

**ALLEGAR DICTAMEN PERICIAL PROCESO No. 25307-31-03-002-2023-00160-00.**

Claudia González <lala170673@hotmail.com>

Vie 20/10/2023 9:53 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (14 MB)

Anexo 00. Informe Avaluo.pdf; Informe Avaluo Predio Los Limones .zip;

**BUENOS DIAS, POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO, DE MANERA RESPETUOSA, ALLEGO RESPECTIVO DICTAMEN PERICIAL ACTUALIZADO, JUNTO A SU ANEXOS.**

**LO ANTERIOR, PARA LO QUE HAYA A LUGAR.**

**CORDIALMENTE,**

**CLAUDIA GONZALEZ  
APODERADA ACTORA**

Señor Juez

**Juzgado 2 Civil del Circuito**

Girardot

**Ref.** Proceso de División Material

**Rad.** 25307310300220230016000

**Asunto:** Avalúo predio Los Limones

**De:** María Delfina Chavarro Cruz y Otros

**Vs:** Luis María Chavarro Cruz

A solicitud de la parte actora se realiza el siguiente avalúo comercial del predio LOS LIMONES, para ser entregado al proceso de la referencia el que se realizó en los siguientes términos:

El predio denominado LOS LIMONES se localiza en la Vereda de Laguna Grande, zona rural del Municipio de San Antonio del Tequendama Departamento de Cundinamarca y que a continuación se describe así:

**PARÁMETROS PARA EL AVALUÓ**

---

- **CAPITULO I** Marco General del Predio.
- **CAPITULO II** Marco Jurídico.
- **CAPITULO III** Marco Teórico.
- **CAPITULO IV** Marco Técnico o Físico.
- **CAPITULO V** Reglamentación Urbanística
- **CAPITULO VI** Marco Económico.
- **CAPITULO VII** Grandes Partidas del Avalúo.
- **CAPITULO VIII** Planos 1/2 y 2/2
- **CAPITULO IX** Plano de localización y esquemas
- **CAPITULO X** **Fotografías.**

**AVALUO PARA EL PREDIO LOS LIMONES EN LA VEREDA DE LAGUNA GRANDE, MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA**

---

**CAPITULO I**

**Marco General del Predio**

**Solicitante :** JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO LA MESA

---

<b>Tipo de Inmueble:</b>	Predio Rural
<b>Tipo de Avalúo:</b>	COMERCIAL
<b>Departamento:</b>	CUNDINAMARCA
<b>Municipio:</b>	San Antonio del Tequendama
<b>VEREDA:</b>	Laguna Grande
<b>Ubicación Geográfica:</b>	SE
<b>Nombre de los Predio:</b>	<b>Los Limones</b>
<b>Localización:</b>	Rural
<b>Propietario:</b>	MARIA DELFINA CHAVARRO CRUZ <b>25%</b>
	CLIMACO CHAVARRO CRUZ <b>25%</b>
	LEONOR CHAVARRO CRUZ <b>25%</b>
	LUIS MARIA CHAVARRO CRUZ <b>25%</b>
	LUIS HERNANDO CAVARRO RIOS      Mejoras

---

**Destinación Actual:**

**Predio Los Limones**

Es un inmueble que se encuentra dividido en dos predios teniendo uno de por medio que los divide en dos partes diferentes, cada uno con un numero catastral, 0009-0397 y 0003-0198 respectivamente, pero bajo la misma matricula inmobiliaria; el lote que los divide y que esta al medio se idéntica con el numero catastral 0009-0335 de propiedad de Luis María Chavarro Cruz quien indica que se lo compro a la señora ALCIRA CANTOR; para efectos del peritaje se denominará Zona A y Zona B el predio LOS LIMONES.

## **Zona A Los Limones**

En esta área están las construcciones que se relacionan con una casa habitación, una enramada con piso enchapado y cubierta cierto en tejas y estructura metálica, un kiosco con piso cemento enchapado y cubierta, zonas duras de parqueo y acceso, jardinera, un baño exterior, escalones accesos a las canchas de tejo y dos orinales, además se encuentran otras obras relacionadas con la explotación pecuaria y café, como secador de café rustico cuenta con servicio de energía y acueducto y su pozo séptico.

El predio está delimitado por cerca en piedra antigua que bordea los costados norte, oeste y sur, pero al costado oriental que linda con predio de la señora ALICIA CANTOR hoy según el demandado y del cual levanta una casa moderna de 2 pisos no cuenta con cerca que lo delimite, existe dos mojones en piedra que lo delimitan y se proyecta una línea entre los mismos.

Sus cultivos son café, cítricos, aguacates con una alta densidad el siembra que repercute negativamente en el desarrollo como en la productividad de las plantas.

Terreno de topografía ondulada a fuertemente ondulada, cuenta con buen acceso de comunicación desde la vía de la vereda, por el costado oeste linda con camino antiguo que de Tena comunicaba a Soacha.

Existe una zona boscosa protectora que alberga algunos frutales y matas de café

## **Zona B Los Limones**

Es un área enclavada, que para acceder al mismo se hace a través del predio de ALICIA CANTOR hoy de Luis María Chavarro

Su uso se relaciona con cultivo de café de soqueo, cítricos, aguacates, mango guayabo y pastos principalmente. No cuenta con construcción alguna.

De topografía ondulada a fuertemente ondulada, de forma rectangular y cercado en alambre y postes de madera y cerca viva por su parte norte, oriente y parcialmente el sur y en este sur otra parte en cerca de piedra antigua. Al occidente se encuentra dos mojones en piedra labrados que definen una línea limítrofe con el predio de ALICIA CANTOR hoy de Luis María Chavarro Cruz pero no se encuentra cerca alguna sobre este lindero.

Existe cultivo de pastos en donde se encuentran algunos árboles frutales que se ven afectados por la actividad pastoril.

Existe una zona boscosa al costado suroeste donde se encuentra plantas de café, pero en estado vegetativo e improductivo.

## CAPITULO II

### MARCO JURÍDICO

<b>MODO Y TITULO DE ADQUISICIÓN:</b> Compraventa mejoras en suelo ajeno con antecedentes Escritura 2547 del 2/1/2010 Radicación 2010-166-6-7015 Anotación No. 5 Especificación FALSA TRADICION Adjudicación en sucesión Fecha 4/7/2012 Radicación 2012-166-6-4021 Sentencia 1/6/2012 Juzgado Promiscuo de Familia del circuito de La Mesa / Anotación No. 6	X	
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> No. 166-1609	X	
<b>CEDULA CATASTRAL:</b> 00-01-0009-0397-000 Y 00-01-0009-0198-000	X	
<b>CARGOS DEL PREDIO:</b> <b>0198 Impuesto 2022 \$ 1.411.604</b> <b>0397 Impuesto 2022 \$ 433.807</b> Común y proindiviso	X	
<b>CONSTRUCCIÓN:</b> relacionadas con la vivienda, actividad agrícola y comercial las canchas de tejo	X	

## CAPITULO III

### MARCO TEÓRICO

**UBICACIÓN:** El predio LOS LIMONES está localizado en la Vereda de Laguna Grande, zona rural del municipio de San Antonio del Tequendama departamento de Cundinamarca, el que se encuentra dividido físicamente por dos área con un predio de por medio.

**HABITACION:** : Zona A : se accede a través de cintas en concreto que se desprenden desde la vía que de la vereda Laguna Grande conduce a la Antena en su entrada esta un parqueadero con piso cemento como para 4 carros, en su perímetro se encuentra muros antepecho en bloque que lo confina; se sigue con un kiosco en concreto reforzado y muros en bloque con una alzada de cubierta en tejas de Eternit; puerta de varilla por donde se accede a la casa, ya en ella encontramos, dos baños , cocina, 4 piezas, escaleras enchapadas, , techo de la casa en teja de zinc con soporte en madera, y el techo exterior de la casa esta remodelado donde se le coloco techo en PVC: en esta zona A también se encuentra tanques de reserva uno de 1000 litros y 2 de 500 litros otro tanque en donde está el lavadero, mesones de la cocina, mesón grande para arreglar animales, instalación de la luz, dos puertas y ventanas en la casa, y siembras de árboles frutales.

**AVALUÓ CATASTRAL:** El predio LOS LIMONES se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 166-1609 y cuenta con dos números catastrales que son. Nos. 25-645-00-01-00-00-0009-0397-0-00-00-0000 el que se identificó como Zona B con un área de 3019 metros cuadrados de acuerdo a la planimetría pericial y un avalúo catastral de \$4.129.000.00 pesos m/cte y el 25-645-00-01-00-00-0009-0198-0-00-

00-0000 que se identificó como zona A con un área de 4.714 metros cuadrados de acuerdo a la planimetría pericial con avalúo catastral de \$15.234.000.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** el inmueble cuenta con domiciliaria de servicio de energía y de agua. Ubicada en la zona A

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:** Se encuentra demarcado en su uso principal de vivienda y siembra de árboles frutales y maderables, agropecuario.

**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:** Es un predio dividido en dos zonas independientes, de por medio con predio de propiedad ALICIA CANTOR, pero de acuerdo al demandado indica que él es propietario de este predio .

Cada zona cuenta con un número predial.

### **ZONA A Los Limones**

La zona A se ubica al oeste del predio **LOS LIMONES**, donde es habitado por el demandado señor Luis María Chavarro Cruz, allí se encuentran construcciones de vivienda y de explotación cafetera, pecuaria y cultivos de cítricos, aguacates, mangos y café principalmente. Se accede mediante una vía (Antiguo camino a Soacha) por un encintado en concreto y que parte de su área está formada sobre la zona del camino y otra parte en el predio, esto de acuerdo a los linderos indicados por el demandante y que se muestra plano anexo (1/1).

Las construcciones

Un área de vivienda y estar:

Casa habitación de tres alcobas, un cuarto, cocina, baño, lavadero.

Pegado a la casa se levantó piso del que se enchapo en tabletas cerámica y que es utilizado para la sala comedor, encontrándose cubierto con material metálico en tejas y cerchas, el piso del salón en su perímetro está en cerramiento en muros de un metro de altura construido en bloque con columnas estructurales que los confina y que son cimentación para el piso y la cubierta; en este cerramiento se encuentra tres salidas que comunican al área exterior por tres sus costados a excepción del norte. Se cuenta con servicios domiciliarios de agua y energía. El agua es conducida mediante una manguera llevada a tanques de 1.000 y 2 de 500 litros para ser servida a la casa y el quehacer pecuario.

En la salida de la casa al nororiente se hace a través de una escalera en concreto ciclópeo formada en cemento arena y enchapada parcialmente con tableta cerámica. En este lado exterior se encuentra un baño construido en bloque, del que cuenta con sanitario y ducha y enchapado a media altura, cerca esta una alberca.

Más al este se encuentra una alberca, un pozo para los patos, dos estructuras antiguas en piedra a manera de cría y levante de cerdos y un pozo igualmente en piedra para descerezar el café.

Por el costado oeste se está en el área de parqueo piso cemento, delimitado por muros en cemento y bloque, se encuentra un kiosco construido en piso cemento enchapado en tableta cerámica y cubierto en teja de zinc y soportes metálicos, se encuentra encerrado en bloque a media altura, también hay una gruta donde se tiene a la Virgen María.

Al costado oeste el lindero lo delimita una cerca de piedra que separa el predio de un camino antiguo que conducía o conduce a Soacha, continua el muro en piedra por la el lado sur del predio hasta encontrar un mojón labrado en piedra que delimita este lote con el predio de la señora Alicia Cantor, en donde no existe cerca al medio.

Lindero que se determina del mojón 6 en línea recta hasta el punto 1 cerca de un árbol de chocho que fue indicado por el demandante.

De acuerdo a lo encontrado en la pericia el predio Los Limones Zona A se convirtió de hecho en predio sirviente del predio de ALCIRA CANTOR hoy de Luís Maria Chavarro; el lote zona B de los Limones aparentemente se encuentra enclavado.

El predio zona A Los Limones esta cultivado en cítricos, aguacates, guayabos con edades entre los 6 y 14 años principalmente y un menor porcentaje en edades entre los 14 a los 29 años. Es importante decir que los cultivos están concentrados en sectores formando unas densidades altas donde los cultivos presentan efecto invernadero llevando una bajo desarrollo y productividad

Esta zona A tiene además cultivo de pastos que son acompañados de algunos frutales, cultivo de café del que se ha renovado a partir del soqueo y el que está acompañado de árboles frutales.

El terreno de topografía ondulada a fuertemente ondulada.

La zona A por su frente tiene con la vía.

### **Zona B Los Limones**

No cuenta con construcción alguna.

Es un lote aparentemente enclavado ya que no muestra salida a la vía publica ya de por medio está el lote de ALICIA CANTOR, hoy de Luís María Chavarro Cruz.

De uso agrícola y pastos.

El área de pastos está acompañada por algunos cítricos y guayabos que se ven afectado por el pastoreo.

Cuenta esta zona con dos áreas más, que se relaciona con el cultivo de café y bosque que aunque presenta esta última alguna siembra de café este ya no se ve productivo.

La zona de café, plantación que ha sido renovada a través del soqueo está acompañada de una alta densidad e siembra de árboles cítricos y aguacates que se ven afectados por la sombra dándoles una apariencia vegetativa.

Por el lindero sur parcialmente cuenta en su lindero un muro en piedra, cercas que se va igualmente por el costado este y norte, pero al igual que la zona A por el costado oeste de la zona B la línea limítrofe con el predio de ALICIA CANTOR hoy de Luis María Chavarro va de un mojón de piedra marcado con la letra 7 en línea recta a dar a una piedra marcada con el número 2.

Es una zona que cuenta con buena vía de comunicación, su vecindad está basada en pequeñas parcelas de producción agropecuaria con la casa del propietario.

## CAPITULO IV

### TERRENO VARIABLES ENDÓGENAS PREDIO EL LIMON

#### MARCO TÉCNICO O FÍSICO DEL TERRENO

##### ZONA A Los Limones

FRENTE	150,62	ml
FONDO	56.20	ml
PERÍMETRO	301.32	ml
ÁREA predio	3019	M2
TOPOGRAFÍA	Fuertemente Ondulada	Variable
FORMA GEOMÉTRICA	Rectangular	
Área de construcción total construida		m2

##### ZONA B Los Limones

FRENTE		ml
FONDO	106.41	ml
PERÍMETRO	341,03	ml
ÁREA predio	4714	m2
TOPOGRAFÍA	Fuertemente Ondulada	Variable
FORMA GEOMÉTRICA	Rectangular	

#### MARCO TÉCNICO O FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES

CLASE DE LA CALLE		CLASE DE PAVIMENTO		B= BUENO M= MALO											
ALFALTO		CEMENTO		PIEDRA		LADRILLO		RECEBO		ALBORIZADA		ACERAS		Vecindad Transporte	
B	M	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M		
								x		X				No	
VECINDARIO FUTURO PROBABLE															
COMERCIAL		RESIDENCIAL		ESTRATO		C/OBRER		SILENCIOS		INDESENT		PROGRESO. VALORIZACIÓN			
				2				x				BUENA			
ESTILO DE CONSTRUCCIÓN															
QUINTA	CASA	APARTA	DISEÑO	ACABADOS	RECEPCIÓN	PAISAJE	GARAJE	CULTVOS							
	X			REAPARADO		X		X							

DESCRIPCIÓN DE EDIFICACIÓN						
No. PISO	ALCOBAS	No. PATIOS	Comedor	SANITARIO	BAÑOS	COCINA
1	3	1	1	2	2	1
B.B.Q.	RECEPCIÓN	ZONA VERDE	PARQUEADE	No. SERVICIO	EDAD APROX. INMUEBLE	
		1	1	2	50 AÑOS	
CLASE DE VÍA MATERIAL EXTERIOR recebada que es la veredal que forma un circuito en a vereda Laguna Grande que va a San >Antonio del Tequendama y un camino antiguo rustico						
CLASE DE MATERIALES bloque, madera, piedra, concreto y metálico.						
CLASE DE MUROS ladrillo y muros a la vista						
CLASE DE CUBIERTA en zinc con estructura en madera y cerchas metálicas						
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO sector de la torre de concel						
CLASE DE ESTRUCTURA de carga						
OTROS DETALLES Construcciones adecuadas						

### **Linderos del predio LOS LIMONES que se pretende en esta división**

Localizado en la Vereda de Laguna Grande, zona rural del municipio de San Antonio del Tequendama departamento de Cundinamarca y está comprendido dentro de los siguientes linderos descritos en forma independiente:

#### **LOS LIMONES ZONA A:**

**Con área de: 3019 m2**

##### **Por el norte:**

Desde el mojón **AH** hasta el punto **1** en distancia de **16,60** metros lindando con el predio de propiedad de Ismenia Obregòn inmueble con código catastral numero **256450001000000090194000000000**

##### **Por el oriente:**

Desde el punto **1** se va en distancia de **112.40** metros al Mojón **6** lindando con predio Villa Horizonte de propiedad antes de Alicia Cantor Cruz hoy de Luís María Chavarro Cruz inmueble con código catastral numero **256450001000000090335000000000**

##### **Por el sur:**

Del Mojón **6** en distancia de **56,20** metros al punto **8** lindando con predio de propiedad de la Familia Hernández inmueble identificado con código catastral número **256450001000000090200000000000**.

##### **Por el occidente:**

Del punto **8** se va al norte en distancia de **86,92** hasta el punto de la vía de acceso a la zona A lindando con camino antiguo que de Tena conduce a Soacha de por medio con propiedad de la Familia cortes, y se pasa la vía de acceso y se va al noreste en distancia de **17,9** siguiendo el muro en piedra o y continua en distancia de **29,20** metros hasta el mojón **AH** punto de partida y encierra

## LOS LIMONES ZONA B:

Con área de: 4714 m2

### Por el norte:

Desde el mojón labrado en piedra No. 2 se va en distancia de **74,34** metros hasta llegar el mojón **H** lindando con predio de propiedad de Ismenia Obregón inmueble identificado con código catastral **25645000100000009019400000000**

### Por el oriente:

Desde el punto del Mojón **H** se va en distancia de **86,16** metros hasta el punto **21**. Lindando por este costado con predio de propiedad de Herminia Roncancio inmueble identificado con código catastral numero **25645000100000009019000000000**

### Por el sur:

Del punto **21** se va en distancia de **74,12** metros hasta el mojón No. **7** lindando con predio de propiedad de Familia Hernández inmueble identificado con código catastral numero **25645000100000009019900000000**

### .Por el occidente:

Del punto del mojón No. **7** en distancia de **106,41** metros hasta el mojón **2** punto de partida y encierra linda con predio de propiedad antes de Alicia Cantor hoy de Luís María Chavarro Cruz .

## VARIABLES EXÓGENAS ZONA A

SERVICIO	BUENO	REGULAR	MALO	CANTIDAD
ACOMETIDA AGUA	X			
ALCANTARILLADO	X			PZ
Energía	X			

## VARIABLES EXÓGENAS ZONA B

SERVICIO	BUENO	REGULAR	MALO	CANTIDAD
ACOMETIDA AGUA				NO
ALCANTARILLADO				NO
Energía				NO

### DISTANCIA DE LOS CENTRO DE CONSUMO Y ADMINISTRACIÓN En vehículo

PLAZA DE MERCADO	15 min
COMERCIO	15 min
ALCALDIA	15 min
PARADERO DE BUSES	15 min
NIVEL PER CÁPITA ESTRATIFICACIÓN SOCIAL	2

**VECINDARIO:** Parcelas de actividad agropecuaria y vivienda del propietario.

## **CAPITULO V**

### **REGLAMENTACION DE USO DEL SUELO**

#### **Acuerdo No. 029 de 2000 EOT**

#### **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA**

De acuerdo al uso actual el predio se clasifica como C4, predios de pastos manejados en su cobertura y en cuento a su uso, café maíz, caña, maíz, plátano frutal, rastrojo y pastos.

En cuanto a los riesgos según el plano D-5 los grados de susceptibilidad ambiental a las amenazas y riesgos naturales el predio se encuentra en zona alta de riesgo

#### Capitulo III

##### Uso del suelo rural

Art. 87 SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL: Son aquellas áreas con suelos poco profundos, con relieve quebrado susceptible a los proceso erosivos y de mediana a baja capacidad agrologica.

Uso principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de maya ambiental.

Uso compatibles: infraestructura pata la construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, Granjas avícolas y silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas, porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones con fines de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufactura

## **CAPITULO VI**

### **MARCO ECONÓMICO**

El predio Los Limones se encuentra dividido por un predio de por medio y en el que cada parte está cifrada con una número catastral, tienen avalúos y pagan impuesto predial en forma independiente

Las condiciones de la **Zona A** del predio los Limones tiene un frente amplio que es por la carretera y por un camino antiguo.

Su composición en cuento a las construcciones lo hace atractivo y de buena valorización, además es posible acceder hasta este, a través de encintado en cemento necesario por la pendiente del acceso.

Sobre el frente con la vía pública se ubica un área de lo que fue el antiguo camino, sobre esta parte de esta área se construyó parte del acceso huella cementó.

Los cultivos se encuentran con alta densidad de siembra que hace se pierda oportunidad de desarrollo vegetativo y productividad, esta zona esta poseída por el demandado

Las condiciones de la **Zona B**. Es un predio enclavado, no tiene acceso directo a la vía, de por medio esta para acceder a la vía el predio antes de ALICIA CANTOR hoy de Luis María Chavarro Cruz y la zona B poseída por el demandado.

De similares condiciones de la zona A, los cultivos de la zona B están con una densidad alta de siembra.

### **MÉTODO DE AVALUÓ**

Para la obtención del valor comercial de terreno que se presenta en la zona, se desarrolló un estudio de mercado de libre oferta y demanda teniendo en cuenta las característica propias de los predio objeto de avaluó; además se realizó una investigación directa presentando el predio en las condiciones actuales y propias.

Para la investigación se tuvo en cuenta el predio objeto del presente avaluó tanto en sus variables endógenas como las variables exógenos. Para ello se indicaron las características del mismo tales como área, topografía, norma de uso, etc., de igual manera se describió el entorno del inmueble, su localización sus vías de acceso, la normatividad que pesa sobre el mismo y su ubicación.

<b>Propietario</b>	<b>Localización</b>	<b>Contacto</b>	<b>Área</b>	<b>Valor Total</b>
Guillermo	San José	3224574391	6400	\$ 90.000.000
Jorge	San José	3112515484	10000	\$ 540.000.000
Martha	San José	3123024750	2000	\$ 200.000.000
Álvaro Rodríguez	San José	3133961327	3000	\$ 400.000.000
Edna Maritza	San José	3208703241	10000	\$ 165.000.000
Edgar Perdomo	San José	3118861415	6400	\$ 105.000.000
Armando Castellanos	San José	3118046833	5212	\$ 420.000.000

Ahora se realiza la homogenización de valores con sus respectivos resultados.

### TABLA DE HOMOGENIZACION

El inmueble referencia en este proceso es de ZONA A de 3019 m2 y ZONA B de 4714 m2

### TABLA DE HOMOGENIZACION

Propietario	Contacto	Área	Valor Total	Valor m2	Fuente	Factor fuente	Tamaño m2	Factor tamaño	Ubicación	Factor ubicación	TOTAL m2
Guillermo	3224574391	6400	\$90.000.000	\$14.063	oferta	1	6400	1	Buena	1	6300,0
Edgar Perdomo	3118861415	6400	\$105.000.000	\$16.406	oferta	1	6400	1	Buena	1	7350,0
Edna Maritza	3208703241	10000	\$165.000.000	\$ 16.500	oferta	1	10000	1.2	Buena	1	7392,0

Medida	Valor m2	Tamaño m2	Total m2
<b>Media</b>	15.656,25	7.600,00	16.756,25
<b>Desviación Estándar</b>	1.381,02	2.078,46	2.884,72
<b>Coefficiente de Variación</b>	-0,01	0,80	1,71
<b>Máximo</b>	16.500	10.000	19.800
<b>Minímo</b>	14.063	6.400	14.063

Debido a la homogeneidad de las áreas, fuente, tamaño y ubicación y las características de los predios tabulados se deja el valor mínimo obtenido, por ser el más próximo teniendo en cuenta las condiciones del predio.

El inmueble referencia en este proceso es de ZONA A de 3019 m2 y ZONA B de 4714 m2

EL VALOR DEL TERRENO POR METRO CUADRADO ES DE \$19.800 diecinueve mil ochocientos pesos m/cte. Valor aplicado de acuerdo al resultado de la evaluación resultante.

*Metodología tomada de (Oscar A. Borrero Ochoa y Otros BHANDAR EDITORES)).*

#### LOS LIMONES ZONA A:

Valor	Unidad	Cantidad
\$ 59.776.200	\$ 19.800	3019. m2
Son: Cincuenta y nueve millones setecientos setenta y seis mil doscientos pesos m/cte		

## LOS LIMONES ZONA B:

Valor	Unidad	Cantidad
\$ 93.337.200	\$ 19.800	4714
Son: Noventa y tres millones trescientos treinta y siete mil doscientos pesos m/cte		

### Para la construcción

Ahora aplicando la metodología de Heidecke y Fitto Corvini obtenemos el valor de la construcción.

Los factores tomados para aplicar a las variables son:

Multiplicador de costos	Factor
Vivienda popular	1,3
Vivienda Media	1,35
Vivienda Media alta	1,4
Vivienda alta	1,45
Oficinas rango medio	1,4
Oficinas rango alto	1,5
Bodegas	1,4

		Tabla de Heidecke	
		Calificacion	Clasificacion
		1	Optimo
		1,5	Muy bueno
		2	Bueno
		2,5	Intermedio
		3	Regular
		3,5	Deficiente
		4	Malo
		4,5	Muy Malo
		5	Sin Valor
Coefficiente area util			
Vivienda popular	0,9		
Vivienda Media baja	0,9		
Vivienda Media	0,85		
Vivienda Media alta	0,85		
Vivienda alta	0,8		
Oficinas rango medio	0,8		
Oficinas rango alto	0,75		
Vivienda unifamiliar	1		
Bodegas	1		

Las variables utilizadas para el cálculo total, y los resultados obtenidos con los factores y utilizando el método de Fitto Corvini son:

#### Vida Util

La vida útil de este activo fijo se establece a partir de la tabla de FITTO Y CORVINNI donde se establece una edad del inmueble de 54 años

En el capítulo VII artículo 37° numeral 9 tabla (parte1) depreciación total de una construcción en 50% de su valor a nuevo debido a su edad

Vida útil de la construcción	90 años
Heidecke	2.5
Edad de la construcción	59
Fitto Corvinni	58.44
Área de la casa	87.20 m2
Valor metro cuadrado	\$ 1.791.514
Valor del m2 depreciado	\$ 744.553
Valor de la construcción	\$ 744.553 * 87.20 m2 = \$ 64.925.041

Suma: Sesenta y Cuatro millones novecientos veinte cinco mil cuarenta y un pesos.

### Valoración construcciones ZONA A

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Patio salón frente y unido a la casa habitación, que sirve de sala comedor, con muro de contención, plancha de cemento y con pisos de tableta Mour, encerramiento o muro de 0.80 metros de altura, columnas en contorno para sostener los perfiles metálicos y techado con teja de zinc, andenes laterales también con pisos en tableta de mour.	m2	62	248.633	14.342.298

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Construcción pozo séptico con plancha en concreto y un baño encima de 1.85x1.85 construido en ladrillo con techo de zinc, sanitario y lavamanos enchapado a media altura.	U	1	1.500.000	1.500.000

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Alberca de ladrillo y concreto	m2	2,8	160.000	268.833

En este apartado anterior se aplica un valor de depreciación de 20 años usando la metodología de Fitto Corvini.

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Escalera de 7 escalones en concreto y enchapadas	M2	9,23	102.925	666.805

En este apartado anterior se aplica un valor de depreciación de 20 años y una vida útil de 50 años usando la metodología de Fitto Corvini.

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Mesón en concreto de 2.50x1.0	m2	2,5	121.665	238.676

En este apartado anterior se aplica un valor de depreciación de 15 años y una vida útil de 50 años usando la metodología de Fitto Corvini.

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Dos porquerizas de piedra una de 11,244 y 4,2	m2	15,44	105.000	1.621.620

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Construcción de carretable con 2 huellas en concreto cada una 0.80 metros de ancho y 12 metros de largo	M X2 huellas	24	180.000	4.320.000

Se aclara que la carretera tiene 30 de largo por 2 huellas 60 metros y concreto, los 36 metros restantes se encuentra en la zona del camino.

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Construcción de 69m2 de patio, parqueadero y jardines en concreto	m2	69	78.000	5.382.000

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Quiosco	m2	17	250.000	4.250.000

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Construcción de 2 canchas de tejo con banqueo del terreno en plataformas y techo con plástico	M2	96	16.666	1.600.000

Construcción	Unidad	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Secador de café artesanal de café	U	1	2.900.000	2.900.000
Instalación de energía eléctrica		1	2.300.000	2.300.000
Instalación de acueducto para la finca de 2000m de manguera, instalación de un tanque de 1.000 litros y dos tanques de 500 litros cada uno		1	1.800.000	1.800.000

### **PASTOS ZONA A**

Ítem	Detalle	Unidad	Cantidad	V/Unitario	V/Total
1	Pasto	m2	1165	40	46.600
	<b>Valor Total</b>				<b>46.600</b>

**Son: Cuarenta y seis mil seiscientos pesos.**

### **PASTOS ZONA B**

Ítem	Detalle	Unidad	Cantidad	V/Unitario	V/Total
1	Pasto	m2	2717	40	108.680
	<b>Valor Total</b>				<b>108.680</b>

**Son: Ciento ocho mil seiscientos ochenta pesos-**

### **CAFE ZONA A**

La dimensión del área cultivada de café para la ZONA A es de 2.136m2 para lo cual, para determinar el valor total de la siembra se define una densidad de 1,2m2. Este café ha sido soqueado y ya empieza su pepeo.

Ítem	Detalle	Unidad	Cantidad	V/Unitario	V/Total
1	Cafè	Mata	1780	420	747.600
	<b>Valor Total</b>				<b>747.600</b>

**Suma: Setecientos cuarenta y siete mil seiscientos pesos.**

### **CAFE ZONA B**

La dimensión del área cultivada de café para la ZONA B es de 3.488 m<sup>2</sup> para lo cual, para determinar el valor total de la siembra se define una densidad de 1,2m<sup>2</sup>. La que también se ha soqueado

Ítem	Detalle	Unidad	Cantidad	V/Unitario	V/Total
1	Cafè	Mata	2907	420	1.220.800
	<b>Valor Total</b>				<b>1.220.800</b>

**Suma: Un millón doscientos veinte mil ochocientos pesos.**

### **SIEMBRA DE ARBOLES ZONA A**

Es un cultivo de siembra tradicional campesina sin técnica, afectado su desarrollo por la presencia de bosque natural necesario para la estabilidad de los suelos.

En el siguiente cuadro están los árboles frutales que contienen el predio, su correspondiente edad, densidad, cantidad y valor en condiciones buenas.

Densidad	Especie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	Cant	Valor total
236	Mandarina	4	6	11	12	11	5	3	3	3	3	3	3	3	1	1	4	1	2							3									1	78	5.755.222,00	
236	Naranja	4	8	7	8	2		3	7		6	4	1	4		4	3	1	1						4											63	4.687.515,00	
180	Aguacate	7	4	10	9	2	6	3	3		2	4			1	1		1	5							3									65	5.070.000,00		
235	Limón	2	4	6	7	2	5																													26	958.327,00	
236	Guayaba			1	1	1					1					1				2																8	698.789,00	
150	Balú	1	1		1				1		2					1					2															10	845.007,00	
236	Tomate					4																														4	160.904,00	
144	Mango									1																										1	106.560,00	
150	Sauco					1																														1	18.425,00	
150	Chirimolla							1																												1	106.560,00	
	Platano				1	3	3																													7	49.000,00	
240	Papaya					6	1																													7	639.443,00	
																																				271	19.095.752,00	

De acuerdo a la información encontrada en campo se valoran los frutos dependiendo de variables como la densidad apropiada, costos y cantidad. El valor determinado de estas siembras es de \$19.095.752

Teniendo en cuenta el área y la cantidad óptima de plantas sembradas para un buen uso y por ende su productividad, se determina que el valor se reduce en un 60% lo que determina un valor final para este ítem de **\$7.638.300.8**

Son: Siete millones seiscientos treinta y ocho mil trescientos pesos. Ocho cvos m/cte.

### **SIEMBRA DE ARBOLES ZONA B**

Es un cultivo de siembra tradicional campesina sin técnica, afectado su desarrollo por la presencia de bosque natural necesario para la estabilidad de los suelos.

En el siguiente cuadro están los árboles frutales que contienen el predio, su correspondiente edad, densidad, cantidad y valor en condiciones buenas.

Densidad	Especie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Cant	Valor total
236	Mandarina	2	33	19	11	2	14	1	3		9		3			1		1	3		2										1	108	6.700.898,00
236	Naranja	5	11	18	19	9	2	2	1		2							2														72	3.443.321,00
180	Aguacate	3	1	4	1	1	2	1			1					2															1	17	1.169.212,00
235	Limón			1																												1	29.318,00
236	Guayaba	2	4		2	3			2		1					1					1											16	788.022,00
150	Balú		1				1		1							1					1											5	420.990,00
236	Tomate					4																										4	160.904,00
144	Mango	1		1																												2	84.591,00
150	Chirimolla			3	3		3																									9	498.867,00
	Platano					1																										1	7.000,00
																																235	13.303.123,00

De acuerdo a la información encontrada en campo se valoran los frutos dependiendo de variables como la densidad apropiada, costos y cantidad. El valor determinado de estas siembras es de \$13.303.123

Teniendo en cuenta el área y la cantidad óptima de plantas sembradas para un buen uso y por ende su productividad, se determina que el valor se reduce en un 50% lo que determina un valor final para este Ítem de **\$6.651.561.00**

**Suma: Seis millones seiscientos cincuenta y unos mil quinientos sesenta y uno pesos m/cte.**

Realizando una visita al Predio se observo que la arbolada mantiene condiciones fitosanitarias aceptables por el mantenimiento dado y mantiene la apariencia vetusta evaluada anteriormente por lo tanto el valor de la vegetación comercial cultivada en los Predios se mantiene su precio unitario.

Se observo en el Predio una vaya de notificación donde es Demandante el Señor Luis María Chavarro Demandados Leonor Chavarro Cruz, María Delfina Chavarro Cruz, Clímaco Chavarro Cruz, Proceso de Pertenencia.

Vaya que se encontró a la entrada de la Zona A.

**CAPITULO VII**

**GRANDES PARTIDAS DEL AVALUÓ**

**PREDIO LOS LIMONES ZONA A**

Descripción	ÁREA Ha	VALOR TOTAL
TERRENO	m2	\$ 59.776.200
CONSTRUCCIONES	U	106.115.273
PASTO	m2	46.600
CAFE	U	747.600
CULTIVOS	U	5.728.725
<b>AVALUÓ</b>		<b>\$ 172.414.398</b>

**SON: Ciento setenta y dos millones cuatrocientos catorce mil trescientos noventa y ocho pesos m/cte.**

**PREDIO LOS LIMONES ZONA B**

Descripción	ÁREA Ha	VALOR TOTAL
TERRENO	m2	\$ 93.337.200
PASTO	m2	108.680
CAFE	U	1.220.800
CULTIVOS	U	6.651.561
<b>AVALUÓ</b>		<b>\$ 101.318.241</b>

**Son: Ciento un millones trescientos dieciocho mil doscientos cuarenta y un pesos m/cte.**

**Valuación Estimada del Predio LOS LIMONES**

Descripción	ÁREA M2	VALOR TOTAL
<b>ZONA A</b>	3019	<b>\$ 172.414.398</b>
<b>ZONA B</b>	4714	<b>\$ 101.318.241</b>
<b>AVALUÓ</b>		<b>\$ 273.732.639</b>

- **CAPITULO VIII** Planos 1
- **CAPITULO IX** Plano de localización y esquemas
- **CAPITULO X** **Fotografías.**

Hasta aquí el informe.

EL PERITO



DANIEL MORENO ROA

### **Anexos**

**Anexo 00.** Avalúo Comercial 2023 (con el ajuste en rojo)

**Anexo 01.** Planimetría Predio Los Limones

**Anexo 02.** Recibo Impuesto Predial (Carlos Zea)

**Anexo 03.** Memoria Fotográfica

**Anexo 05.** Certificado ANA y RAA del Perito Valuador

**Anexo 06.** Experiencia últimos 4 del Perito

**Anexo 07.** Matricula Profesional

**Anexo 08.** Lonja de Colombia

## INFORME DEL PERITO

Daniel Moreno Roa

c.c. 79.060.936

Dirección Carrera 21 No. 4 A – 05 La Mesa

Celulares 300 321 4227

301 393 6925

Profesión Ingeniero Geógrafo.

Email. peritocivil@hotmail.com

### **Declaraciones:**

- Las descripciones de los hechos presentados en este informe son correctas hasta donde alcance a conocerlas.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y las condiciones restrictivas que se escriban, en el presente informe.
- Como valuador manifesté que no tengo ningún interés en el bien inmueble objeto del presente estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- He cumplido con los requisitos de formación de nuestra profesión.
- Conozco el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.
- He realizado visitas de verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- No me han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

### **Cláusula de prohibición de publicación del informe**

Por medio de la presente manifesté que no publicaremos ni en parte ni en la totalidad, el informe del presente avalúo, cualquier referencia que se solicite del mismo, ni las cifras del valor avaluado, sin el consentimiento escrito del solicitante.

Ingeniero Geógrafo, inscrito en La ANA y RAA Perito de experiencia en los Juzgados del Circuito de La Mesa por 30 años.

### **.- Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación:**

En el presente informe manifesté lo siguiente:

Que no tengo ningún tipo de relación directa con los demandantes.

El informe de valuación es confidencial para las partes, y no acepto ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.

No acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



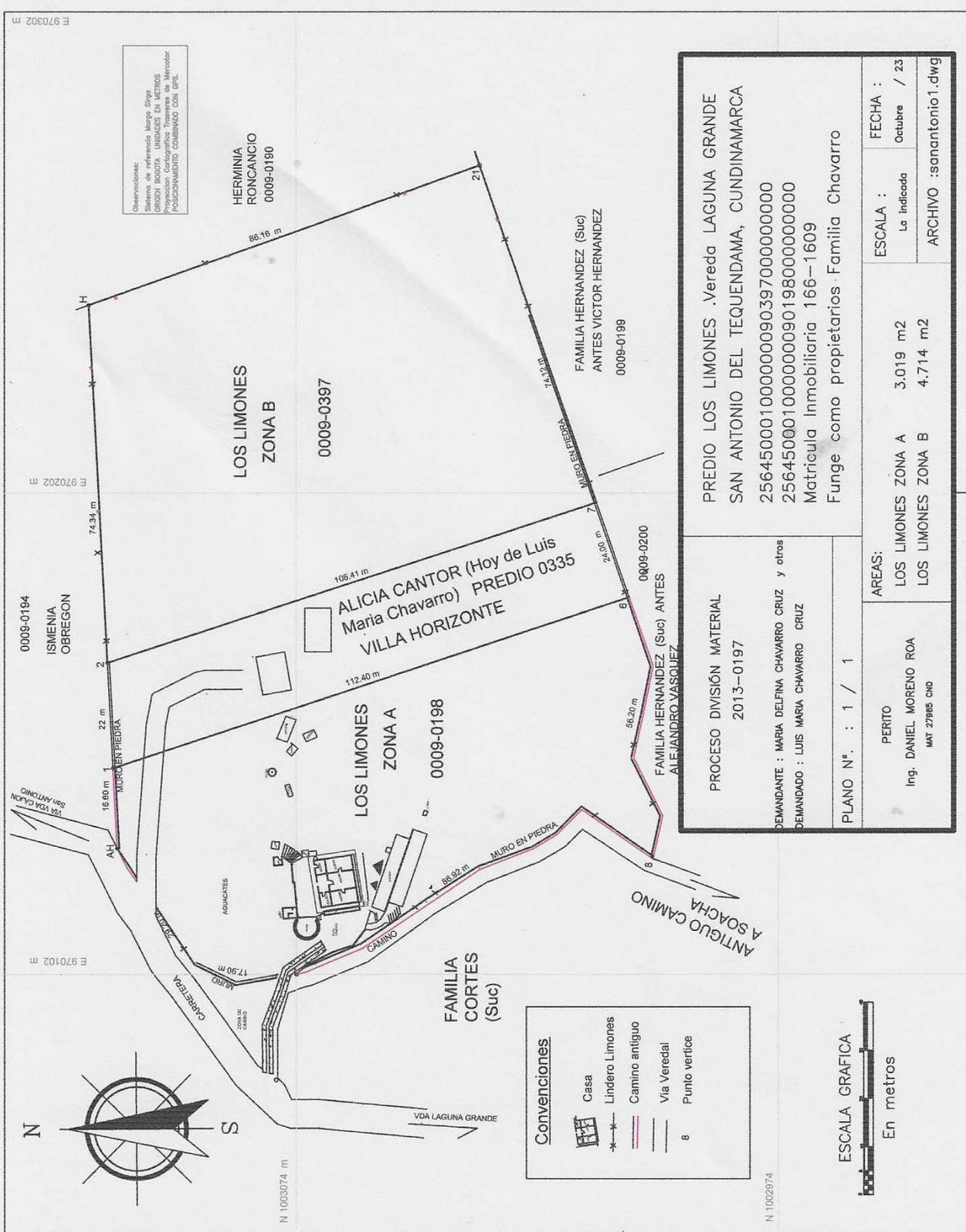
DANIEL MORENO ROA

**Ingeniero Valuador**

C.c. 79.061.437 de La Mesa

M.P. 27965 CND

PERITO AVALUADOR DEL CSJ



Observaciones:  
 Sistema de referencias: Muro de Sigma  
 Datum: WGS 1984  
 Proyección: Coordenadas Transversales de Mercator  
 POSICIONAMIENTO COMBINADO CON GPS.

**Convenciones**

	Casa
	Lindero Limones
	Camino antiguo
	Via Veredal
	Punto vertice



PROCESO DIVISION MATERIAL 2013-0197  DEMANDANTE : MARIA DELFINA CHAVARRO CRUZ y otros DEMANDADO : LUIS MARIA CHAVARRO CRUZ	AREAS: LOS LIMONES ZONA A 3.019 m2 LOS LIMONES ZONA B 4.714 m2		ESCALA : La indicada	FECHA : Octubre / 23
	PLANO N° : 1 / 1		ARCHIVO : sanantonio1.dwg	
PREDIO LOS LIMONES .Vereda LAGUNA GRANDE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, CUNDINAMARCA 2564500010000000903970000000000 2564500010000000901980000000000 Matricula Inmobiliaria 166-1609 Funge como propietarios Familia Chavarro				

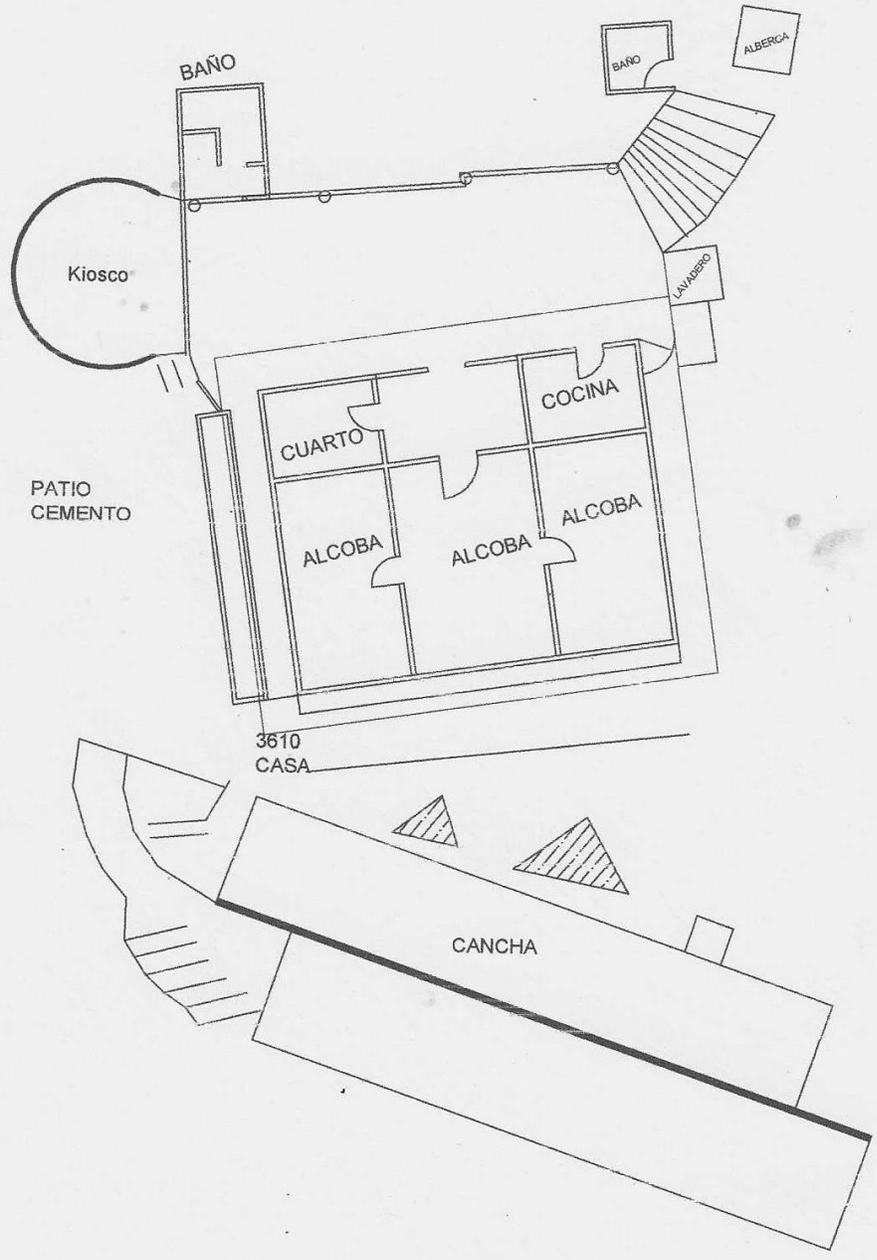
N 1002974

E 970302 m

E 970202 m

E 970102 m

N 1003074 m



# CONSTRUCCIONES

AYac f ] U' Zchc[ f z Z ] WU



Ø! ^ } c ^ Á à ^ | Á Ú! ^ à ã [ Á Š [ • Á Š ã { [ ] } # Á à Á Z [ P ] æ Á CE Ì Á æ [ & ] ã ã 7 Á ç ] æ æ ! æ Á & Ú ^ Á



h



†

0



7

0

-

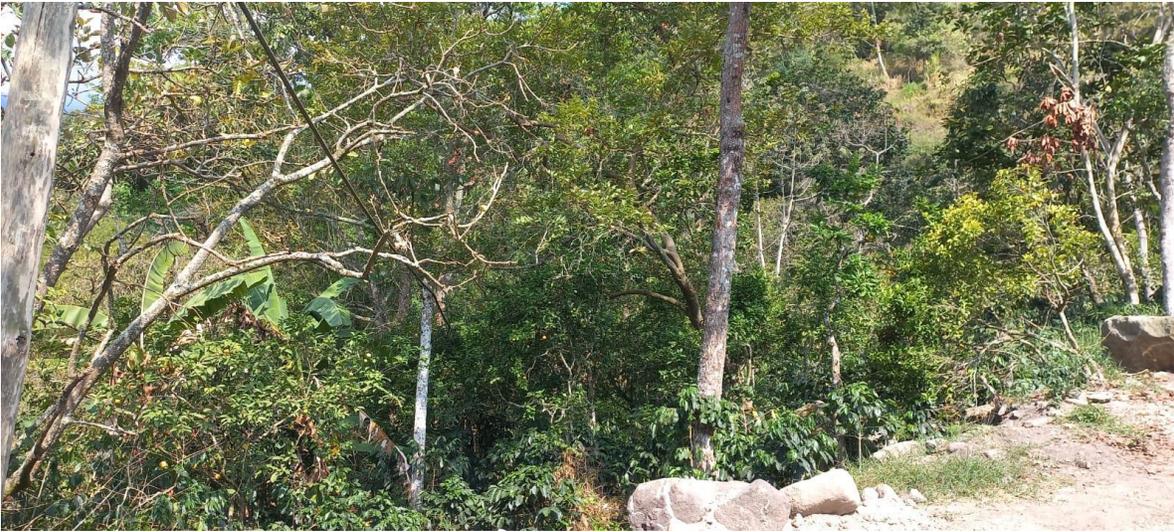
0

0



#

0



0



0

0



y

0



0 - "

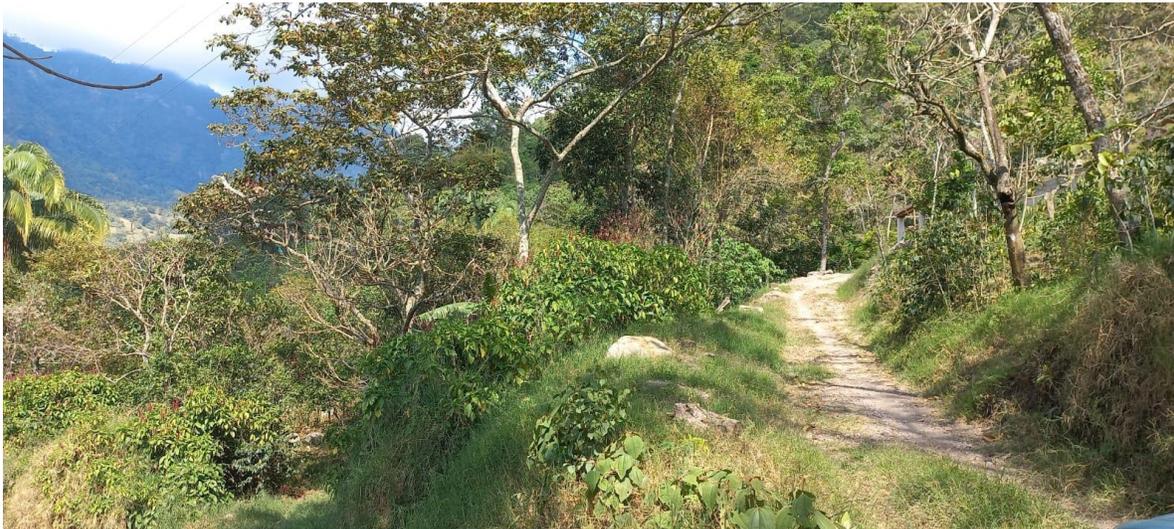


0 - "

AYac f ] U' Zchc[ f z Z ] WU



Ø! ^ } c ^ Á à ^ | Á Ú! ^ à ã [ Á Š [ • Á Š ã { [ ] } # Á à Á Z [ P ] æ Á Ç È Á & æ [ & ] ã ã 7 Á ç ] æ æ ! æ Á Ú ^ Á



h



†

0



7

0

-

0

0



#

0



0

**Memoria fotográfica**



Frente del Predio Los Limones Zona A, donde aparece Valla de Notificación para Pertenencia



Acceso al Predio que queda intermedio entre las zona A y B Los Limones



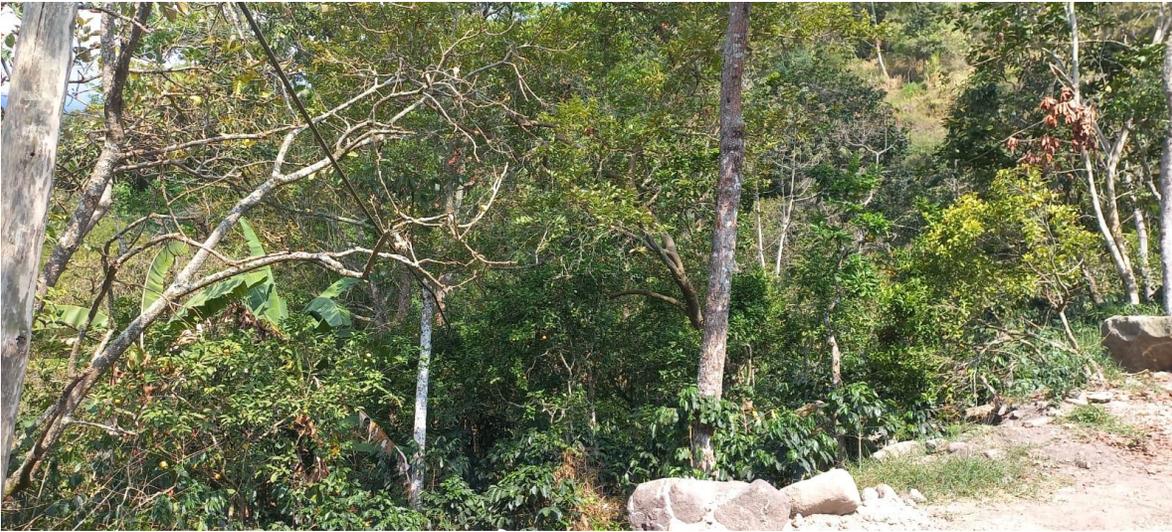
Vista desde el Lote intermedio su acceso hacia la Via veredal



Frente del Lote Zona B Los Limones (enclavado) queda detrás del lote intermedio



Construcción que están realizando y que queda ubicado en el predio intermedio del Predio Los Limones zona a y zona B



Lote Zona B, visto desde el acceso del Lote intermedio



Lote Zona B, visto desde el acceso del Lote intermedio a la izquierda



Uso del suelo y vegetación existente Lote Zona B



Lote Zona B



Acceso Lote Zona A, valla notificación



Vista desde el Predio Zona A, a la vía veredal



Kiosco bar Lote Zona A



Vista general desde la parte media alta del Predio Zona A



Entrada a las canchas de tejo



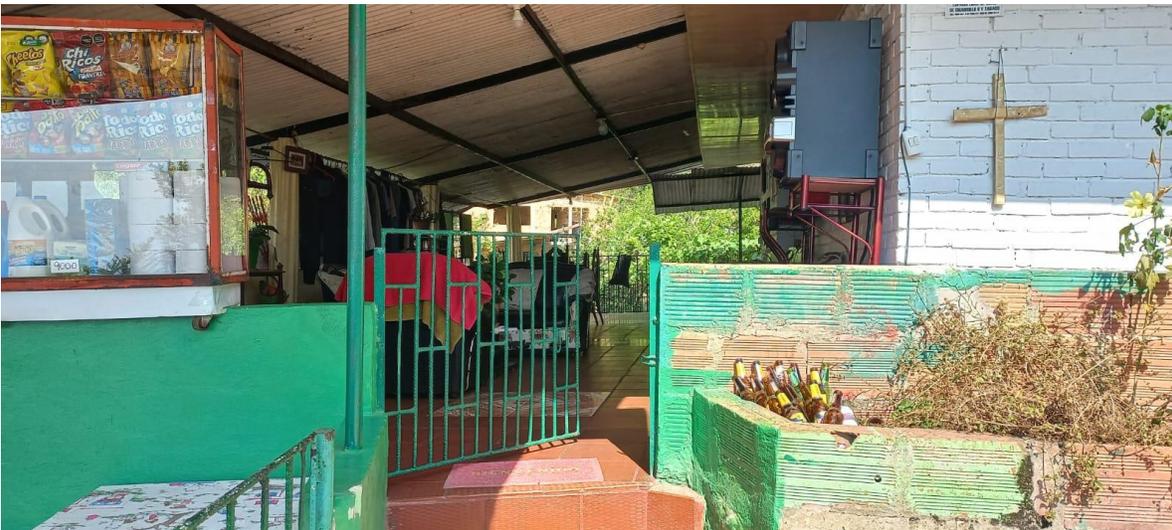
Casa principal cubierta teja de Zinc Predio Zona A Los Limones



Interior Casa principal cubierta teja de Zinc Predio Zona A Los Limones



Patio exterior Casa principal cubierta teja de Zinc Predio Zona A Los Limones



Fachada de la Casa principal cubierta teja de Zinc Predio Zona A Los Limones



Uso del suelo cultivos de café, mandarina, guanábano Lote Zona A



Frutales de mango, naranjo



PIN de Validación: ac5d0a3c



<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) DANIEL MORENO ROA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79060936, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Mayo de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79060936.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL MORENO ROA 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  
14 Mayo 2021

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  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac5d0a3c



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**17 Jun 2021**

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  
**14 Mayo 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**14 Mayo 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: LA MESA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 21 NUMERO 7-23 LA MESA

Teléfono: 3013936925

Correo Electrónico: peritocivil@hotmail.com

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

Ingeniero Geógrafo-Fundación Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano



PIN de Validación: ac5d0a3c



**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) DANIEL MORENO ROA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79060936.**

**El(la) señor(a) DANIEL MORENO ROA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac5d0a3c**

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Lista de casos en que he sido designado como Perito en los últimos 4 años.

Anexo

Juzgado	Nombre de las partes	Nombre de los apoderados	Ref del Proceso	Materia del Dictamen	Fecha ejecución complementación
Civil del Circuito de La Mesa	Dte: Mará Delfina Chavarro	Dr Bayona	Divisorio 2013-00197	Valoración, mejoras topografía y catastro	2018
	Ddo: Luis María Chavarro				
Civil del Circuito de La Mesa	Dte; Gabriel Villalba Gutiérrez	Gloria Otálora	Perteneencia 2015-0118	Valoración del inmueble y topografía	Dic 2017
	Ddo: José Ancizar Bedoya	Néstor Hernando Cortes Sarmiento			
Civil del Circuito de La Mesa	Dte: José Vicente Alfonso Carvajal	Baltazar Bonilla Rodríguez	Perteneencia 2012-0172	Topografía	Marzo de 2017
	Ddo: Virgilio Alfonso Carvajal	Jorge Alberto Pedraza			
Civil del Circuito de La Mesa	Dte: María Adela Vergara López	Nubia del Carmen Camacho	Perteneencia agraria 2015-035	Valoración y topografía	Mayo 2019
	Dte: Julio Cesar Guio Novoa	Humberto Navarrete			
Civil del Circuito de La Mesa	Dte; Juan Pablo Botero González	Martin Jiménez	Perteneencia Agraria 2012-242	Valoración y topografía	Marzo de 2018
	Doris Bohórquez	Miguel Hinestrosa			
Civil del Circuito de La Mesa	Ana Isabel Cárdenas de Sevillano	Pindalo Auli Lemus	Perteneencia 2012-0086	Topografía y valuación	Agosto de 2019
	Josefa María <Contreras de Vanegas				

Civil del Circuito de La Mesa	Dte: José Adelmo Pinzón Meneses	Miguel Ángel Barreto García	Perteneencia 2015-0129	Topografía y Valoración	Nov-2017
	Ddo: Jacinto Enrique Baez				
Civil del Circuito de La Mesa	Dte: Carlos A Camacho	Fabio Castro	Perteneencia 2014-0220	Topografía y valoración	Dic 2018
	Ddo: Consolación Garavito	José A Navarrete			
Civil del Circuito de La Mesa	Ddo: Miguel Cepeda Umbarilla	Luis Eduardo Guevara Gómez	Perteneencia 2014-0244	Topografía	>Marzo de 2019
	José Isidro Lasso	Jorge Alberto Pedraza			
Civil del Circuito de La Mesa	María Zeneida Chala	Miguel Hinestrosa	Perteneencia 2014-0145	Topografía	2020
	José Alberto Moreno				
Civil del Circuito de La Mesa	Campo Elias Navarrete	Humberto Navarrete Roa	Deslinde y Amojonamiento 2014-011	Topografía	<Julio de 2017
	José Domingo Moreno Huertas	Soledad Lesmes			
Civil del Circuito de La Mesa	María Ofelia Muñoz de Pinzón y otra	Martha Cecilia Ofelia Ovalle	Perteneencia 2015-0232	Topografía	Febrero de 2019
	Eliseo Castillo López				
Civil del Circuito de La Mesa	José Raúl Camargo	Jenny García Varón	Perteneencia 2014-0206	Topografía	2019
	Municipio El Colegio				
Civil del Circuito de La Mesa	Blanca Yaneth Zamora	Carlos Julio	Perteneencia 2015-0210	Topografía	Enero 2019
	Angela González Puentes				
Civil del Circuito de La Mesa	Jorge Enrique Montenegro Mendieta	Martin Jiménez	Perteneencia 2014-0244	Topografía y Valoración	Julio de 2019
	Doris Bohórquez M y otros				

Civil del Circuito de La Mesa	Jorge Gonzalo Diego	María Elisa Espejo	Reivindicatorio 203-00190	Valuación	Dic. 2019
	Alvaro Rojas García	Miguel Hinestrosa			
Civil del Circuito de La Mesa	EMGESA S.A ESP	Francisco Castiblanco	Reivindicatorio 2013-0040	Topografía y valuación	Julio de 2018
	Jorge Muñeton				
Civil del Circuito de La Mesa	Alberto Riaño Roa	Martín Jiménez	Reivindicatorio 2012-00240	Topografía, cartografía y catastro	Marzo 2021
	José Santos Penagos	Soledad Lesmes			
Civil del Circuito de La Mesa	William Poveda	Baltazar Bonilla	Reivindicatorio 2012-00240	Topografía, catastro y valuación	Sep 2018
	Fabio Moreno Poveda	Soledad Lesmes			
Civil del Circuito de La Mesa	Carlos Alberto Vargas Cárdenas	Martín Jiménez	Pertenenencia 2014-00229	Topografía y valuación	Oct. 2018
	Herederos de Pablo Sierra				
Civil del Circuito de La Mesa	Luis Ignacio Ruiz	Julián Uribe Medina	Posesorio Agrario 2012-00272	Topografía y valuación	Junio de 2017
	Jhoiner Estiven Gil Cuesta	Virginia Eugenia Polonia			
Civil del Circuito de La Mesa	Franklin Cubillos	German Cubillos Rojas	Reivindicatorio 2012-00272	Valuación	Junio de 2018
	Diva Flórez de Rojas	Luis Alberto lozano			
Civil del Circuito de La Mesa	María Magdalena Comenzaquira	Jaime Alonso Huertas	Divisorio 2012-00188	Topografía	Julio 2019
	Obdulia Comenzaquira	Baltazar Bonilla			
Civil del Circuito de La Mesa	Humberto Arturo Acosta		Pertenenencia 2012-000168	Topografía y valuación	Febrero 2019
	Flor Alba Chávez García				

Civil del Circuito de La Mesa	María Ángela Niño García		Pertenenencia 2014-00227	Topografía	Mayo 2019
	Luis E González Beltrán y otro				
Civil del Circuito de La Mesa	José Gabriel Mora	Luis Eduardo Guevara	Pertenenencia 2015-00253	Topografía	Julio 2019
	Luis Alejandro Mora				
Civil del Circuito de La Mesa	Ilama María Aristizabal	Douglas Martínez	Simulación 2012-00174	Avalúo	Dic. 2020
	Herds de Luis Enrique Fonseca				
Civil del Circuito de La Mesa	Liven Mauricio Ruiz Ardila	Martín Jiménez	Pertenenencia 2014-00231	Topografía y valuación	2020
	Melchor Martínez Conteras	María Elisa Espejo			
Civil del Circuito de La Mesa	María Catherine Sosa Ospitia y O		Reivindicatorio 2013-0003-01	Topografía y valuación	2020
	Lucindo Sosa Reyes	Baltazar Bonilla			
Civil del Circuito de La Mesa	Claudia Alberto Guzmán	Bernardo Rojas San Miguel	Simulación 2012-0162	Valuación y planimetría	Febrero 2018
	Ruth Mery Galindo Guzmán				
Civil del Circuito de La Mesa	María Clara Calderón	Luis Eduardo Calderón Camargo	Pertenenencia 2011-00236	Planimetría	Febrero 2017

	Heds ind. De María Cecilia Villalobos y O	Nislandia Guevara Callejas			
Civil del Circuito de La Mesa	Emgesa s. a esp	Francisco Castiblanco	Reivindicatorio 2011-0021	Topografía y valuación	2018
	Julio Cesar Hernández	Soledad Lesmes			
Civil del Circuito de La Mesa	Robert German Cabrera y otros	Javier Yesid López	Abreviado de rendición provocada de cuentas 2015-063		Marzo 2018
	Juan Carlos Cabrera	Luis Alberto Cazallas Garzón			

Civil del Circuito de La Mesa	Clemencia Bohórquez López	Nubia del Carmen Camacho	Perteneencia Agraria 20120083	Topografía	Julio 2017
	Antonio López Cogi y O	Jorge Alberto Pedraza			
Civil del Circuito de La Mesa	María del Carmen Mugno	Marleny Guevara	Divisorio 2015-00112	Topografía y valuación	Julio de 2017
	Pedro Facundo Lizarazo	Manuel José Torres Fajardo			
Civil del Circuito de La Mesa	María Inés Rodríguez Agudelo	Martha >Cecilia Ortega	Divisorio 2015-0235	Topografía y valuación	Junio 2017
	Cesar Quintero Hernández				
Civil del Circuito de La Mesa	>José del Carmen Galindo	Nubia del Carmen Galindo	Reivindicatorio 2012-0072	Topografía y valuación	Septi 2018
	Luis Fernando Gil	Fabio Enrique Bernal Jaramillo			
Civil del Circuito de La Mesa	Olmeider Bonilla	Augusto Sánchez Camaro	Perteneencia 2014-00239	Topografía y valuación	Enero 2018
	Ana Rosa Gómez de Bonilla	Yolanda Villalba Charry			
Civil del Circuito de La Mesa	German Bejrano y	Martín Jiménez	Perteneencia Agraria 2017-0278	Topografía	Junio 2018
	María Teresa Cucaita				
Civil del Circuito de La Mesa	Emgesa s.a esp	Francisco Castiblanco	Reivindicatorio	Topografía y valuación	Julio 2018
	Raúl Gómez	Soledad Lesmes			
Civil del Circuito de La Mesa	Luis Marcelo Gutiérrez	Roberto Barrera Plazas	Perteneencia Adquisitiva 2014-02018	Topografía	Agosto de 2018
	Hder Indetermi. María Flor alba Vargas	Miguel Hinestrosa Salcedo			

Civil del Circuito de La Mesa	Gobernación de Cundinamarca		Reivindicatorio 2014-029	Topografía	Julio de 2017
	Plutarco Cadena				
Civil del Circuito de La Mesa	Jesús Hernández Hernández		Perteneencia Agraria	Topografía y catastro	2019
Juzgado Promiscuo El Colegio	José Oswaldo Vélez García	Ana del Pilar Duarte Murillo	Saneamiento de Títulos 2013-0174	Topografía, catastro y valuación	Nov 2018
	Arturo Molina Porras				
Juzgado Civil Mpal La Mesa	Ricardo Caviedez Plata	Miguel Hinestrosa	Perteneencia 2017-0447	Planimetría y valuación	Febrero 2018
	Sandra Milena Martínez				

Juzgado Promiscuo Colegio	El	Sinibaldo Romero Torres Angel María Sánchez	Augusto Sánchez Camaro Fabio Castro	Extinción de servidumbre 2016-00205	Planimetría	Nov 2018
Juzgado Promiscuo Colegio	El	Enrique Ramírez Escobar Dioselin Mancera	Fabio Castro	Ejecutivo Hipotecario 2015-00263	Valuación	Nov 2018
Juzgado Promiscuo Colegio	El	Crispiniano López Hered de Horacio Martínez	Dr, Benavides	Pertenecía 2017-0169	Topografía y Valuación	Julio 2019
Juzgado Promiscuo Colegio	El	Jorge Cifuentes Sepúlveda Juan de Jesús Rodríguez Arango	Pablo Emilia Calambas Barrera	Abreviado restitución de inmueble 2018-00175	Valuación	Agosto 2018
Juzgado Promiscuo Colegio	El	Manuel José Torres María Dolores Chávez	Manuel José Torres	Divisorio 2014-0035	Topografía y Valuación	Dic 2017

Juzgado Promiscuo Colegio	El	Rosalvina Nieto Carlos Julio Nieto		Divisorio 2014-0306	Topografía y Valuación	Sept. 2018
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa		Irma Yaneth Segura Rodrigo Corchuelo	Fabio Corchuelo Buitrago	Liquidación de la Sociedad Conyugal 2018-049	Valuación	Julio 2018
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa		Teresa Forero Panqueva Edgar Saúl Vanegas	Yohana Milena Castillo Cely Enrico H Mallarino	Liquidación de la sociedad Patrimonial	Valuación	Agosto de 2018
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa		Wirner Gerardo Romero Linia Romero	Orlando Fonseca Ana Lucía González Morales	Ord. Petición de herencia 2017-0023	Topografía y Valuación	Agosto de 2018
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa		Causante José Leónidas Salcedo Morales	Orlando Vargas Caviedes, Armando Solano Garzón Nohelia Cruz Bernal	Proceso de sucesión intestada Rad 202000200	Topografía y Valuación	Marzo 2021
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa		Ruth Allyson Mora Cepeda Javier Octavio Rivera	Luis Eduardo Guevara Gomez Eduardo Alonso Salazar Rodríguez	Liquidación Sociedad Conyugal 2019-00810	Valuación	Abril 2021

Prueba Pericial		Fabio Susana		Pertenencia. Prueba para Pericial para presentación de Proceso Pertenencia	Topografía y Valuación	Febrero 2022
Prueba Pericial		Julio Arbelaez		Pertenencia. Prueba para Pericial para presentación de Deslinde y Amojonamiento	Topografía, Valuación y cálculos	Febrero 2022
Juzgado Promiscuo Municipal		Alfredo Bernal Barajas	Juan Ramón Salazar y Rosalba Alzate Zambrano.	Verbal – Nulidad 2017-00184	Topografía y Valuación	Febrero 2022

Juzgado Promiscuo El Colegio	Jose Alberto Lara		Pertenenca 2016-00309	Valoración inmueble topografía	dely
	Luis Enrique Avellaneda				
Juzgado Promiscuo Fusagasugá	Carlos Arturo Cano García		Restitución de Inmueble Arrendado 2019-0308	Topografía yValuación	Septiembre. 2022
	Claudio Martínez Briceño	Fabio Corchuelo Buitrago			
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa	Hugo Pineda Sierra		Sucesión 2021-00570	Topografía y Valuación	Agosto de 2018
Prueba Pericial	Luis Fernando Orjuela Prieto		Deslinde y Amojonamiento	Topografía y Valuación	Agosto de 2022
Juzgado Promiscuo El Colegio	Ester Cecilia Bolívar Carrillo y otra		Pertenenca 2018 - 00282	Valoración inmueble topografía	dely
	Díaz Restrepo Elva Emilia y otros				
Promiscuo de Familia del circuito La Mesa	Arsenio Buitrago Mora y Otra	Luis Eduardo Guevara Gomez	Pertenenca 2018-00275	Valoracióninmueble topografía	dely
	Rosalía Ajiaco de Torres	Eduardo Alonso Salazar Rodríguez			

Prueba Pericial	Adelmo Silva Salinas		Pertenenca	Valoración inmueble topografía	dely
Prueba Pericial	Karen Cecilia Almonacid Martínez		Verbal Reivindicatorio 2021-00212	Topografía y Valuación	
	Herederos de determinados de José Gustavo Russi Castellanos (Julián Eduardo y María Alejandra Rossi Castellanos				Julio 2022
Prueba Pericial	Sandra Patricia Rodríguez Lucas Y Otro	Douglas Martínez	Saneamiento de Títulos	Topografía y Valuación	Abril 2023
Y otros que actualmente Se desarrollan tanto para juzgado como para el nuevo orden C.G.P.					



THOMAS DREG & SONS. 309.020.57

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA  
Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel. 3220102 Bogotá D.C.



**CORPORACIÓN LONJA  
DE COLOMBIA**  
**para el Desarrollo Social**  
**NIT: 901536768-7**

Bogotá, 18 de abril 2023

**A QUIEN INTERESE:**

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA con certificado de existencia en la cámara de comercio No. 901536768-7

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

**CERTIFICACIÓN**

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a la señor DANIEL MORENO ROA, identificado con C.C. 79.060.936 de Bogotá, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, RAA #: 79060936, aprobado con 13 categorías, y a la LONJA DE COLOMBIA #1804231.

Es afiliado desde 18 de Abril del 2023 hasta el 18 de Abril del 2024 a nuestra Lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Cordialmente,

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
TEL: 3204255208

**Carrera 67 a # 95-76**  
**Bogotá-Colombia**  
**Pbx: 8418400 / 3204255208**  
**[www.corporacionlonjadecolombia.com](http://www.corporacionlonjadecolombia.com)**

**ALLEGAR AVALUO IGAC PROCESO No. 2507310300220230016000**

Claudia González <lala170673@hotmail.com>

Lun 6/05/2024 4:30 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

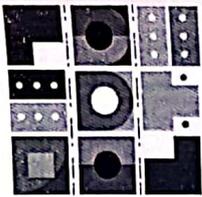
AVALUO IGAC J2CCTO GIRARDOT- FLIA. CHAVARRO.pdf;

BUENAS TARDES, POR MEDIO DEL PRESENTE , DE MANERA RESPETUOSA, Y CONFORME LO ORDENADO EN AUTO DE FECHA ANTERIOR , ALLEGO LOS RESPECTIVOS AVALUOS DEL IGAC.

LO ANTERIOR , EN ARAS DE DAR CUMPLIR CUMPLIMIENTO A LO REQUERIDO , ENRELACION A LA FIJACION DE FECHA Y HORA DE DILIGENCIA DE REMATE.

CORDIALMENTE,

CLAUDIA GONZALEZ  
APODERADA ACTORA



## Certificado Catastral Especial

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Anlitramites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha: Lunes 06 mayo 2024**

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 645 - San Antonio del Tequendama  
**Número predial:** 256450001000000090198000000000  
**Número predial anterior:** 25645000100090198000  
**Código homologado** BCK0001EBZE  
**Dirección:** LOS LIMONES  
**Matrícula inmobiliaria:** 166 -  
**Área terreno:** 4714 M2  
**Área construida:** 365.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 224.971.008,00 M/cte

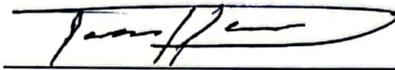
### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
LEONOR CHAVARRO CHAVARRO	Cédula de ciudadanía	20684685
LUIS MARIA CHAVARRO CHAVARRO	Secuencial	10000194
CLIMACO CHAVARRO CHAVARRO	Secuencial	10000077
MARIA DELFINA CHAVARRO CHAVARRO	Secuencial	10001185

### Información Especial

Colinda por	Número predial
Norte	256450001000000090194000000000
Occidente	256450001000000090247000000000
Oriente	256450001000000090199000000000
Oriente	256450001000000090200000000000
Oriente	256450001000000090335000000000
Oriente	256450001000000090194000000000
Sur	256450001000000090247000000000
Sur	256450001000000090200000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes. El presente certificado se expide para el interesado



**José Antonio Herrera Rodríguez**  
Subgerente de Conservación, Actualización y Formación

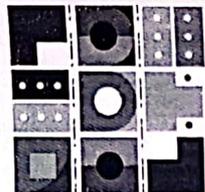
**Nota:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Jenny Molina

**Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 9a894477-360b-4590-93f9-26fb8c2f6543



## Certificado Catastral Especial

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha:** **lunes 06 mayo 2024**

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 645 - San Antonio del Tequendama  
**Número predial:** 256450001000000090397000000000  
**Número predial anterior:** 25645000100090397000  
**Código homologado:** BCK0001EMOE  
**Dirección:** LOS LIMONES  
**Matrícula inmobiliaria:** 166 -  
**Área terreno:** 3019 M2  
**Área construida:** 0.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 31.880.000,00 M/cte

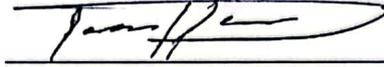
### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
DARIO CHAVARRO CHAVARRO	Secuencial	10000296

### Información Especial

Colinda por	Número predial
Norte	256450001000000090190000000000
Norte	256450001000000090335000000000
Norte	256450001000000090194000000000
Occidente	256450001000000090335000000000
Occidente	256450001000000090194000000000
Oriente	256450001000000090199000000000
Oriente	256450001000000090190000000000
Oriente	256450001000000090193000000000
Sur	256450001000000090199000000000
Sur	256450001000000090335000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes. El presente certificado se expide para el interesado



José Antonio Herrera Rodríguez  
Subgerente de Conservación, Actualización y Formación

**Nota:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Jenny Molina

**Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 9a78e1e1-dad0-4c99-8eea-277f2df2abc1