúa por separado y finalmente se suman las partes. Esta práctica la consideramos inadecuada; en el ámbito económico cada inmueble expresa una vocación y si se analiza cuidadosamente se identifica el método apropiado que en lo posible debe ser uno único.

Suena muy atractivo utilizar técnicas estadísticas para estimar el valor representativo de un inmueble, mediante un sondeo de opinión (Encuesta o entrevista o una simple conversación o consulta de venta de otros en el mercado), pero creemos que es una práctica muy peligrosa, además; que facilista. En lo posible preferimos buscar la manera de aplicar el método del Ingreso o Renta, innovando con la utilización de la Ingeniería Económica y modelos Financieros; puesto que la compraventa de bienes raíces es otro modelo de inversión que busca maximizar los beneficios de inversionista.

12. LA APLICACIÓN DEL MÉTODO PARA EL AVALÚO

En el caso de bienes como el predio “El Lago” cuyo potencial es la producción ganadería, consideramos el método de mercado o comparativo es el más adecuado.

Antes de entrar a introducirnos en el modelo económico vamos a explicar cómo están divididos los anexos que respaldan las decisiones que conforman el avalúo. En primer lugar, debemos aclarar que los métodos valuatorios están considerados un proceso de “Investigación Científica”, por lo tanto debe cumplir con el rigor de los mismos.

Así, el trabajo se ha dividido en dos grandes componentes, los capítulos que anteceden a este y un serie de anexos, unos descriptivos y contextualizadores; otros de cálculos matemáticos y financieros.

Los ANEXO A y ANEXO B; descriptivos incluyen mapas, planos y fotográfico que caracterizan el contexto del inmueble en los entornos que se delimita

Los ANEXO C y **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Soportan las consideraciones económicas y financieras de las cuales se parte para inferir el valor del bien

Los ANEXO D y ANEXO E, contienen la experiencia del perito en la actividad valuatorio en especial la relacionada con los peritajes judiciales y las fuentes documentales que sirven de soporte a las teorías, criterios y decisiones que se han tomado para llegar al valor final de precio.

Finalmente, el ANEXO F, relaciona y presenta los documentos suministrados por el solicitante para la realización del avalúo

EL AVALÚO DEL PREDIO LA EL LAGO

El Resumen del avalúo se presentan en el

Cuadro 1, para facilitar la lectura del documento y la toma de decisiones en el evento de una negociación o garantía, que permita a terceros comprender la dimensión económica del inmueble

Para elaborar la valoración de predio objeto de este trabajo se ha empleado el Método de Mercado o Comparativo; consiste en construir realizar una investigación basada en encuestas y sondeos en diversas fuentes: Ganaderos, propietarios, comisionistas, redes sociales entre otros.

Para elaborar estos cálculos se han utilizado variables y cálculos estadísticos, recomendados por el IGAC y otros especialistas en el tema valuatorio. Se ha construido la investigación y sus resultados aparecen en el Cuadro 5. También se presentan fuentes del mercado en internet.



Al pie de cada cuadro se da una explicación más directa del procedimiento, con el fin de que el lector no pierda la continuidad de la lectura y facilitar la comprensión de las cifras y conceptos.

13. RESUMEN DEL AVALÚO

El avalúo para el predio “El Lago”, se resumen en el Cuadro 1, que contiene los principales valores tenidos en cuenta en la tasación del inmueble por el Método de Mercado. Los demás procedimientos, procesos y cálculos que se han empleado para obtener este valor final se han organizado en el ANEXO C y se presentan en los diversos cuadros que informa esta sección de este informe de avalúo.

Se consideró un valor monetario para las construcciones que actualmente se encuentran en el estado en que se encuentran (Como se puede observar en el Cuadro 1).

Cuadro 1. Resumen del Avalúo

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Observaciones
1.	Valor Terreno/Ha	\$/Ha		10.500.000		Valor Estadístico
2.	Extensión del Predio	Ha	40,11			
3.	Valor Lote de Terreno	\$			421.124.550	
4.	Área Construida	M ²	24,00			Valor como material de desecho
5.	Valor Construcción/M ²	\$/M ²		208.333		
6.	Valor Construcción	\$			5.000.000	
	Total Valor Inmueble	\$			\$ 426.124.550	

Son: Cuatrocientos Veintiséis Millones Ciento Veinticuatro Mil Quinientos Cincuenta Doce Pesos COP Moneda Legal Colombiana

Fuente: Cuadros Anexo C. Adaptado Perito, 2022

14. ALINDERAMIENTO (AMOJONAMIENTO)

14.1. Alinderamiento por Coordenadas

De acuerdo las directrices señaladas por la documentación y la orientación del Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada que ha solicitado el peritazgo; se presenta la propuesta de deslinde y alineamiento de la siguiente manera.

A partir del “Certificado Plano Predial Catastral”, instrumento geodésico que determina la posición geográfica del inmueble identificado como Predio El Lago; se alindera el elemento identificado como finca “La Malagueña” que da origen a la tenencia de la tierra cuyas coordenadas se determinan en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.1/1**, tomadas del “Certificado Predial Catastral” emitido por el IGAC y anexo al expediente (Ver Cuadro 2 y Plano 1).

En segundo lugar, se presenta en el Plano 1, el polígono que describe el sector del predio La Malagueña, dentro del cual se implanta el predio objeto del peritaje. “El Lago” y que corresponde al Levantamiento Topográfico” realizado en el trabajo de campo con personal profesional en el área. Que se ha denominado “**La Malagueña 1**” para objetivos del trabajo.

El Predio que se ha denominado “La Malagueña 2”, no es objeto de análisis para este peritazgo, sólo se utiliza para señalar que el predio en mayor extensión tiene otros poseedores en la misma condición que el poseedor de la finca “El Lago”.



Cuadro 2. Coordenadas Descriptoras del Predio en Mayor Extensión Denominado La Malagueña

CUADRO DE COORDENADAS "LA MALAGUEÑA" Certificado Plano Predial Catastral		
PUNTOS	NORTE	ESTE
A	1086761.79	921833.65
B	1086876.70	921505.71
C	1086898.67	921001.85
D	1087117.60	920813.58
E	1086827.39	920374.93
F	1086347.09	919644.13
G	1085734.50	918991.51

Fuente: Certificado Plano Predial catastral. Adaptado Perito, 2022

En el trabajo de campo, topografía Predios en mayor extensión La Malagueña, se encontró que la posesión de ese precio se divide en dos grupos, por un lado, los relacionados con el que se ha denominado para el objeto de este peritaje "La Malagueña 1" y grupo de los que pertenecen del que se ha denominado "La Malagueña 2".

El polígono que conforma el Predio La Malagueña 1, se describen en el Cuadro 3; corresponde al trabajo de campo realizado para este informe y que se puede complementar el concepto y la forma, tanto como las coordenadas correspondientes.

El Predio "El lago", cuyo objeto del peritazgo es establecer el Alinderamiento y Amojonamiento para establecer la "Perteneencia" del mismo, se describe en el Cuadro 4; esta información se complementa en el Plano 1 y el Plano 2



Cuadro 3. Coordenadas Descriptoras Trabajo de Campo del Predio Denominado La Malagueña 1

CUADRO DE COORDENADAS "LA MALAGUEÑA" Levantamiento Topográfico					
PUNTOS	NORTE	ESTE	PUNTOS	NORTE	ESTE
M1	1097032.85	914172.52	M8	1096799.45	913664.09
M2	1096342.16	914455.66	M9	1097155.64	914211.41
M3	1095716.19	914671.44	M10	1096825.18	914902.79
M4	1095497.46	914139.73	M11	1096080.02	915512.41
M5	1095455.16	913827.85	M12	1095782.71	920374.93
M6	1095889.80	913490.29	M13	915086.27	914666.77
M7	1096536.83	913234.90	M14	1095239.28	914405.44

Fuente: Topografía Trabajo de Campo. Adaptado Perito, 2022

Cuadro 4. Coordenadas Descriptoras Topografía Predio "El Lago"

CUADRO DE COORDENADAS "PREDIO EL LAGO"		
PUNTOS	N O R T E	E S T E
mj#1	1096564.94	913352.26
mj#2	1097032.85	914172.52
mj#3	1096784.51	914284.68
mj#4	1096263.11	914510.71
mj#5	1096160.17	914547.27
mj#6	1096107.50	914583.84
mj#7	1096102.35	914577.72
mj#8	1096083.01	914260.88
mj#9	1096122.01	914216.29
mj#10	1096021.59	913933.20
mj#11	1096310.69	913735.97
mj#12	1096356.41	913466.71

Fuente: Topografía Trabajo de Campo. Adaptado Perito, 2022



14.2. Amojonamiento

Del Mojón mj # 1 al mojón mj # 2, paralelo a la quebrada La Libertad en una longitud de 1.284 Metros. Del mojón mj # 2 al mojón mj # 3, en una longitud de 273,47 metros. Del mojón mj # 3 al mojón mj # 4 en una longitud de 574,23 metros. Del mojón mj # 4 al mojón mj # 5 en una longitud de 109,26 metros. Del mojón mj # 5 al mojón mj # 6 en una longitud de 64,38 metros. Del mojón mj # 6 al mojón mj # 7, en una longitud de 7,54 metros. Del mojón mj # 7 al mojón mj # 8, en una longitud de 401,78 metros. Del mojón mj # 8 al mojón mj # 9, en una longitud de 59,27 metros. Del mojón mj # 9 al mojón mj # 10, en una longitud de 775,10 metros. Del mojón mj # 11, en una longitud de 407,83 metros. Del mojón mj # 11 al mojón mj # 12, en una longitud de 276,74 metros. Del mojón mj # 12 al mojón mj # 1, en una longitud de 246 metros y cierra el polígono. Hasta aquí el amojonamiento del predio “El Lago”, objeto del peritaje.

Ing. José Fernando Betancourt R.
Perito Avaluador
RAA: AVAL-10.254.448



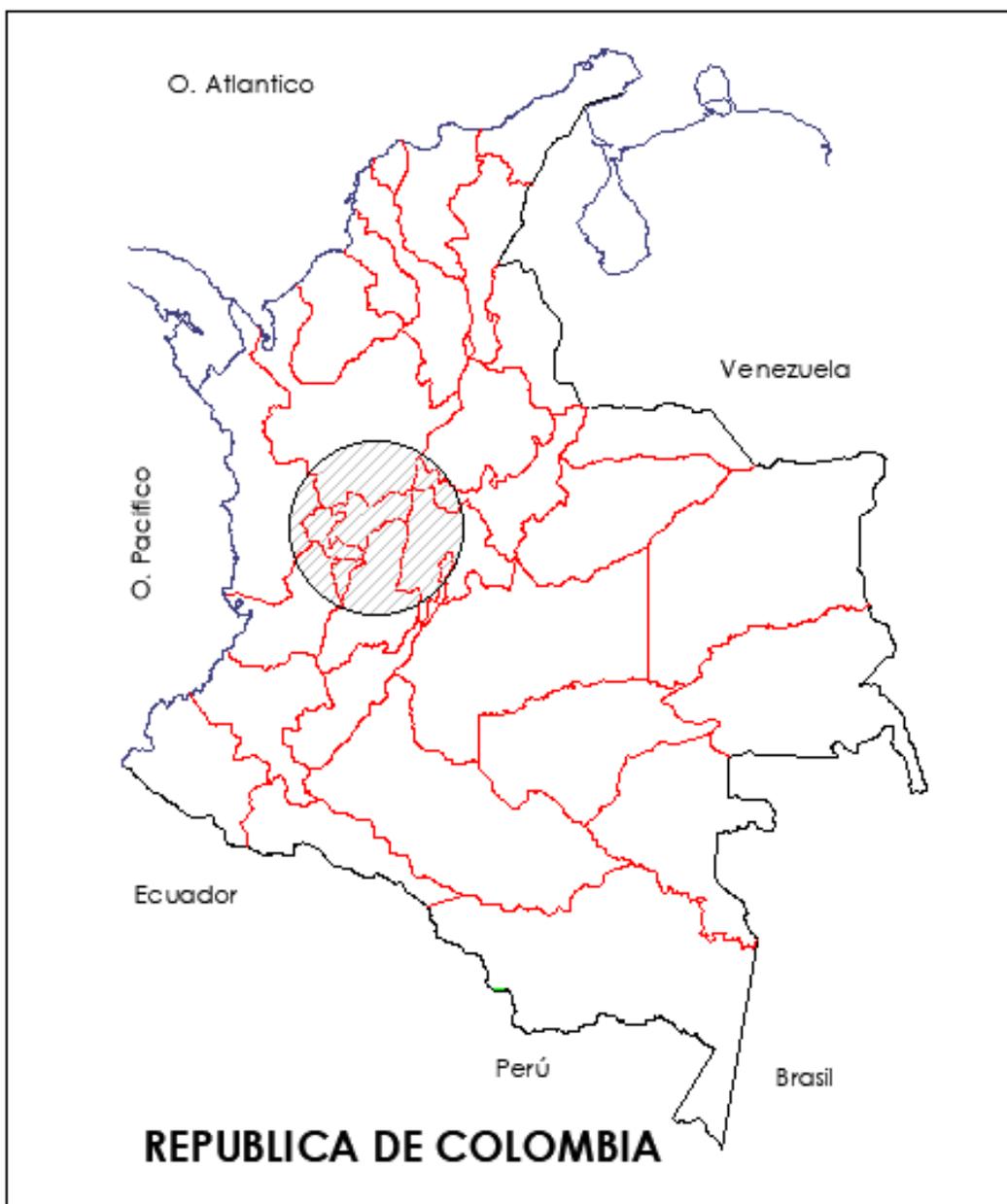
ANEXOS



ANEXO A. MAPAS Y PLANOS

Desde el punto de vista de la Macrolocalización, en inmueble se ubica en la República de Colombia, en el departamento de Caldas. la región del Magdalena Medio. Como puede apreciarse en el Mapa 1.

Mapa 1. Macrolocalización Regional [Contexto Nacional]

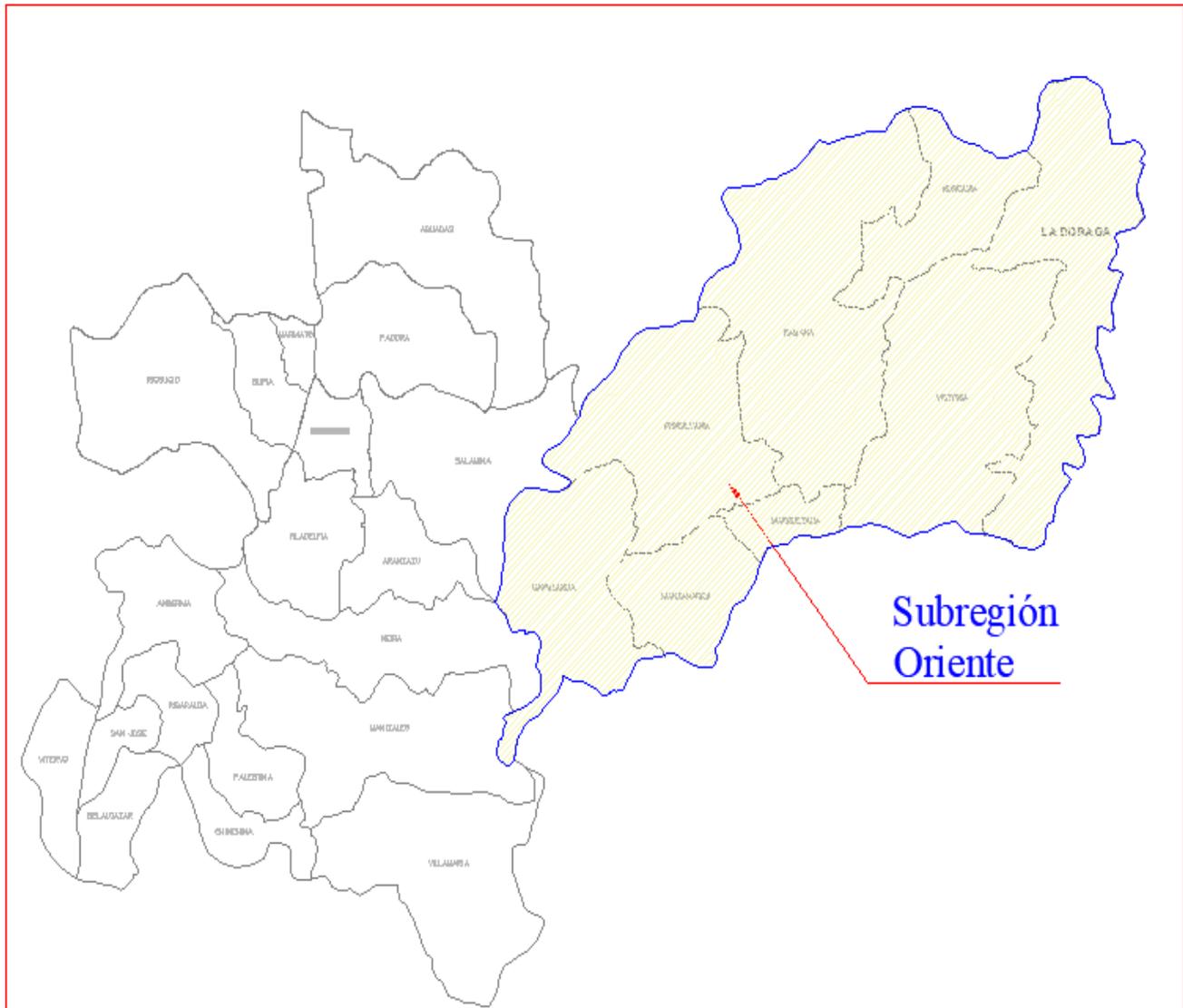


Fuente: Trabajo de Campo, Google Earth. Adaptado Perito, 2021

En el contexto nacional se alcanza a ver la conectividad que tiene la finca con las principales ciudades del país: Medellín, Bogotá D.C., Cali, Eje Cafetero, Santanderes (Ver Mapa 1), principales centros de consumo del ganado bovino.



Mapa 2. Macrolocalización Ubicación Regional [Contexto Departamental]



Fuente: Archivo Interproyectos Col S.A.S. Adaptado Perito, 2021

El municipio Victoria, se localiza a unos 135 Km, de la capital del departamento; Manizales, en la subregión Oriente, en el Magdalena Medio Caldense. En el *Mapa 2* se puede ver la localizan subregional departamental, en la zona Oriente del Departamento de Caldas, en el cuadro de la esquina superior derecha, se observa la localización del municipio en el contexto departamental. La duración del viaje a una veleidad media de (50) Km/h de 3 horas 25 Minutos.

Esta subregión oriente la conforman municipios de Marulanda, Manzanara, Samaná, Pensilvania, Victoria, La Dorada y Norcasia; cuya vocación productiva es agropecuaria con fuertes alzcos comerciales con Bogotá D.C., el Norte del Tolima y Eje Cafetero.

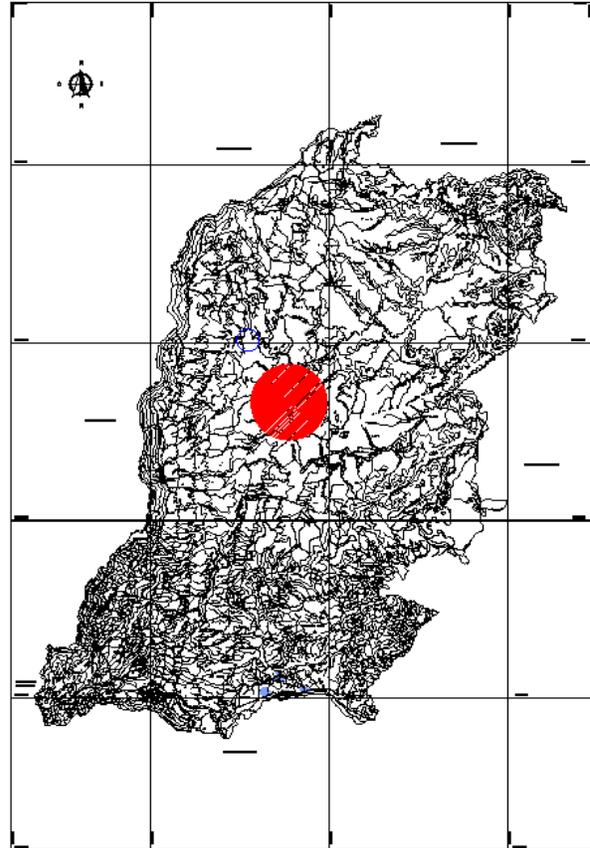


Mapa 3. Localización Municipal [Contexto Rural]



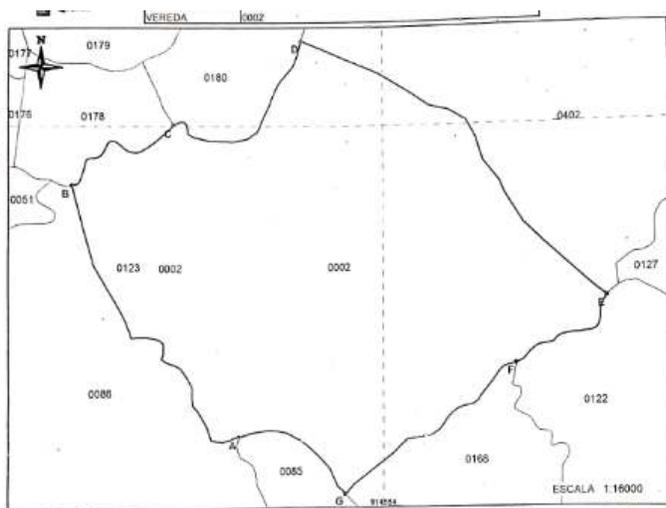
En el Mapa 3, se ubica el predio “El Lago” en suelo rural del municipio de Victoria, en la vía que va desde esta Población conduce a la Vereda Cimitarra.

Se alcanza a identificar las veredas vecinas y el entorno al inmueble, también se nota en color amarillo la vía que conduce a la Vereda Doña Juan y por la cual también se puede llegar al municipio de La Dorada.



Fuente: Google Earth. E.O.T Victoria. Adaptado Perito, 2022

Mapa 4. Polígono Predial, Según Google Earth



Fuente: Igac. Adaptado Perito, 2022

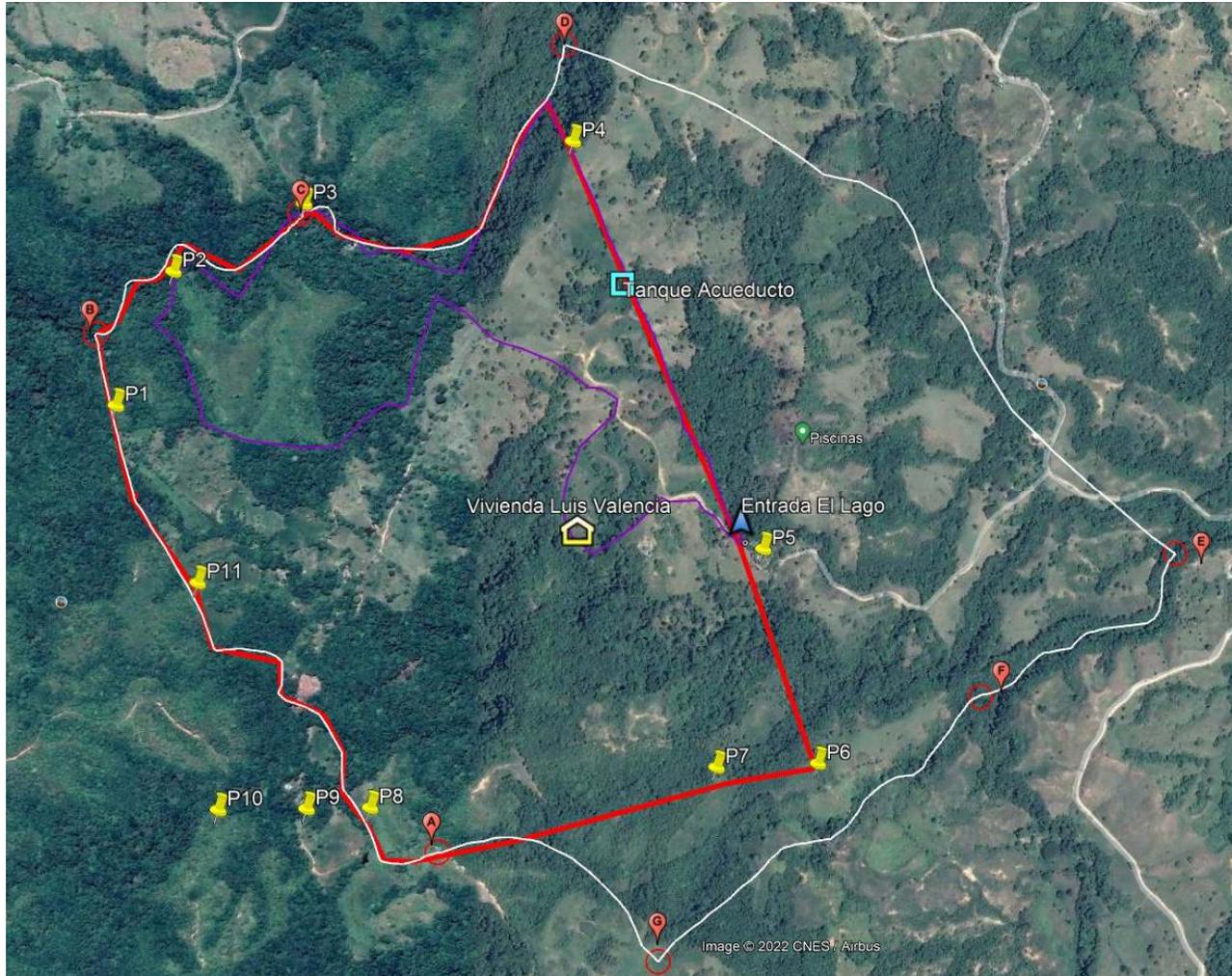
De acuerdo, al Geoportel Catastro Nacional, el polígono correspondiente al Predio “La Malagueña” se observa en el Mapa 4.

Este plano pertenece al Certificado Plano Predial Catastral, suministrado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de La Dorada

La transformación del IGAC, el cual entrega la actividad de administración de los catastros municipales a los Operadores Catastrales, sumado a cambios introducidos en el sistema del Catastro Predial Nacional; ha limitado la información predial que de esa plataforma se podía obtener dejándola bastante simple y poco útil



Mapa 5. Polígono Predial, Visto desde Google Earth



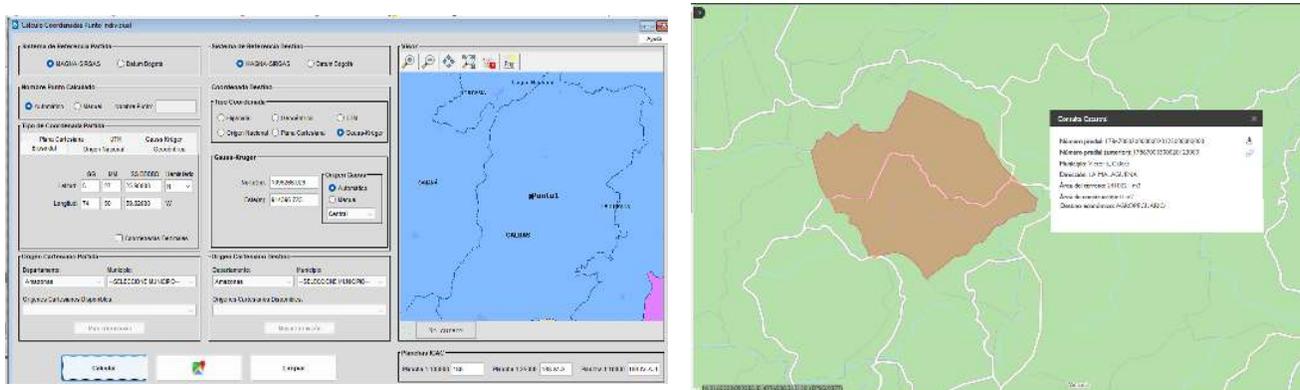
Fuente: Google Earth y Trabajo de Campo. Adaptado por el Perito, 2022

El polígono en línea color púrpura representa el contorno del predio El Lago, El Polígono color rojo corresponde al levantamiento de La Malagueña (la cual se ha denominado para efectos del peritaje La Malagueña 1), mientras que el polígono en línea color blanco corresponde al aportado por el IGAC en el Certificado Plano Predial Catastral; superpuesto sobre la imagen satelital Google Earth, en donde se aprecian elementos del paisaje y la geografía de mucha importancia en el entorno local y regional, tales como vías de acceso al predio objetivo y su entorno.

Como puede observarse en el Mapa 5, la coincidencia no es al 100% por diversas razones, entre ellas los márgenes de error que son inherentes a la tecnología de los diferentes equipos que participan en la elaboración de los instrumentos de medición, tanto como a la hora en las cual se realizan alza mediciones; no obstante, para los objetivos del trabajo esos márgenes son tolerables y aceptados por las autoridades catastrales.



Figura 1. Localización del Predio El Lago en Coordenadas Magna-Sirgas



Fuente: Trabajo de Campo. Ubicación del Predio en Magna-Sirgas 4.2. Adaptado Perito, 2022

La Figura 1 , permite apreciar la ubicación del predio referenciada por el sistema de información de coordenadas oficial de Colombia Magna-Sirgas.

Se observa el lado inferior derecho el origen de las Planchas IGAC, según la escala: Para la Plancha 188 su escala es 1/100.000; la Plancha 188 IV-A corresponde una escala 1/25.000 y para la Plancha 188 IV-A-1 Corresponde 1/10.000.

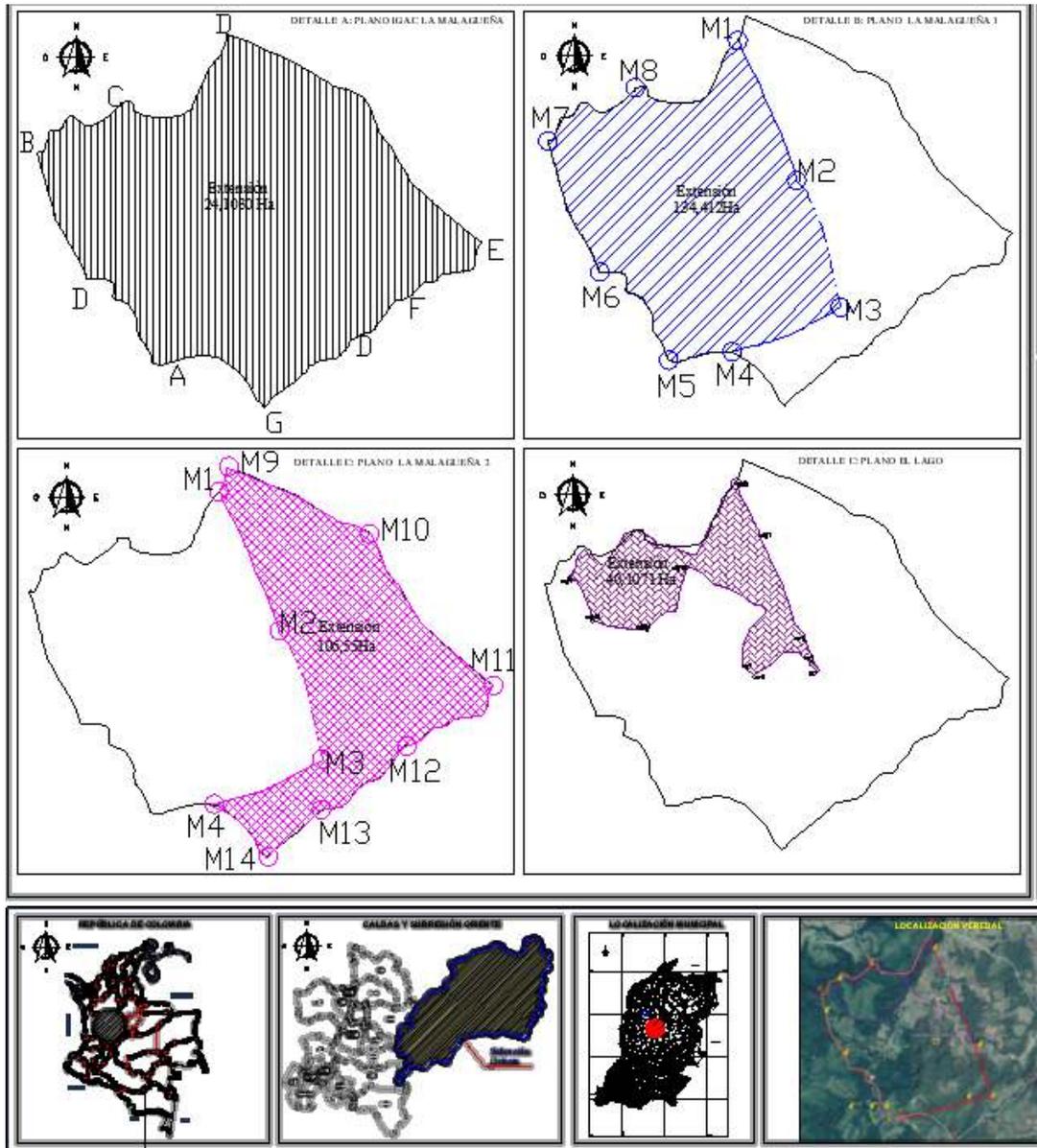
En el panel izquierdo se muestran las coordenadas Elipsoidales [Grados, minutos y segundos] y su equivalente en coordenadas Gauss-Kruger en Metros.

En contraste con la cartografía municipal del Esquema de Ordenamiento Territorial-E.O.T.-, cuyas coordenadas tienen como referencia las Coordenadas Magna-Sirgas Oeste. Como puede observarse en el Mapa 3.



Mapa 6. Polígono Predio El Lago

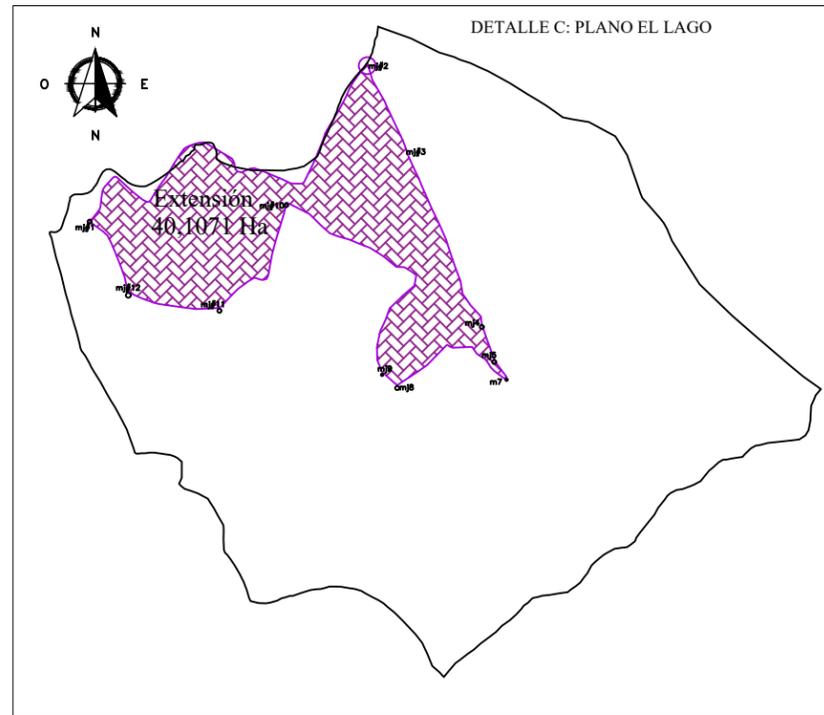
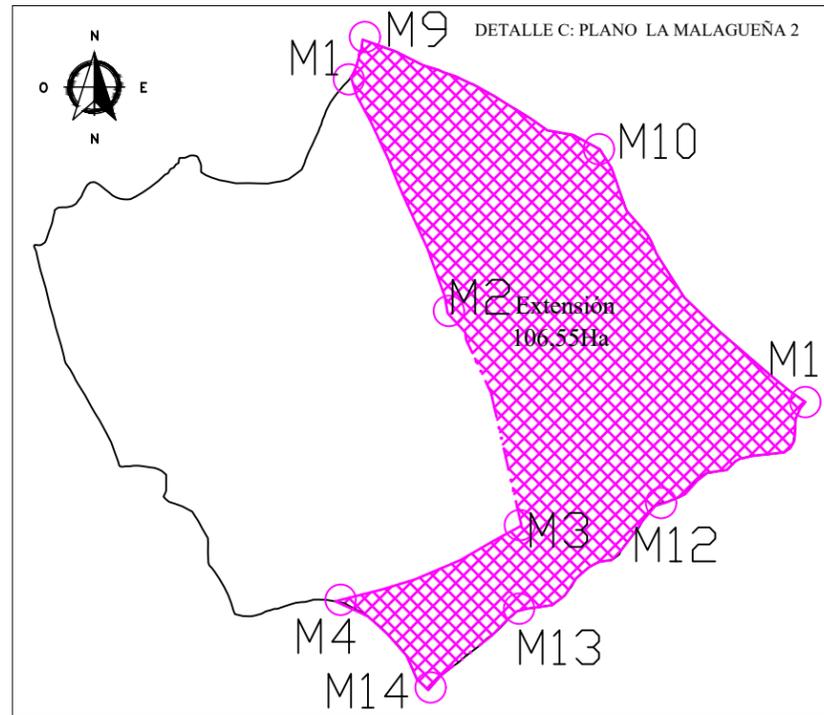
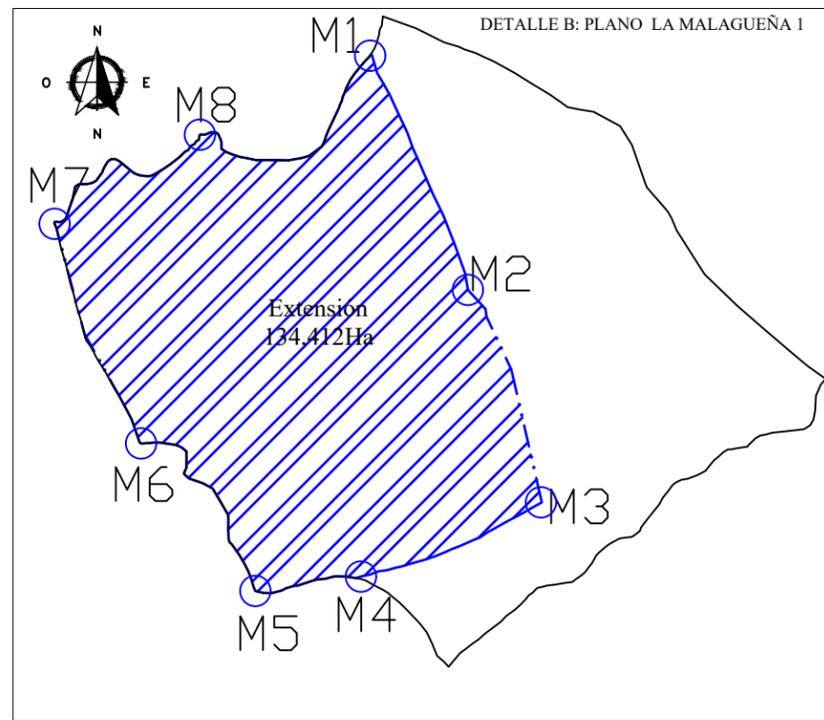
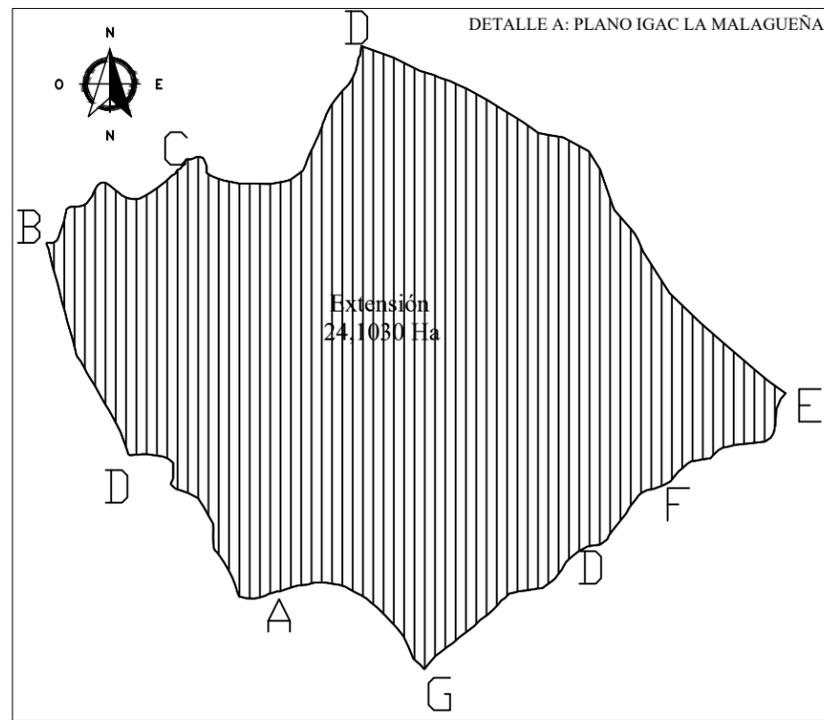
La Mapa 1, es una implantación del polígono predial en el mapa de descripción del entorno (Sin escala y de manera descriptiva) para que el lector no pierda la continuidad de su lectura, el Plano 1 y el Plano 2 (Expresados en formato de mayor tamaño), facilitan la identificación de los elementos del territorio al que pertenece el predio de estudio.



Fuente: Trabajo de Campo. Información Archivos Interproyectos Col SAS. Adaptado por el Perito, 2022

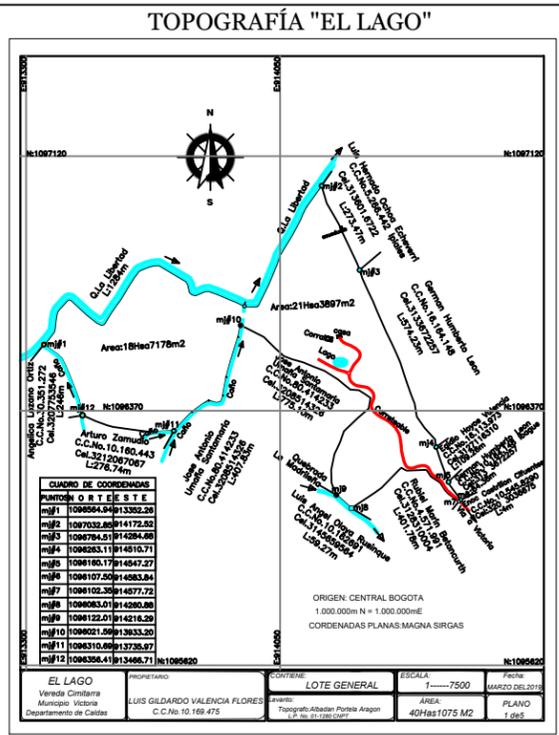
El Plano 1, muestra el polígono que describe al predio “El Lago” los Puntos expresados corresponden a las referencias tomadas en el trabajo de campo con un equipo GPSmap 76 CSx de precisión submétrica; levantamiento fue elaborado por el Ing. José Fernando Betancourt R.

En el Plano 2, se hace una descripción del predio en el contexto regional, subregional y local; los elementos más relevantes del paisaje, vías, servicios públicos.



NOTAS GENERALES

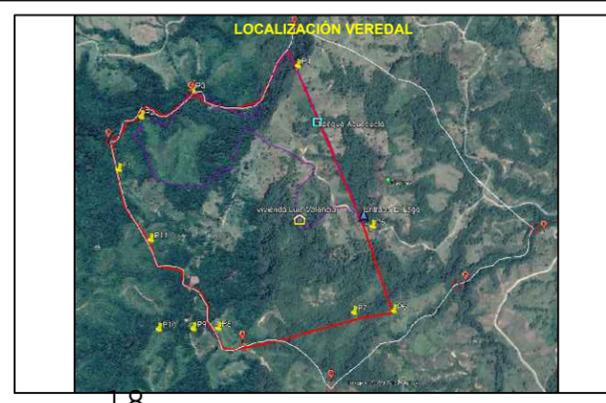
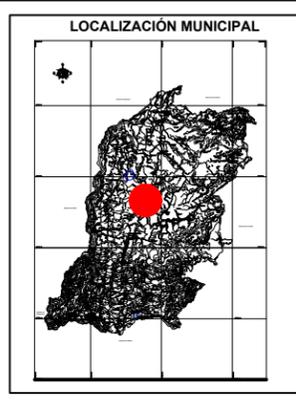
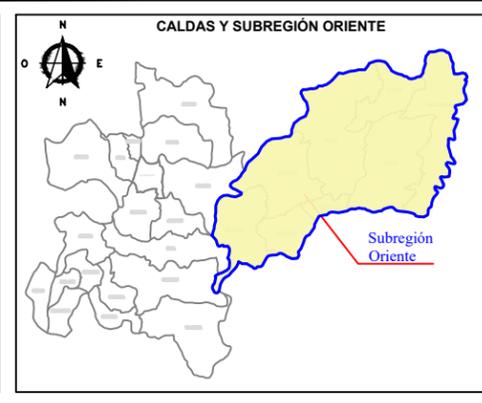
-  Polígono IGAC, Certificado Predial Catastral
-  Polígono La Malagueña Levantamiento Topógrafo
-  Polígono Restante Predio "La Malagueña"
-  Polígono Levantamiento Predio "El Lago"
-  Norte Geográfico



TOPOGRAFÍA "LA MALAGUEÑA"

CUADRO DE COORDENADAS "LA MALAGUEÑA"			CUADRO DE COORDENADAS "LA MALAGUEÑA"		
Certificado Plano Predial Catastral			Levantamiento Topográfico		
PUNTOS	NORTE	ESTE	PUNTOS	NORTE	ESTE
A	1086761.79	921833.65	M1	1097032.85	914172.52
B	1086876.70	921505.71	M2	1096342.16	914455.66
C	1086898.67	921001.85	M3	1095716.19	914671.44
D	1087117.60	920813.58	M4	1095497.46	914139.73
E	1086827.39	920374.93	M5	1095455.16	913827.85
F	1086347.09	919644.13	M6	1095889.80	913490.29
G	1085734.50	918991.51	M7	1096536.83	913234.90
			M8	1096799.45	913664.09
			M9	1097155.64	914211.41
			M10	1096825.18	914902.79
			M11	1096080.02	915512.41
			M12	1095782.71	920374.93
			M13	915086.27	914666.77
			M14	1095239.28	914405.44

- NOTAS:
- 1- Los Planos de los detalles A, B, C y D corresponden a las topografías de planimetría de los terrenos en estudio en coordenadas referenciadas por el IGAC, según se establece en el informe de técnico del alinderamiento y amojonamiento
 - 2- La información contenida en este instrumento será validada y explicada en el informe pericial
 - 3- Los planos de los predios de interés, están implantados sobre el plano original aportado por el IGAC, en el "Certificado Plano Predial Catastral; suministrado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito y corroborado en el catastro nacional



NOMBRE DEL PROYECTO: ALINDERAMIENTO Y AMOJONAMIENTO PREDIO "EL LAGO"

PROPIETARIO: PREDIO "EL LAGO"

DIRECCIÓN: PREDIO "EL LAGO"

NOMBRE DEL PERITO: ING. JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ

DIRECCIÓN/TEL: CARRERA 3 #V 10-14. LA DORADA

RAA DEL PERITO: AVAL 10.254.448

CONTENIDO DEL PLANO: PLANIMETRÍA PREDIOS LA MALAGUEÑA Y EL LAGO

ESCALA: 1000 / 10.000

TIPO DE PROYECTO: PREDIO "EL LAGO"

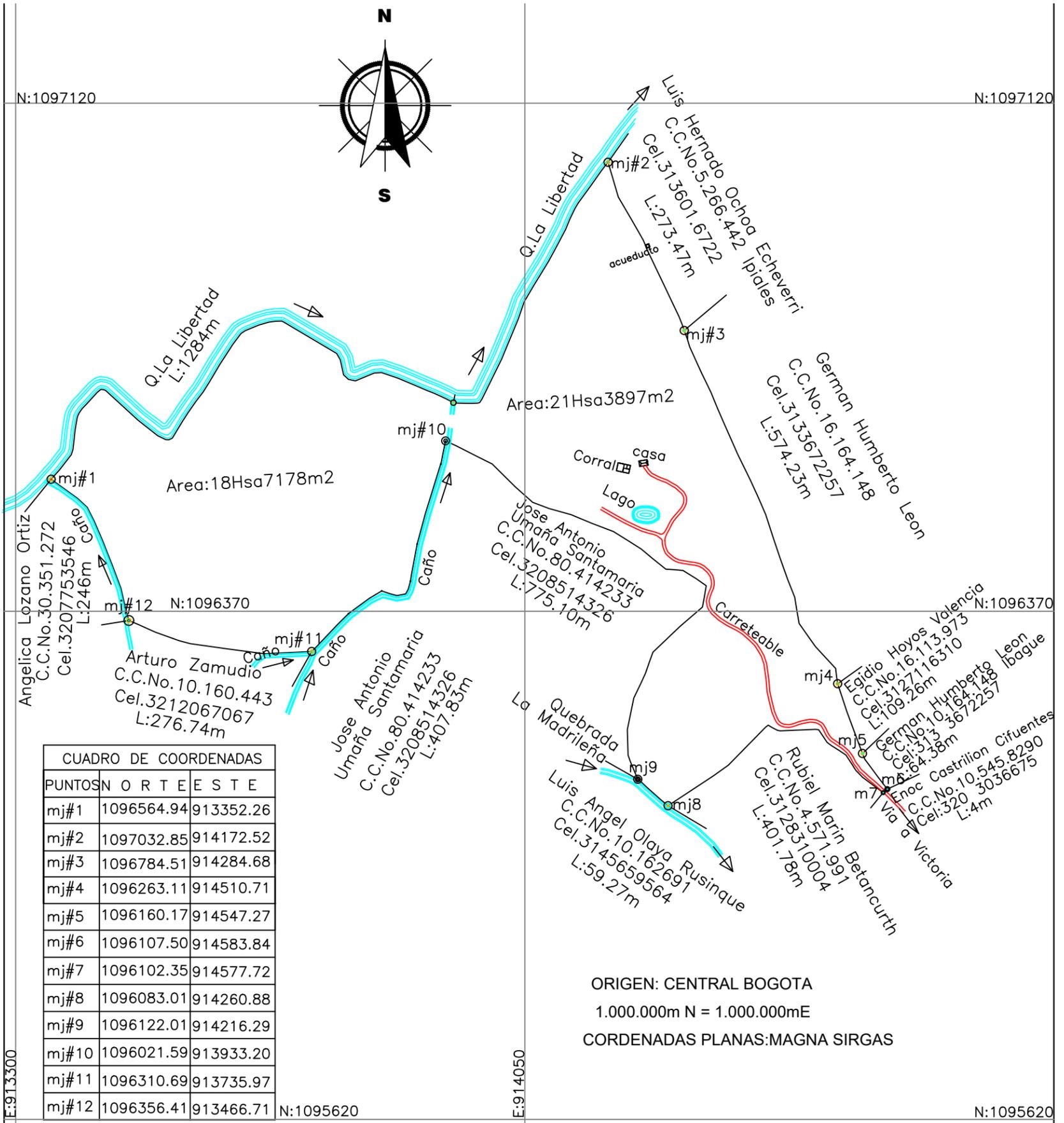
FIRMA RESPONSABLE: PREDIO "EL LAGO"

DIRECCIÓN/TEL: PREDIO "EL LAGO"

FIRMA RESPONSABLE: Prof. Top. José Luis Caycedo G.

PLANO No.: 1 / 1

FECHA: 23/05/2022



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTOS	N	O	R	E	E	S	T	E
mj#1	1096564.94	913352.26						
mj#2	1097032.85	914172.52						
mj#3	1096784.51	914284.68						
mj#4	1096263.11	914510.71						
mj#5	1096160.17	914547.27						
mj#6	1096107.50	914583.84						
mj#7	1096102.35	914577.72						
mj#8	1096083.01	914260.88						
mj#9	1096122.01	914216.29						
mj#10	1096021.59	913933.20						
mj#11	1096310.69	913735.97						
mj#12	1096356.41	913466.71						

ORIGEN: CENTRAL BOGOTA
 1.000.000m N = 1.000.000mE
 CORDENADAS PLANAS:MAGNA SIRGAS

E:913300 PROPIETARIO: _____ CONTIENE: _____ ESCALA: _____ Fecha: _____
 E:914050 N:1095620



ANEXO B. FOTOGRAFÍAS DE INTERÉS

Fotografía 1. Vía Acceso y Penetración Al Predio



Vía de penetración con el acceso a la casa de Habitación

Fotografía 2. Potreros y Circulaciones (Servidumbre)



Vista Potrero



Estado de la Cobertura Vegetal Pastos



Zona de Servidumbre



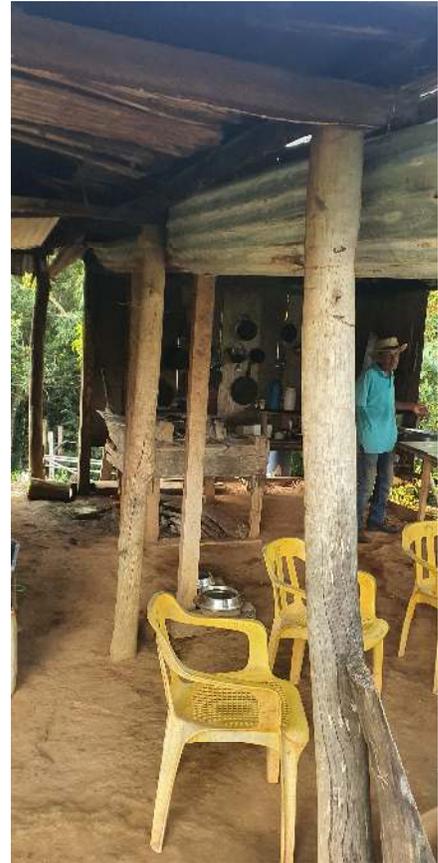
Fotografía 3. Interior Vivienda



Materiales de Cosntrucción de la Vivienda



Puertas y Techo



Zona de Descanso y Cocina



ANEXO C. MEMORIA DE CÁLCULOS PARA EL AVALÚO

Cuadro 5. Sondeo de Mercado Para Valor de la Tierra

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ítem	Experto[Perito] Consultado	Actividad Profesional	Organización a la Que Pertence	Experiencia A valuador	Concepto de Valor [\$/Ha]	Su Valor [Miles \$]	Renta Mensual Del valor	Comentario
1	Hernando Ballesteros	Intermediario	Persona Natural	20	10.000	401.071		
2	José Alejandro Arango G.	Veterinario	A.A Inmobiliaria	35	11.000	441.178		
3	Norberto Rodríguez	Perito Judicial	Rodriguez Abogados	25	12.000	481.285		
4	Fernando Fernandez	Perito Judicial	Personal	25	12.500	501.339		
5	Juan Carlos Hoyos	Avaluador	Personal	20	12.000	481.285		
Valor Promedio					11.500	461.232		
Desviación Estándar					1.000	40.107		
Coefficiente de Variación					8,70%	8,70%		
Límite Superior					12.500	501.339		
Límite Inferior					10.500			
Área Predio Objetivo					40,11	\$ 421.125		

Notas:

- 1- Las Columnas Numeradas de ❶ al ❸ identifican elementos de la información objeto de investigación, y delimitan el alcance de su colaboración
- 2- La Columna ❹ puede describir una actividad complementaria a la de avaluador, por ejemplo ingeniero, economista, administrador de empresas entre otras
- 3- Si es persona natural o empresa dedicada a las diferentes actividades en el sector de los bienes raíces
- 4- Mencione la empresa u organización
- 5- Indicar los años que hace que está dedicado a la actividad inmobiliaria en sus diferentes segmentos
- 6- Esta columna contiene el valor asignado por un grupo de expertos consultados diferente al suyo
- 7- Por favor escribir el valor que para usted debe tener en el mercado el predio objeto de estudio
- 8- Indicar que porcentaje del valor de la propiedad puede rentar esta mensualmente [Por ejemplo 1%, 0,9%, 0,8%, 0,7%, 0,6%] para inmuebles similares en el sector
- 9- Señale si tiene algún comentario en especial
- 10- Si usted lo permite será mencionado en el estudio, si no solo se presentará como experto-Perito #
- 11- Adjuntamos un plano de localización del predio y un artículo de prensa sobre la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias en Colombia

Muchas gracias por su participación

Fuente: Comisionista de Bienes Raíces en la Zona, sin RAA. Adaptado Perito, 2022

Los precios de la tabla se dan en \$ Miles para facilitar la escritura y el manejo de cifras.

Los valores encontrados en las páginas que se deletrean en el Cuadro 6. Aplicando las bases estadísticas que recomienda el IGAC en la resolución 620 de 2008. Pero consideramos que no interpretan la realidad del valor para la zona, puesto que su vocación es más de entretenimiento o recreo, que dirigidas a la actividad ganadera.

El valor promedio estimado es: (\$ 10.500.000,00) que está por encima del deducido por la apreciación de los expertos consultados; no se debe dejar de lado que es un mercado de oferta que tiene la posibilidad de regateo como es costumbre en el sistema de comercio colombiano.

Este anexo, se incluye para comparar la percepción que tienen los actores comercializadores y asesores del valor de la tierra en el sector, para el valor estimado en el concepto de avalúo en el presente trabajo se ha seleccionado el valor obtenido mediante el método del Ingreso o Renta; que consideramos el más adecuado para el valor del predio La Española y que se observa en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**



Cuadro 6. Consulta de Mercado Cibernético de Ofertas en la Zona



Finca En Venta La Dorada Guarinocito

Consultar

La Dorada, Caldas

🏠 5 habitaciones

Espectacular **finca** de recreación ubicada en **guarinocito**, caldas, separada por una calle a la universidad de caldas. A solo 15 minutos de la dorada y/o honda. Cuenta...

18/02/2022 en FincaraizResto



Venta Preciosa Finca Guarinocito La Dorada

\$ 2.800.000.000

La Dorada, Caldas

🏠 110 m²

Hermosa **finca** ubicada entre **guarinocito** y la dorada. 110 cuadras. Cuenta con potreros y agua. Casa principal, kiosko....

12/09/2021 en Doomos



Maat Vende Finca La Waira, Dorada 240 Hectareas \$13.500 Millones

Consultar

Honda Tolima

Fuente: Web. Adaptado Perito, 2021

Los valores encontrados en las páginas web dedicadas al mercado de bienes raíces, en particular de tierras rurales; en el municipio de Victoria y La Dorada, no representan la homogeneidad que se busca cuando se aplican métodos como el de Mercado o Comparativo, por este motivo se introducen a manera de informativo y para alertar que realmente se consideraron los valores de los predios como referencia.

Esta información complementa la presentada en Cuadro 5, tomada de fuentes directas como son comisionistas e intermediarios en la administración y venta de propiedades en la zona del oriente de Caldas.

Para el caso del avalúo del predio “El Lago”, se ha tomado como fuente principal entrevista con actores.



**Gerencia de Proyectos-Estudios de Impacto Ambiental
Diseños E Ingeniería-Materiales y Suministros
Avalúos de Bienes Urbanos y Rurales
De Maquinaria y Activos Fijos**



ANEXO D. EXPERIENCIA DEL PERITO EN EL SECTOR JUDICIAL Y OTROS

Cuadro 7. Relación de Peritazgo Elaborados para el Sector Judicial y Otros

Item	Descripción del Avalúo	Ciudad	Fecha	Tipo	Objeto	Entidad	Vr.	Propietario
1.	Homogenización Corredor líneas Alta Tensión	Puerto Berrio-Tasajero	16/06/2000	Comercial	Pago Servidumbres	Intercoexión Eléctrica S.A.-ISA	129.748.155	ISA S.A.
2.	Hacienda Indias	Victoria	12/08/1996	Comercial	Compraventa	Carlos Arturo Clavijo V.	120.000.000	Carlos Arturo Clavijo V.
3.	La Unión	Puerto Boyacá	6/05/2001	Comercial	Sociedad	Marino Cortés		Marino Cortés-Alvaro Nieto
4.	Hacienda Brisas	La Dorada	26/10/2001	Comercial	Declaración de Renta	Sociedad Javier Angel Y Angel	328.104.000	Javier Ángel
5.	Hacienda Buenavista	La Dorada	6/02/2013	Comercial	Compraventa	Luis Fernando Galvez	215.221.000	Luis Fernando Galvez
6.	Hacienda El Porvenir	Honda	15/02/2013	Comercial	Compraventa	Germán Calle	1.333.414.000	Germán Calle
7.	Hacienda La Eloisa	Sonsón	1/05/2013	Comercial	Crédito Bancario	Gerardo Tibaduiza	436.923.000	Gerardo Tibaduiza
8.	Hacienda Mejico-Lote 2	Puerto Boyacá	27/11/2013	Comercial	Avalúo Servidumbre	Arce Rojas Consultores Y Cia S.A	2.413.276.000	Tito Ernesto Martínez Pinzón
9.	Vivienda Norcasia	Norcasia	5/02/2019	Comercial	Crédito Bancario	Karolina Betancut Ramirez	90.238.000	Karolina Betancut R.
10.	La Merced	Marquetalia	4/03/2019	Comercial	Proceso Judicial	Javier Antonio Otalvaro Giraldo	112.207.000	Javier A. Otalvaro G.
11.	La Mirella	Marquetalia	4/03/2019	Comercial	Proceso Judicial	Javier Antonio Otalvaro Giraldo	11.397.000	Javier A. Otalvaro G.
12.	El Recreo	La Dorada	1/07/2020	Comercial	Proceso Judicial	Juzgado Primero Civil del Circuito	716.225.000	Juzgado Primero Civil del
13.	Hda Buena Esperanza	La Dorada	13/07/2019	Comercial	Disolución Sociedad Familiar	Juzgado 1° Civil Circuito	992.375.402	Blanca D.Torres G.
14.	Hotel Confort	La Dorada	11/02/2020	Comercial	Proceso Judicial	Juzgado 1° Civil Circuito	690.383.420	Andrés D. Castañeda R.
15.	Meseta Dorada	La Dorada	17/07/2018	Comercial	Indemnización Vía	Miller Gilberto Molina Puentes	4.808.132.220	Miller G. Molina P
16.	Predio Casa 40 Palma Real	La Dorada	19/06/2020	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado 1° Civil de Cto	326.517.020	German Gutierrez A.
17.	Lote 235 Palma Real	La Dorada	25/06/2020	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado 5 Promiscuo Municipal	238.400.000	Administración Condominio
18.	Casa Carrera 1A # 40-46	La Dorada	8/05/2021	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado 1° Civil de Cto	40.293.672	Inmobiliaria Arango Arroyave
19.	Csa Familia Agudelo	Manizales	20/11/2020	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado Manizales	54.217.728	Héctor Heli Agudelo Vargas
20.	Local Carrera 3 # 16-62	La Dorada	11/02/2021	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado 2 Promiscuo Municipal	56.844.000	Juan Sebastián Gaitán Sánchez
21.	Hacienda El Rancho	La Dorada	18/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	249.789.000	Olivo Ordoñez
22.	Hacienda Peñas Blancas	La Dorada	10/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	148.641.000	Henry Luis Martelo Pimental
23.	Rayeros-Santa Rita	La Dorada	10/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	195.321.000	Mario Arturo Ciro Q
24.	Campoalegre	La Dorada	10/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	193.419.000	Mario Arturo Ciro Q
25.	San Isidro	La Dorada	10/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	140.122.000	Mario Arturo Ciro Q
26.	El Progreso	La Dorada	11/04/2009	Comercial	Autoavalúo	Propietario	193.419.000	Mario Arturo Ciro Q
27.	Centro Vacacional Bello Horizonte	Cartago	23/04/2007	Comercial	Crédito	Administrador	1.105.017.000	Dr. William Girakdo O.
28.	Vivienda Guarinocito	La Dorada	8/04/2010	Comercial	Crédito	Propietario	34.500.000	Jaime Alarcón Sierra
29.	Vivienda	La Dorada	16/03/2002	Comercial	Crédito	Propietario	28.958.450	César Augusto Castellanos
30.	Vivienda	La Dorada	14/03/2002	Comercial	Compraventa	Corporación Cevida	23.624.480	Miriam Sánchez Angulo
31.	Vivienda-Los Limones	La Dorada	19/02/2002	Comercial	Compraventa	Fonvipo	40.590.520	Néstor Amaya Roa
32.	Vivienda-San Javier	La Dorada	19/02/2002	Comercial	Compraventa	Fonvipo	64.728.740	Néstor Amaya Roa
33.	Vivienda-Victoria Real	La Dorada	19/02/2002	Comercial	Compraventa	Fonvipo	20.500.000	Néstor Amaya Roa
34.	Hacienda La Unión	Puerto Nare	6/05/2001	Comercial	Compraventa	Propietario	112.500.000	Marino Cortés
35.	Edificio Wipi	Puerto Boyacá	9/08/2020	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado Pto Boyacá	234.085.000	Edith Zarate Marroquin
36.	Meseta Dorada	La Dorada	17/07/2018	Comercial	Indemnización Vía	Miller Gilberto Molina Puentes	4.808.132.220	Miller G. Molina P
37.	Edificio Rojas	Puerto Boyacá	13/06/2021	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado Pto Boyacá	1.442.955.184	Francisco Javier Rojas
38.	Hacienda El Placer	Puerto Boyacá	18/05/2021	Comercial	Compraventa	Particular	667.720.816	Ángel Tulio Carmona García
39.	Hacienda Casa Palma	La Dorada	23/07/2021	Comercial	Avalúo Judicial	Juzgado Primero Civil Cto La Dorada	13.131.867.725	Jorge Alberto Iregui S.
40.	Hacienda San Rafael	Guaduas	20/10/2021	Comercial	Compraventa	Propietario	3.498.454.343	Angélica Prieto

Declaro bajo la gravedad de la ley que la información aquí relacionada es veraz y corresponde a trabajos realizados por el perito, para efectos judiciales.

Fuente: Base de Datos Interproyectos CO S.A.S. Perito, 2022



ANEXO E. FUENTES DOCUMENTALES CONSULTADAS

La bibliografía en este tema es bastante limitada y se concentra en unos cuantos autores de vieja data en el arte y oficio valuatorio, los métodos en ellos expuestos adolecen del uso de modelos matemáticos algebraicos muy rudimentarios; cuando en la actualidad la inversión inmobiliaria se ha sofisticado en profundos modelos econométricos de análisis multivariable y con alto sesgo financiero.

A continuación se presenta un listado de fuentes documentales ortodoxas y otras que complementan la información para satisfacer las necesidades antes expuestas.

SINISTERRA C, Cesar. Evaluaciones Inmobiliarias. 1 Ed. Cali : Lonja Propiedad Raíz del Valle,1989. 186p.

GONZALEZ-RUBIO, Elberto. Avalúo de Bienes Urbanos. 1 Ed. Santafé de Bogotá : Editorial Grijalbo,1994. 286p.

GAINES JR, George y COLEMAN S, David. Florida Real Estate : Principles, Practices and Law. 15Th De. Orlando, Florida : Institute Of Florida Real Estate Careers, 1991. 485p.

OCHOA V, Humberto El Agente de Bienes Raíces. 1 Ed. Medellín : Llano Editor, 1988. 188p.

SARAVIA, Jorge M. Tasación de Activos Fijos Empresarios. Buenos Aires : Ediciones Macchi,1986. 174p.

ACHOUR, Dominique. Bienes Raíces. 1 Ed. Ciudad de México : Noriega Editores,1992. 296p.

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS. Papel : Formatos. 3 rev. Santafé de Bogotá : ICONTEC,1995. 126p. : il (Norma Colombiana ICONTEC ; no.1486)

ACUERDO No.005 DEL 10 DE ABRIL DE 1997. CONCEJO MUNICIPAL DE LA DORADA.

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL. 1997. ALCALDIA DE LA DORADA.

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA - FEDELONJAS. Cuadernos Especialización Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios. 1996.

Gómez a, Alberto E. Administración de Edificios en Propiedad Horizontal. 1Ed.. Buenos Aires.1978. Ediciones Macchi. 138p

CORREDORS ASOCIADO S.A, Comisionista de Bolsa. MANUAL PARA EL CALCULO DE RENTABILIDADES. 4 Ed. Santafé de Bogotá. 1994. 168p

Brealey, Richard A. y Myers C, Stewart. Manual de Finanzas Corporativas. Mc Graw Hill. México. 1993. Tomo 1. 340p
FUNDACION CICADEP-BANCO AGRARIO-FEDEMEDIO-COMITÉ DE GANADEROS DE LA DORADA.
INTRODUCCION A LA ADMINISTRACION DE EMPRESAS GANADERAS. 1999. LA DORADA. MEMORIAS SEMINARIO. 74P

CORPORACIÓN COLOMBIANA DE INVESTIGACION AGROPECUARIA. CORPOICA. ATLAS DE LOS SISTEMAS DE PRODUCCION BOVINA DEL TROPICO BAJO COLOMBIANO: PLAN DE MODERNIZACION TECNOLOGICA DE LA GANADERIA BOVINA COLOMBIANA. 2 Ed. BOGOTA. 2000. 44p.

Aires Jr, Frank. Matemáticas Financieras. Mc Graw Hill. 1988. Bogotá. 230p.

Finnerty, John D. Financiamiento de Proyectos: Técnicas Modernas de Ingeniería Económica. Prentice Hall. 1 Ed. 1998. México. 382p.

Robledo, Andrés. Gestión Financiera Bajo Inflación. 3 Ed. Tercer Mundo. 1991. Bogotá. 300p.



Rosillo C, Jorge s. Fundamentos de Finanzas Para la Toma de Decisiones. 1 Ed. 2003. Unad. Bogotá. 429p.

Anaya O, Héctor. Flujo de Caja y Proyecciones Financieras. 1 Ed. 1997. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. 359p.

Cortés, Adolfo. Los Números índices y su Utilización en el Análisis Económico. 1 Ed. ESAP. 1992. Santafé de Bogotá. 603p.

MUNICIPIO DE LA DORADA. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ACUERDO 038 DE 2013.

Consulta WEBS

<http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/mapa-de-sistema-nacional-catastral>

Fuente: cálculos Banco de la República con información proveniente de la Superintendencia Financiera (<http://www.superfinanciera.gov.co/>).

<https://www.bancoagrario.gov.co/Noticias/Paginas/BACDecretaBajonazoTasas.aspx>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-la-dorada-el-japon-5-habitaciones-2-banos/815-972>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-la-dorada-la-dorada-caldas-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/3165-M2612253>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-la-dorada-puerto-salgar-caldas-1-habitaciones-1-banos-3-garajes/2571-1644024>

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-la-dorada-na-5-habitaciones-5-banos-4-garajes/MC2682066>

Ordenamiento Territorial Manizales

<https://drive.google.com/drive/folders/0B6lnuUKu3ht6U3RjTFMyc2RVcjQ>

<http://www.avaluosespeciales.com/index.php/actividad-inmobiliaria>

<http://www.amdemexico.com.mx/avaluos-inmobiliarios.php>

http://viciainmobiliaria.com/?page_id=821

Solicitud de Revisión de Avalúo

<http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/como-solicitar-la-rectificaci%C3%B3n-del-avaluo-catastral>

Programas para Avalúos Colombia

<http://tasacionesdemedellinyantioquia.blogspot.com.co/2009/01/software-sisren-para-realizar-avalos.html>



ANEXO F. DOCUMENTOS PARA EL AVALÚO

1. Certificado de Tradición
2. Certificado Plano Predial Catastral Predio La Malagueña
3. Registro Abierto Avaluadores
4. Documento Resumen, los cuales haría muy extenso el documento de informe por lo tanto no se adjuntan



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191203510825912717

Nro Matrícula: 106-51

Pagina 1

Impreso el 3 de Diciembre de 2019 a las 07:52:44 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 106 - LA DORADA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: VICTORIA VEREDA: MESONES
FECHA APERTURA: 16-11-1977 RADICACIÓN: 0497 CON: CERTIFICADO DE: 16-11-1977
CODIGO CATASTRAL: 178670003000000020123000000000 COD CATASTRAL ANT: 17867000300020123000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 267 HECTAREAS 6.000 METROS CUADRADOS, Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PARTIENDO DE UN MOJON DE DONDE HABIA UN ARBOL SANDE SITIO MUY CONOCIDO EN LOS PLANOS DEL MULATO, SIGUIENDO UNA LINEA RECTA EN DIRECCION NORTE, HASTA LLEGAR A UN PUNTO SITUADO 150 METROS, ABAJO DE LA DESEMBOCADURA DE LA QUEBRADA LA TULIA, EN EL RIO LIBERTADA, LINDANDO EN TODAS SUS EXTENSIONES CON LA HACIENDA EL NARANJO DE PROPIEDAD DE LUIS CARLOS RAMIREZ, RIO LIBERTAD AGUAS ABAJO HASTA ENCONTRAR UN MOJON, LINEA RECTA EN DIRECCION SUR, HASTA ENCONTRAR UN MOJON DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOS (2) SITUADO SOBRE LA QUEBRADA DE LA MADRILEVA, JUNTO A UN CAMPAMENTO DE TRABAJADORES, DE ESTE MOJON EN LINEA RECTA SIEMPRE EN DIRECCION SUR, HASTA ENCONTRAR EL MOJON NUMERO UNO (1) SITUADO SOBRE LA QUEBRADA LA CIMITARRA DE ESTE MOJON QUEBRADA CIMITARRA; AGUAS ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL SITIO DENOMINADO EL PEVOL O SALTO, ES DECIR EL SOLTTO QUE FORMA EL RIO CIMITARRA; DE ESTE SITIO EN LINEA RECTA, HASTA EL MOJON DONDE HAY UN ARBOL SANDE, PUNTO DE PARTIDA."

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE DE TERRENO "SAN RAFICO" HOY "LA MALAGUEVA"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-09-1955 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4966 del 20-09-1955 NOTARIA 2 de BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APORTE A SOCIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- DE: SANCHEZ DE MILLAN LOLA
DE: SANCHEZ DE OLAYA CECILIA
DE: SANCHEZ VICTOR MANUEL

A: SOCIEDAD SANCHEZ HERMANOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-05-1960 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 04-11-1959 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de LA DORADA, CALDAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 110 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- DE: DE LA CUESTA VICTOR
DE: RESTREPO NESTOR
DE: RESTREPO OCTAVIO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191203510825912717

Nro Matrícula: 106-51

Página 2

Impreso el 3 de Diciembre de 2019 a las 07:52:44 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RIOS PEDRO PABLO

A: SOCIEDAD SANCHEZ HERMANOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2360 del 22-05-1964 NOTARIA NOVENA de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN LIQUIDACION SOCIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD SANCHEZ HERMANOS LIMITADA

A: SANCHEZ DE MILLAN LOLA

X

A: SANCHEZ DE OLAYA CECILIA

X

A: SANCHEZ VICTOR MANUEL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2372 del 25-05-1964 NOTARIA NOVENA de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APORTE A SOCIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ DE MILLAN LOLA

DE: SANCHEZ DE OLAYA CECILIA

DE: SANCHEZ VICTOR MANUEL

A: SOCIEDAD HACIENDA CIMITARRA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-09-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5679 del 14-09-1967 NOTARIA 3 de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 351 VENTA EN PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD HACIENDA CIMITARRA LIMITADA

A: GIRALDO ARENAS JOSE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-10-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5979 del 25-09-1967 NOTARIA SEXTA de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA EN PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD HACIENDA CIMITARRA LIMITADA

A: RUSSEL VARON GUSTAVO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-12-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1293 del 24-12-1976 NOTARIA UNICA de FACATATIVA, CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$120,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191203510825912717

Nro Matrícula: 106-51

Pagina 3

Impreso el 3 de Diciembre de 2019 a las 07:52:44 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DE PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUSSEL VARON GUSTAVO

A: PEDRAZA NIÑO JOSE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-1977 Radicación: 061

Doc: ESCRITURA 06 del 15-01-1977 NOTARIA UNICA de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA EN PROINDIVISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEDRAZA NIÑO JOSE ANTONIO

A: GOMEZ GOMEZ VICTOR

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-01-1977 Radicación: 062

Doc: ESCRITURA 07 del 15-01-1977 NOTARIA UNICA de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GIRALDO ARENAS JOSE

A: GOMEZ GOMEZ VICTOR

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-1978 Radicación: 657

Doc: ESCRITURA 41 del 24-04-1978 NOTARIA UNICA de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ GOMEZ VICTOR

A: BOTERO ECHEVERRY EMILIANO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-07-1978 Radicación: 657

Doc: ESCRITURA 41 del 24-04-1978 NOTARIA UNICA de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO ECHEVERRY EMILIANO

A: GOMEZ GOMEZ VICTOR

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-10-1979 Radicación: 983

Doc: ESCRITURA 123 del 01-09-1979 NOTARIA UNICA de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191203510825912717

Nro Matrícula: 106-51

Pagina 4

Impreso el 3 de Diciembre de 2019 a las 07:52:44 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 650 CANCELA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ GOMEZ VICTOR

A: BOTERO ECHEVERRY EMILIANO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-11-1980 Radicación: 1163

Doc: ESCRITURA 1724 del 26-08-1980 NOTARIA 1 de MANIZALES, CALDAS

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOTERO ECHEVERRY EMILIANO

A: LOPEZ GOMEZ JOSE DIDIER

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-01-1982 Radicación: 0046

Doc: ESCRITURA 1640 del 15-12-1981 NOTARIA 2 de MANIZALES, CALDAS

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ GOMEZ JOSE DIDIER

A: SERNA ALZATE JAIME EDUARDO

X

A: SERNA ALZATE MANUEL GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-12-2013 Radicación: 2013-3100

Doc: RESOLUCION 006 del 07-12-2013 ALCALDIA MUNICIPAL de VICTORIA, CALDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (SOBRE SU CUOTA PARTE) - PROCESO DE COBRO ADMINISTRATIVO POR LAS OBLIGACIONES DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DETERMINADAS EN EL MANDAMIENTO DE PAGO NO.005.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE VICTORIA-CALDAS

NIT# 8908011510 - SECRETARIA DE

HACIENDA MUNICIPAL -

A: SERNA ALZATE MANUEL GUILLERMO

CC# 10212384 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-60 Fecha: 01-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-31 Fecha: 22-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191203510825912717

Nro Matrícula: 106-51

Pagina 5

Impreso el 3 de Diciembre de 2019 a las 07:52:44 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-13728

FECHA: 03-12-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS

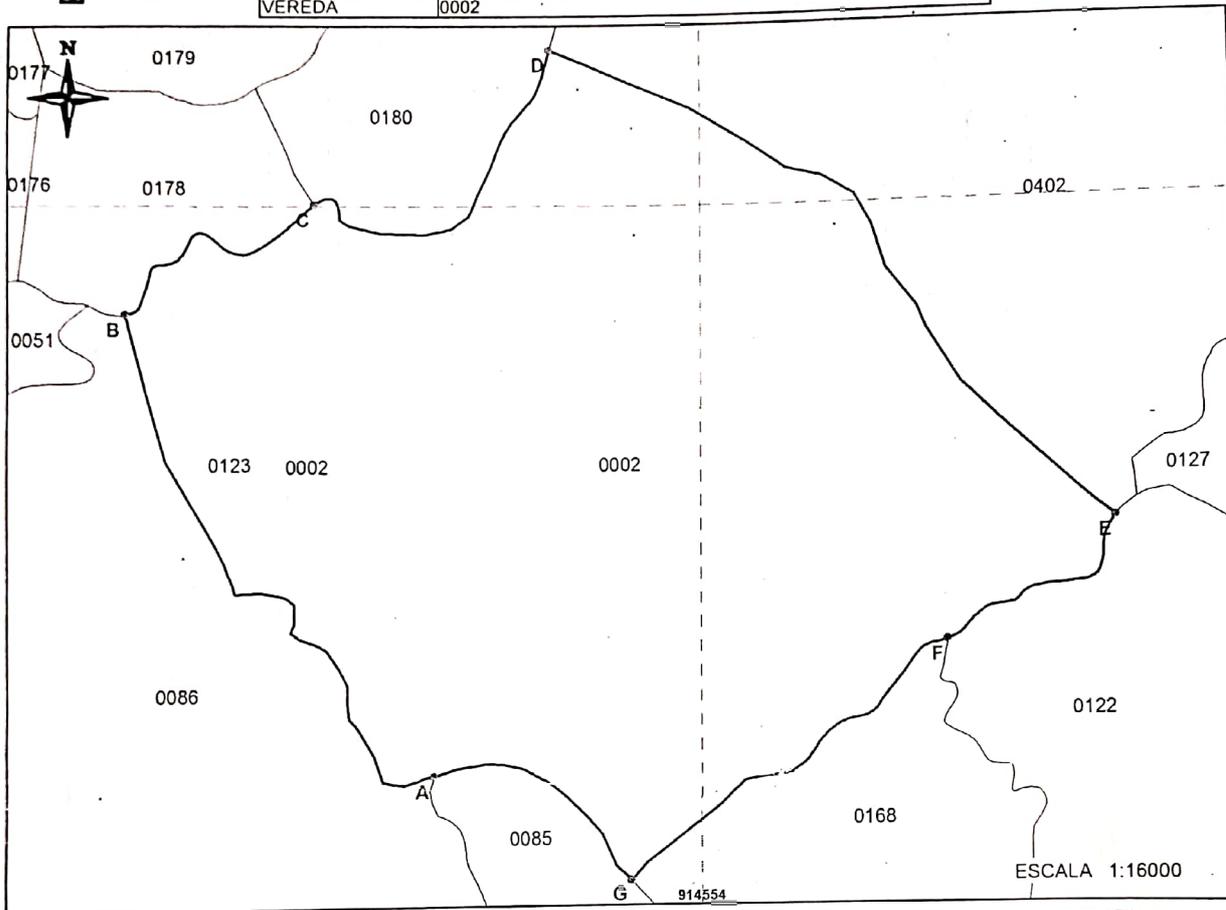
**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL

CERTIFICADO N°: 17-867-106-0000002-2019

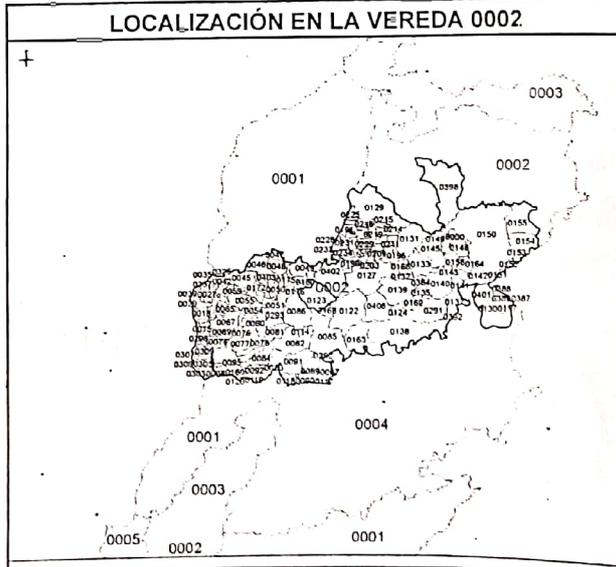


DEPARTAMENTO	17 - CALDAS		
MUNICIPIO	867 - VICTORIA		
ZONA	00 - Rural	SECTOR	03
COMUNA	00	BARRIO	00
VEREDA	0002		



DATOS DEL PREDIO	
NÚMERO PREDIAL VIGENTE	178670003000000020123000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	1786700030000201230000
IDENTIFICADOR ÚNICO PREDIAL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	106 - 51
DIRECCIÓN	LA MALAGUENA
ÁREA DE TERRENO	241 HA 221.0 M2
ÁREA CONSTRUIDA	0 M2

COORDENADAS			LINDEROS TERRENO		
Nodo	Norte	Este	De	A	Dist. m.
A	1095486.93	913931.37	A	B	1451.08
B	1096545.41	913222.98	B	C	591.65
C	1096793.89	913657.91	C	D	842.25
D	1097147.89	914204.60	D	E	1765.88
E	1096059.98	915511.95	E	F	524.44
F	1095786.60	915129.73	F	G	947.05
G	1095247.15	914389.93	G	A	577.92



SISTEMA DE REFERENCIA
Proyección : Transverse_Mercator
Sistema de Coordenadas : MAGNA_Colombia_Bogota
Falso Este : 1000000.0
Falso Norte : 1000000.0
Meridiano Central : -74.0775079167

CONVENCIONES		
• Nodo	▭ Predio	▨ Construcción convencional
—•— Lindero	▭ Manzana	▨ Construcción no convencional
—•— Linero	▨ Construcción no convencional / Construcción convencional	

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión.
 Resolución 070 de 2011, Artículo 42.
 Si la información cartográfica es diferente a la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas.
 Los datos contenidos en este documento fueron inscritos según Resolución No.0019
 La vigencia de este certificado será de tres meses, a partir de su fecha de expedición.
 La veracidad del presente documento puede ser constatado en la página web.

FIRMA AUTORIZADA

Información vigente a: 15/02/2019



PIN de Validación: 9fb309a0



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10254448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10254448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9fb309a0



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS

Dirección: CARRERA 2 # 12-15

Teléfono: 3206943365

Correo Electrónico: interproyectos.sas@gmail.com

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

Tecnólogo en Gestión de Obras Civiles y Construcciones - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Ingeniero Electricista - Universidad Nacional de Colombia.

Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios - Universidad Externado de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10254448.

El(la) señor(a) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 9fb309a0



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



PIN DE VALIDACIÓN

9fb309a0

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal