

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PAMPLONA
TRASLADO DICTAMEN PERICIAL

RADICADO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTES	DEMANDADOS
2022-00012	DIVISORIO	ROSA ELENA GELVEZ CARRILLO, OSCAR JULIO GELVEZ CARRILLO y LUIS ANGEL GELVEZ CARRILLO	ALEXIS GELVEZ CARRILLO, JOSE GELVEZ CARRILLO y PEDRO JULIO GELVEZ CARRILLO

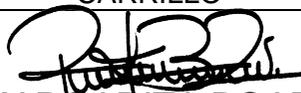
Con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 08 de agosto de 2022., se fija el presente traslado en la página web de la Rama Judicial, en el micrositio de este despacho por el término legal de un (1) día, hoy VEINTITRÉS (23) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) a las 8:00 a.m.



ROSA MARGARITA BOADA RIVERA
Secretaria

En obediencia a lo consagrado en el artículo 231 del C.G.P., en concordancia con el artículo 9 de la ley 2213 de 2022, se mantiene el presente traslado virtual en línea para consulta permanente a los interesados, especialmente a disposición de la parte contraria.

CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TERMINO	INICIA	VENCE
DIVISORIO	ROSA ELENA GELVEZ CARRILLO, OSCAR JULIO GELVEZ CARRILLO y LUIS ANGEL GELVEZ CARRILLO	ALEXIS GELVEZ CARRILLO, JOSE GELVEZ CARRILLO y PEDRO JULIO GELVEZ CARRILLO	DIEZ (10) DIAS	VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE 2022	SEIS (06) DE SEPTIEMBRE DE 2022



ROSA MARGARITA BOADA RIVERA
Secretaria

PROCESO 012/2022- ALLEGO DE DICTAMEN PERICIAL

JAVIER VILLASMIL MUNAR <javiervillasmilmunar9@hotmail.com>

Lun 22/08/2022 11:16

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - N. De Santander - Pamplona <j01cctopam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: eduardoj0930@hotmail.com <eduardoj0930@hotmail.com>; naty_342010@hotmail.com <naty_342010@hotmail.com>; pgelvez69@gmail.com <pgelvez69@gmail.com>; alexisgelvez7@gmail.com <alexisgelvez7@gmail.com>; rosalgelvez15111956@gmail.com <rosalgelvez15111956@gmail.com>; luisnagelvcar@gmail.com <luisnagelvcar@gmail.com>; oscargelvez@hotmail.com <oscargelvez@hotmail.com>; pgelvez69@gmail.com <pgelvez69@gmail.com>

 3 archivos adjuntos (7 MB)

AVALUO INDIVIDUAL PREDIO EL QUINDIO Y FAISAN.pdf; PLANOS PREDIO QUINDIO Y FAISAN.pdf; ALLEGO DE DICTAMEN PERICIAL INDIVIDUAL .pdf;

San José de Cúcuta, agosto de 2022

Doctor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORES
PAMPLONA (NORTE DE SANTANDER)**

E. S. D.

Referencia: Proceso Declarativo Especial de División Material**Radicado:** 012/2022**Demandante:** Rosa Elena Gelves Carrillo, Oscar Julio Gelves Carrillo y Luis Ángel Gelves Carrillo.**Demandado:** Alexis Gelves Carrillo, José Gelves Carrillo y Pedro Julio Gelves Carrillo.**Referencia:** allego de dictamen pericial predios El Quindío y faisán**JAVIER VILLASMIL MUNAR**

Abogado

Especialista Relaciones internacionales y Fronteras

Derecho Constitucional, Procesal, Civil y Familia

Cel: 317 392 1147

@abgvillasmil



San José de Cúcuta, agosto de 2022

Doctor:

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORES
PAMPLONA (NORTE DE SANTANDER)**

j01cctopam@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Proceso Declarativo Especial de División Material

Radicado: 012/2022

Demandante: Rosa Elena Gelves Carrillo, Oscar Julio Gelves Carrillo y Luis Ángel Gelves Carrillo.

Demandado: Alexis Gelves Carrillo, José Gelves Carrillo y Pedro Julio Gelves Carrillo.

Referencia: allego de dictamen pericial predios El Quindío y faisán

JAVIER LEONARDO VILLASMIL MUNAR, Abogado en ejercicio, identificado conforme al piede mi correspondiente firma, con tarjeta profesional número 145.575 del C.S.J, obrando como apoderado judicial de la parte demandada señor **JOSE GELVES**, identificado con cedula de número 13.236.731, por medio de la presente se remite del dictamen pericial solicitado por este despacho por medio de auto de fecha 08 de agosto de 2022, notificado el día 09 de agosto, encontrándonos dentro del término oportuno me permito presentar el dictamen en el cual se individualiza cada uno de los valores de los predios objeto del presente proceso, lo anterior de acuerdo a lo planteado por esta respetada unidad judicial y conforme al artículo 231 del CGP.

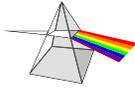
Agradeciendo la atención y presto para cualquier requerimiento

JAVIER LEONARDO VILLASMIL MUNAR

C.C. No. 88.244.558 Exp. En Cúcuta (N. de S.)

T.P. No. 145.575 del C.S. de la Judicatura.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS**

Pamplona, 22 de agosto de 2022

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PAMPLONA

L.C.

RADICADO : 00012-2022

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: LUIS ANGEL GELVES CARRILLO Y OTROS

DEMANDADO: ALEXIS GELVES CARRILLO Y OTROS

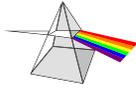
Honorable Juez:

La presente es con el fin de hacer llegar a Ud. Dictamen pericial del proceso de la referencia, que fue solicitado por el señor JOSE GELVEZ CARRILLO de la siguiente manera

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.256.959 de Cúcuta, en calidad de Ingeniero Civil, RAA AVAL 13256959, (13 categorías) me permito manifestar que en el presente dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Adjunto informe del avalúo de la siguiente manera, sin otro particular se suscribe de usted:

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

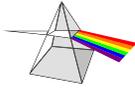


INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

TABLA DE CONTENIDO

	<i>Página</i>
1. <i>INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL</i>	3
2. <i>INFORMACIÓN CATASTRAL</i>	4
3. <i>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</i>	4
4. <i>TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA</i>	4
5. <i>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</i>	4
6. <i>REGLAMENTACIÓN URBANISTICA</i>	7
7. <i>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</i>	7
8. <i>MÉTODO DE AVALÚO</i>	9
9. <i>CONSIDERACIONES GENERALES</i>	9
10. <i>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</i>	10
11. <i>VALORACIÓN DE CULTIVOS FRUTALES</i>	12
12. <i>RESULTADO DEL AVALÚO</i>	12
13. <i>REGISTRO FOTOGRAFICO</i>	13
14. <i>LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO</i>	14



INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** *El presente Avalúo fue requerido por propietario JOSE GELVEZ C*

1.2. **ALCANCE DEL AVALUÓ:**

PROPOSITO DEL AVALUO

-Determinar valor comercial de los dos predios EL FAISAN Y EL QUINDIO estimados desde una perspectiva económica, por enfoque del mercado de los inmuebles objeto de avalúos, como también la relación estrecha de los cultivos, bajo las normas de valuación y la metodología establecida por el IGAC, Resolución 620 del 23 de septiembre-2008.

-Identificación de los inmuebles PREDIOS RURALES EL FAISAN Y EL QUINDIO por su ubicación cabida y linderos particulares, colindantes, mejoras existentes, área de extensión superficial de los inmuebles, avalúo comercial de los dos

-Si son divisibles materialmente los dos inmuebles

- Solicitud de la Honorable Juez.

1249), siendo que, para efectos de poder ser tenido en cuenta al momento de resolver sobre el precio de los bienes para una eventual venta, dicho experticio debe ser allegado discriminando de forma individual el valor de cada uno de los inmuebles, razón por la cual se requiere a este extremo procesal para que, aporte uno nuevo en el término de ocho días. Una vez sea allegado este nuevo dictamen, de este córrasele traslado a las demás partes, por el término de 10 días (art 231 del CGP).

1.3. **TIPO DE INMUEBLES:** *Predios rurales EL FAISAN Y EL QUINDIO*

1.4. **TIPO DE AVALUÓ:** *Comercial.*

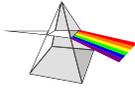
1.5. **DEPARTAMENTO:** *Norte de Santander.*

1.6. **MUNICIPIO:** *BOCHALEMA.*

1.7. **VEREDA:** *El talco, jurisdicción de Bochalema, Departamento Norte de Santander*

1.8. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** *No aplica.*

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

1.9. NOMBRE DE LOS PREDIOS: PREDIO EL FAISAN Y EL QUINDIO

1.10. MARCO JURÍDICO:

Ley 9 de 1989 modificada por Ley 388 de 1997, reglamentada parcialmente Decreto 1420 de 1998, Decreto 466 del 2000, Resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC. Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, del IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales. Ley 1673 del 19 de julio del 2013, modificado parcialmente Decreto 556, del 14 de marzo del 2014.

1.11. DESTINACIÓN ACTUAL: Predios en transición comercial, por oferta. Provisto de frutales perennes. Y pastos.

1.12. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA: mayo 08 de 2022.

1.13. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: mayo 18 de 2022. y agosto 22 de 2018

NOTA: El presente avalúo tendrá vigencia de un (1) año, contado a la fecha de su comunicación al interesado solicitante tal y como lo menciona el artículo 9 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

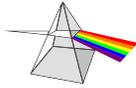
**TITULACIÓN E INFORMACIÓN CATASTRAL Y JURÍDICA: PROPIETARIOS
PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES: EL FAISAN Y EL QUINDIO**

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GELVEZ CARRILLO LUIS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013462803
2	GELVEZ CARRILLO JOSE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013236371
3	GELVEZ CARRILLO ALEXIS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000005415377
4	GELVEZ CARRILLO ELENA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000027632716
5	GELVEZ CARRILLO OSCAR-JULIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000017162072
6	GELVES CARRILLO PEDRO-JULIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013251302
TOTAL DE PROPIETARIOS:			6

Fuente: Certificado catastral a la fecha

PARTE Y AREA DE TERRENO DE ACUERDO A LA DISTRIBUCION
Según MATRICULA INMOBILIARIA: **PREDIO EL FAISAN Y EL QUINDIO**

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

-PREDIO RURAL EL QUINDIO (Fuente : CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION)

-UBICACIÓN O DIRECCION, LINDEROS

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL QUINDIO

PREDIO EL QUINDIO con 46 Has + 67,00 m²

La validez de este documento puede verificarse en la página delimitados.superintendencias.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220818307963660511

Nro Matrícula: 272-1249

Pagina 1 TURNO: 2022-14892

Impreso el 18 de Agosto de 2022 a las 01:18:34 PM

**"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: 272 - PAMPLONA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: BOCHALEMA VEREDA: EL TALCO

FECHA APERTURA: 02-04-1979 RADICACIÓN: 0447 CON: ESCRITURA DE: 26-03-1979

CODIGO CATASTRAL: 54099000300000001000500000000000COD CATASTRAL ANT: 54099000300010005000

NUPRE:

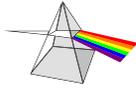
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

CABIDA Y LINDEROS

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL COMPENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "DE UNA PIEDRA GRANDE QUE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA IZQUIERDA DEL POTRERO LAS PAVAS, MARCADO CON EL N.1. EN LINEA RECTA AL OCCIDENTE, A ENCONTRAR OTRA PIEDRA GRANDE MARCADA CON EL N.2, DE AQUI DIAGONAL A LA DERECHA A ENCONTRAR UNA PIEDRA GRANDE QUE SE ENCUENTRA AL PIE DE UN CACHO GRANDE MARCADO CON UNA CRUZ (+). Y EL N.3, PIEDRA Y ARBOL DE CACHO QUE SE ENCUENTRA SOBRE UNA CUCHILLA, DE ALLI CUCHILLA ARRIBA A DAR A UN PATIO DE TIERRA EN DONDE SE HALLA UNA PIEDRA MARCADA CON EL N.4, DE AHI LINEA RECTA AL PRIMER LINDERO UN GUAYABO QUE SE ENCUENTRA AL NORTE Y SUR MARCADO CON UNA CRUZ (+), DE AHI AL CAMINO DE UN POZO, DE DONDE SIRVEN LOS RANCHOS DE MARTIN ANGARITA, Y VENTURA PELAYO, DE ESTE PASO A ENCONTRAR UN VALLADO QUE SIGUE HACIA EL NORTE, HASTA SU TERMINACION DE LA TERMINACION DEL VALLADO, VIOLVIENDO A LA IZQUIERDA POR EL OCCIDENTE, EN LINEA RECTA A ENCONTRAR UN MOJON QUE SE ENCUENTRA EN MEDIO DE DOS MATAS DE FIQUE QUE SE TUSARON, DE ESTE MOJON A UN ARBOL DE HOBO DE MONTAIA DE AQUI AL OCCIDENTE POR UNA MONTAIA ARRIBA A DAR A UN MOJON MARCADO CON UNA CRUZ (+) DE AHI CUCHILLA ARRIBA A ENCONTRAR UN ARBOL AMARILLO, EN DONDE HAY OTRO MOJON DE AHI HACIA EL SUR, EN LINEA RECTA A ENCONTRAR EL LINDERO DE LOS ALPES, DE AHI TODO EL LINDERO LOS ALPES O LLANADA, A ENCONTRAR LOS TERRENOS DE ESPIRITU TARAZIBAM ANTONIO GARCIA, Y OTROS DONDE SE ENCUENTRA UN BOQUERON, DE AHI BUSCANDO EL ORIENTE, POR TODO EL DERRAME QUE SE HACE ZANJON ABAJO POR TODO EL CHORRO A DAR AL PIE DE UNA LOMA, DE AHI A BUSCAR EL ORIENTE, A ENCONTRAR UNA ROSA EN UNA CUCHILLA SIGUIENDO UNA CERCA DE ALAMBRE RECIENTE DE CONSTRUCCION DE AHI CUCHILLA ABAJO A ENCONTRAR LA ESQUINA DERECHA DEL POTRERO LAS PAVAS Y DE AHI HACIA LA DERECHA A ENCONTRAR UNA PIEDRA GRANDE PUNTO DE PARTIDA". - MODIFICACION DEL LINDERO VEASE SENTENCIA DEL 12-08-97 JUZ. PROMISCUO DE BOCHALEMA. CON BASE EN LA SIGUIENTE MATRICULA 242-244-1.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-03-2022 Radicación: 2022-895

Doc: OFICIO 0447 del 11-03-2022 JUZGADO 01 CIVIL DE CIRCUITO de PAMPLONA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD. 2022-00012

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

DE: GELVES CARRILLO ANGEL MARIA Y/O LUIS ANGEL CC# 13462803

DE: GELVES CARRILLO OSCAR JULIO CC# 17162072

DE: GELVEZ ELENA CC# 27632716

A: GELVES CARRILLO ALEXIS CC# 5415377

A: GELVEZ CARRILLO JOSE CC# 13236731

A: GELVEZ CARRILLO PEDRO JULIO CC# 13251302

- PREDIO RURAL EL FAISAN: (Fuente: CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION)

-UBICACIÓN O DIRECCION, LINDEROS

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL FAISAN

La validez de este documento podrá verificarse en la pagina certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220818204263660749

Nro Matrícula: 272-1238

Pagina 1 TURNO: 2022-14893

Impreso el 18 de Agosto de 2022 a las 01:22:16 PM

**"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: 272 - PAMPLONA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: BOCHALEMA VEREDA: EL TALCO

FECHA APERTURA: 02-04-1979 RADICACIÓN: 0447 CON: ESCRITURA DE: 26-03-1979

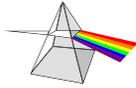
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

-Cabida y linderos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PARTIENDO DEL MOJON N.1, SITUADO AL LADO IZQUIERDO DEL CAMINO QUE CONDUCE A LOS PREDIOS FAISAN Y QUINDIO, EN LINEA RECTA AL OCCIDENTE, A ENCONTRAR EL MOJON N.2 SITUADO A 25 MTS. SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCION A ENCONTRAR EL MOJON N.3, SITUADO A 25 MTS. EN UNA HONDONADA, Y CERCA ARRIBA A BUSCAR EL MOJON 5 LOCALIZADO AL PIE DE UNA PIEDRA LARGA DE CAL NATURAL, DE AHI SE SIGUE A BUSCAR EL MOJON N.6 SIGUIENDO POR LA HONDONADA Y CERCAS DE ALAMBRE MENCIONADA A ENCONTRAR UN ARBOL DE TOTOCO, O MINIGO DE AHI A BUSCAR EL MOJON N.7, SITUADO EN 25 MTS. DE AHI AL MOJON N.8, SITUADO A 17 MTS. DEL ANTERIOR DE ESTE EN DIRECCION DIAGONAL A LA DERECHA EN LINEA RECTA, AL MOJON 8, DISTANCIA DE 17 MTS. SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION, AL MOJON 10 DISTANCIA DE 25 MTX. Y SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION AL MOJON 11, QUE SE ENCUENTRA EN TODO EL FILO DE LA CUCHILLA QUE PASA POR LA CASA, EN DONDE VIVIO ANTONIO JIMENEZ, Y QUE ESTA MARCADO EN LA PUNTA SUPERIOR DE UNA PIEDRA EN FORMA DE LAJA, DE ESTE PUNTO SE SIGUE CUCHILLA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR EL MOJON 2, MARCADO EN UNA PIEDRA GRANDE AL PIE DE UN PATIO DE TIERRA DE AHI SE SIGUE A LA ORILLA, HACIA LA DERECHA DEL PATIO A UN ARBOL DE LOTO, DE DOS GAJOS SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCION POR UNA CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UN GUAYABO Y A DAR A UN MOJON MARCADO CON UNA CRUZ (+) Y DOS CEROS, QUE SE ENCUENTRA CERCA DEL CAMINO QUE VA FAISAN SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION AL MOJON 13 SITUADO A LA ORILLA DEL CAMINO Y SIGUIENDO A DAR A UN TANQUE DE AGUA, JUNTO AL MOJON N.14, DE AHI A ENCONTRAR EL COMIENZO DE UN VALLADO Y SIGUIENDO AL NORTE ATERMINAR EN EL MOJON 15 DE ESTE VOLVIENDO A LA IZQUIERDA Y AL OCCIDENTE, EN LINEA RECTA POR UNA CERCA DE ALAMBRE AL MOJON MARCADO CON UNA CRUZ (+) Y DOS CEROS SOBRE UN PLANCITO Y SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION ARRIBA A ENCONTRAR EL MOJON N. 16 SITUADO AL PIE DE UN ARBOL DE CHAMIZO SE SIGUE POR TODA LA CERCA AL MOJON 17, SITUADO EN EL DERRAME DE LAS AGUAS, Y EN CRUCE DE UN CAMINO QUE VA AL QUINDIO, DE ESTE PUNTO CUCHILLA ARRIBA PASANDO POR UN ARBOL DE MONTEREY POR TODO UN FILO ARRIBA, A ENCONTRAR UN ARBOL DE LORO AMARILLO DE AHI VOLVIENDO AL SUR Y A LA IZQUIERDA EN LINEA RECTA A ENCONTRAR LA LINEA DE LOS ALPES, DE ESTE PUNTO AL ORIENTE CUCHILLA ABAJO A BUSCAR EL LINDERO CON EL PREDIO, DE JOAQUIN REY Y PEDRO MORA, DE AHI POR TODA LA CUCHILLA A ENCONTRAR LA PROLONGACION DE UNA RECTA QUE PASA LA PEITA DEL TRIANGULO BLANCO, Y DE AHI EN LINEA RECTA POR UNA CERCA DE ALAMBRE AL PUNTO DE PARTIDA". - CON BASE EN LA SIGUIENTE MATRICULA 243-245-1.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-03-2022 Radicación: 2022-895

Doc: OFICIO 0447 del 11-03-2022 JUZGADO 01 CIVIL DE CIRCUITO de PAMPLONA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RAD. 2022-00012

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

DE: GELVES CARRILLO ANGEL MARIA Y/O LUIS ANGEL CC# 13462803

DE: GELVES CARRILLO OSCAR JULIO CC# 17162072

DE: GELVEZ ELENA CC# 27632716

A: GELVES CARRILLO ALEXIS CC# 5415377

A: GELVEZ CARRILLO JOSE CC# 13236731

A: GELVEZ CARRILLO PEDRO JULIO CC# 13251302

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

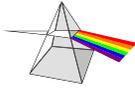
Certificado generado con el Pin No: 220818204263660749

Nro Matricula: 272-1238

Pagina 5 TURNO: 2022-14893

Impreso el 18 de Agosto de 2022 a las 01:22:16 PM

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

AREAS DE CADA UNO DE LOS PREDIOS

PREDIO EL FAISAN con 31.00 Has y

PREDIO EL QUINDIO con 100 Has

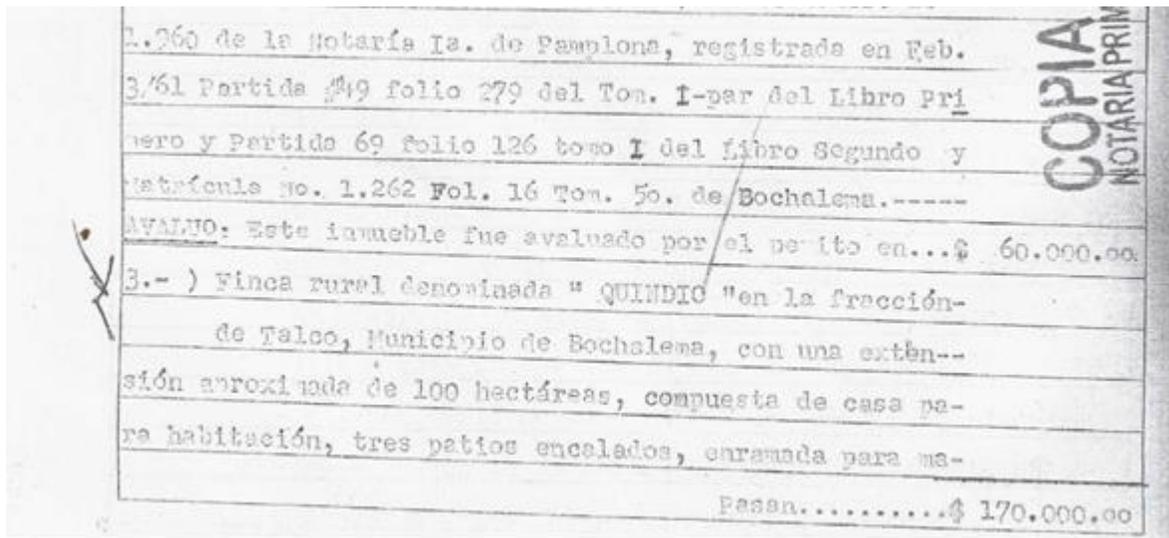
para un área Total de 131 Has

=131 HA / 9 =14.55 HA, EQUIVALE A UNA PARTE DE PROPIEDAD DE TERRENO del total de cada uno de los dos predios o parte de cada uno de los predios EL FAISAN Y EL QUINDIO

DISTRIBUCION POR AREA TOTAL DE TERRENO DE LOS DOS PREDIOS EL FAISAN Y EL QUINDIO

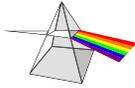
PROPIETARIO	PARTDE PROP	PARTE EN %
LUIS GELVEZ C	1	1/9
JOSE GELVEZ C.	2	2/9
ALEXIS GELVEZ C	1	1/9
ELENA GELVEZ C.	1	1/9
OSCAR JULIO GELVES C	2	2/9
PEDRO JULIO GELVES C	2	2/9

Estas áreas se tienen en cuenta de acuerdo a documentación que reposa dentro del proceso de la referencia así: **PREDIO EL QUINDIO**



Avaluó realizado por perito que nombro el juzgado de la epoca para la liquidación de la sucesión este documento reposa dentro de los archivos del proceso de la referencia

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

PREDIO ELFAISAN

4.-) Predio Rural denominado "FAISAN" en la fracción Coy
lón, municipio de Bochalema, con una extensión apro
ximada de 31 hectáreas, compuesto de cuatro ranchos paji
cos, cultivos de café, caña, huertas, semilleros, pastos
rastros y montaña, y comprendido por los siguientes --
linderos : " Partiendo del mojón No. 1 situado a la orilla
izquierda del camino que conduce a los predios Faisán y
Quindío, en línea recta al occidente a encontrar el mojón
No. 2 situado a 25 metros, se sigue en la misma dirección

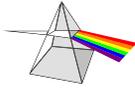
COPIA SIMPLE
NOTARIA PRIMERA PÁGINA

AB 013/1125

NUMERO UN MIL CINCO (1.005)

En la ciudad de San José de Cúcuta, departamen
to Norte de Santander, República de Colombia, a
veintiseis (26) - de marzo de mil novecientos
setenta y nueve (1.979), ante mí ENRIQUE FLORES
PAILLAGE, Notario Tercero de este Circuito, compareció la señora CE
LINA GELVES DE MORALES, mujer casada, mayor de edad, vecina de este
Municipio e identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.257.425
de Cúcuta y expuso: PRIMERO.- Que por medio del presente público
instrumento, transfiere a título de venta a favor del señor OSCAR
GELVES CARRILLO, el derecho de dominio y la propiedad que ejerce --
sobre la novena parte de una finca rural distinguida en el castas
tre con el No. CO-3-001-005, integrada por dos globos de tierra co
nocidos con los nombres de "QUINDIO" y "FAISAN" en la fracción de
Tanco, municipio de Bochalema, con una extensión aproximada de 131
hectáreas, compuesta de casa para habitación, tres patios enclavados,
enrolada para maquinaria, cuatro ranchos pajizos, un motor "LISTER" de
8 H.P., cultivos de café, caña, huertas de uso coger, pastos, ras-

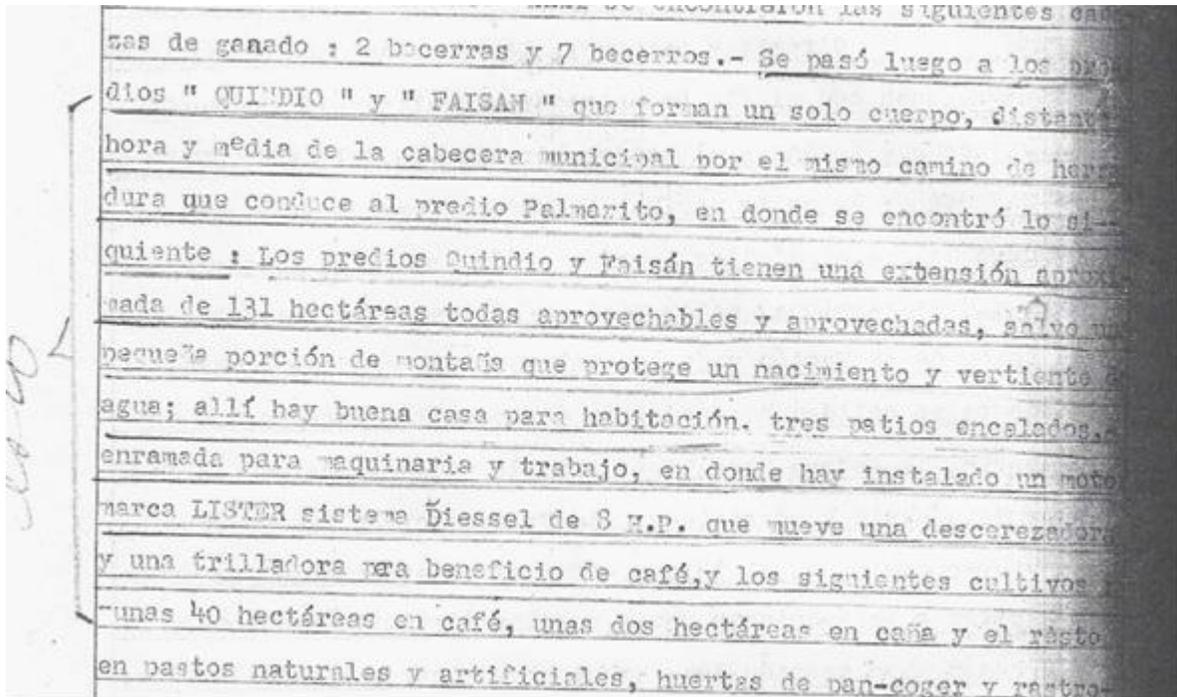
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Copia del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 272- 1249 predio el Quindío y la 272-1238 del predio el Faisán, englobados en un solo número de Certificado catastral y físicamente, se avalúan independientes cada uno.
- Copia del certificado Catastral -.00-03-00-0001-0005-000-00-0000 unificado
- Copia de escrituras públicas, copia del proceso de la referencia

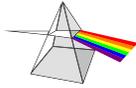
4. TITULACION -TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 1218 del 23 de agosto de 1976, Not. 3^{da} de Cucta oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, certificado de tradición matrícula inmobiliaria **272- 1249 predio el Quindío y la 272-1238 del predio el Faisán**

4.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

matrícula inmobiliaria 272- 1249 predio el Quindío y la 272-1238 del predio el Faisán

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

5. DESCRIPCION DEL SECTOR

El municipio de Bochalema está ubicado en la Región Sur-Occidental del Departamento Norte de Santander. La cabecera municipal se encuentra ubicada a 72° 46' al oeste del meridiano de Greenwich (longitud) y a 7° 13' al norte del paralelo ecuatorial (latitud).

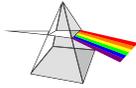
*El municipio se ubica sobre la cordillera oriental, se acentúa en medio de la zona de clima medio, destacándose su oferta hídrica. En su cabecera municipal de Bochalema se encuentra su centro administrativo, Banco Agrario, Centro de Salud, Centros educativos y de comunicaciones. El corregimiento de Bochalema, ubicado sobre la ruta Cúcuta – Pamplona, se caracteriza por su actividad comercial y Turística, con una dinámica de crecimiento relacionada con acceso a servicios educativos, salud e intercambio en productos agrícolas, es estratégico para la oferta de servicios a los viajeros. **Bochalema** es un municipio colombiano ubicado en el departamento de Norte de Santander. Es catalogado como uno de los municipios más hermosos y turísticos de este Departamento. Los turistas nacionales y extranjeros lo prefieren por su tranquilidad, su exquisito clima, por la belleza de sus paisajes con una arquitectura colonial y por su cercanía con la capital del Departamento, Cúcuta, ubicado a tan solo 35 minutos.*

Además de su clima y sus personas agradables, en el municipio de Bochalema también tiene diversas atracciones y sitios turísticos con mucho potencial para asombrar a los amantes del turismo ecológico, religioso e histórico

Alrededor del parque hay una oferta gastronómica deliciosa. Puedes encontrar desde platos nortesantandereanos preparados con amor. Hasta helados, dulces de leche, obleas, solteritas, café, bebidas frías y/o calientes.



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

*Además, con la construcción de la doble calzada Cúcuta-Pamplona, Bochalema quedará mucho más cerca de las ciudades principales del departamento, por ende es el lugar perfecto para visitar los fines de semana, y para la construcción de cabañas y casas de habitación, cuenta con buenas carreteras, buen alumbrado público, red de gas domiciliario, diferentes empresas de Internet y Televisión para tu hogar, variedad de tiendas y mercados, amplia oferta gastronómica y lo mejor, **0 hurtos, 0 Homicidios, 0 Inseguridad, 0 Contaminación** y un excelente clima y ambiente para descansar del trabajo y de la ciudad **Bochalema NS, Colombia.***



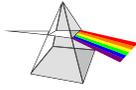
El Samán Bochalema

ECONOMIA



Producción agrícola: Café, frutas, caña panelera y pancoger.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



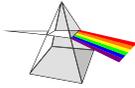
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

- Producción pecuaria en bovinos, porcinos y aves de corral.
 - Comercio
 - Turismo
- 5.1. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** *La vía de acceso al Centro Poblado de Bochalema, se realiza por carretable el cual se puede realizar desde el Casco urbano de Cúcuta, como también, desde el municipio de Pamplona, el transporte es prestado a través de vehículos particulares y el servicio Interdepartamental, la cual cubre la ruta Cúcuta- Bochalema y retorno.*
- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** *La actividad predominante para el desarrollo económico de la zona se basa principalmente en la agricultura, sobre saliendo los cultivos de frutales permanentes cultivos de pastos de corte, café, caña, plátano y ganadería.*
- 5.3. **DESARROLLO:** *En esta zona la mayoría de los predios se encuentran destinados a cultivos en gran escala y ganadería, y cultivos intermedios en legumbres.*
- 5.4. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** *La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos comerciantes dedicados a la producción de frutales; ganado en su gran mayoría, naranjas, plátanos, café, en escala baja, y productos variados.*
- 5.5. **COMERCIALIZACIÓN:** *Comercialización de los productos producidos en esta región son comercializados en diferentes centrales de Abastos del Departamento, sobre salen, Cúcuta, pamplona. Predomina el constante intercambio entre los municipios de la región; Bochalema y Pamplona.*
- 5.6. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** *El predio ostenta acceso directo a la vía Bochalema- Durania, en parte destapada con buen mantenimiento.*
- 5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** *El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos. E hídricos*
- 5.8. **SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO:** *Sector tranquilo. Durante la última década no hay registros.*
- 5.9. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** *La zona no ha presentado incidencias de orden ambiental, dadas la ola invernal del año, por la cual, se incrementó el desinterés de la zona. Por la misma razón, se ha buscado la opción de restablecer a la población, en zonas aledañas al mismo poblado, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT del Municipio, se ha establecido como área de expansión urbana las zonas cerca a Bochalema, **sector cerca de la finca ubicada a 4.5 km del casco urbano a 20 minutos donde se ubica el "PREDIO RURAL EL FAISAN Y EL QUINDIO***

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

”,Englobados forman un solo cuerpo físicamente y catastralmente, dadas las condiciones de localización, vías de acceso, servicios públicos (acueducto,(Naciente) alcantarillado (2 pozos sépticos), energía eléctrica, u otros). Por lo anterior, el predio presta interés dada la demanda de terreno con el fin del crecimiento urbano. La finca tiene una quebrada llamada el Talco nace allí y esta área colinda con el lindero de la finca, esta como reserva hídrica. Para mayor claridad se avalúan los dos predios individualmente.

La Explotación económica del Inmueble, también presta atención al tema de valoración. El predio cuenta con cultivos típicos de la zona en los cuales es de gran potencial económico para la región

- 5.10. LIMITANTES EN EL USO:** *Los limitantes de uso del suelo son la menor capacidad de explotación que puede tener un terreno por inconvenientes físicos, ambientales o privados.*

Limitante física, puede ser la topografía, la falta de vías, la carencia de mercados accesibles.

Limitante ambiental, la necesidad de protección de los recursos naturales, las imposiciones de sanidad humana y animal y los factores extrínsecos, el clima y demás.

Limitantes privadas, según el uso potencial del terreno, las servidumbres, zonas de fumigación.

Limitantes del uso del suelo, afectan el valor del mismo, si se pretende una explotación determinada, o puede no ocasionar desvalorización si el uso se adapta a las circunstancias limitantes.

Estos predios, NO presenta limitante en el uso, por el contrario, dentro del E.O.T. y según certificado de uso del suelo, por lo cual el mismo presenta interés dentro del contexto de la demanda y oferta presente y futuro.

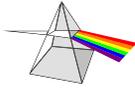
6. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EL FAISAN Y EL QUINDIO

6.1. TIPO DE INMUEBLE

Predios rurales. Terreno montañoso hasta con pendientes entre un 40% a un 60% muy cerca al casco urbano de Bochalema, ambos son colindantes área de desarrollo turístico y de viviendas de recreación.

*Comprende **dos áreas o predios que colindan y son el predio el Quindío y el predio el Faisán** englobados en un solo número de Certificado catastral –.00-03-00-0001-0005-000-00-0000 Catastralmente y físicamente. (FUENTE: CARTA CATASTRAL- CERTIFICADO IGAC)*

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

6.2. VETUZTES

No aplica.

6.3. CLASE DE AVALUO

Comercial

6.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

6.5. SERVIDUMBRES

No se evidencio servidumbre de aguas, existe una tubería PVC de 2" de una toma de la quebrada el talco perteneciente a un sistema de riego interno, por otra parte, el predio es atravesado por una red de electrificación que viene del transformador a la casa principal gestionado y realizado por el señor JOSE GELVEZ C. así como la vía interna hasta la casa (150 metros de longitud)

7.1.1 ÁREAS:

- **ÁREA TOTAL DE LOS PREDIOS Y CONSTRUCCIONES:**

Según Escrituras dentro del proceso de la referencia EL PREDIO QUINDIO con 100

Hectáreas y EL FAISAN con 31 Has para un área total de 131 Has

Construcciones solo en el predio EL QUINDIO

1-PREDIO EL QUINDIO

AREAS:

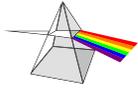
Área de Terreno según Escritura Publica un total de 100 Has.

Área construida entre casa y galpones: 453 metros cuadrado

- **ÁREA CONSTRUIDA PREDIO EL QUINDIO: CASA PRINCIPAL Y GALPONES**

Son 453,00 m². Se trata de una casa compuesta por cuatro habitaciones, construida con cimientos, mampostería en adobe, provista de cubierta en madera y caña brava y teja de barro parte en (albesto-cemento) cocina y otras partes en zinc, Frente a la vivienda una construcción tipo Galpón, donde se encentra un Vivero ,una porqueriza, un área para el café, y otra para el tratamiento de caña de azúcar, en el momento de la inspección y un cuarto de herramienta, área de parqueo techado para vehículo, esta área estaba sin trabajar allí tres tanques en tierra y un patio para el café. Anexo fotos

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

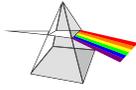


CASA PRINCIPAL Y GALPON



CORREDOR PATIO TRASERO





7.1.2 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE DEL PREDIO EL QUINDIO:

El predio tiene una topografía con áreas pendientes 60% y otras más planas entre 0% - 5% Plana. Cerca a la finca existe una escuela, encerrada en malla, con construcción moderna y canchas deportivas. A un kilómetro frente a la vía.

7.1.3 FORMA GEOMÉTRICA:

La forma del predio es irregular. (VER CARTA CATASTRAL).

7.1.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 1500-1800 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 18°C

PRECIPITACION: 1.000 a 2.000 m.m.

CLIMA; MEDIO-TEMPLADO-HUMEDO

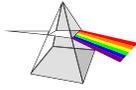
7.1.5 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Entrada frente al predio el QUINDIO, costado sur del inmueble, posee frente sobre la carretera Bochalema- Durania esta parte con pavimento en concreto y placa huella, vía de acceso al predio destapado en tierra y en la entrada se observa una quebrada que viene de una toma o naciente cerca al predio, esta quebrada (el talco) sirve de lindero a la finca. y esa área de finca esta como Área de reserva forestal e hídrica para protección del naciente aproximadamente 31 hectáreas según el Señor José Gelvez C. ya que no se encontró plano topográfico.



7.1.6 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Al momento de la visita, en el predio existen cultivos de frutales permanentes, Tierra cultivable en frutales permanentes, naranjas, café, pastos, banano, caña, pastos al momento de la visita no se observó ganado, los cultivos están en etapa productiva. Las actuales siembras y cultivos fueron realizadas por el señor José Gelvez quien vive en la finca con su mayordomo.

El predio el Quindío presenta cultivos como frutales como los que están en la tabla a continuación:

Fueron cultivados por el señor José Gelvez

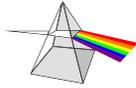
Inventario realizado de cultivos encontrados en la finca, no se realizó la valorización de los mismos.

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD
1	frutales como Naranja Tangelo	20 árboles
2	Naranja Valenciana	15 arboles
3	Café	$\frac{3}{4}$ de hectárea
4	Plátano banano Arton y Dominico Chocheco y gineo negro	4 hectáreas
7	Maracuyá	30
8	Aguacate	30 árboles
8	Pasto de Corte	1 Hectarea
9	Pasto brecharia	93 hectáreas
10	Caña panelera	1 Hectarea

Se ha realizado mantenimiento y mejoramiento por el señor José Gelvez

ITEM	DESCRIPCION
1	8 potreros cercados y adecuados
2	Construcción y adecuación vía interna de la entrada a la casa
3	Construcción y adecuación vía externa, concreto, placa huella, obra comunidad, gobierno.
4	Un naciente de agua, con reserva forestal e hidrológica
5	Cambio de tubería e instalación dentro de la casa
6	Tubería de riego plantaciones
7	Colación y suministro acometida la parte eléctrica desde la parte externa hasta la casa con su contador. desde el transformador
8	Construcción de dos pozos sépticos para la casa con sus acometidas
9	Construcción de una batería sanitaria nueva en la parte externa de la casa

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

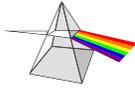
10	<i>Construcción de una estufa para cocinar con madera con horno en ladrillo y un comedor en concreto</i>
11	<i>Enchape con tableta de gres en un corredor frente a la casa y a la cocina.</i>
12	<i>Ampliación de un corredor en la casa frente a la vivienda.</i>
13	<i>Mantenimiento a la vivienda en cuanto a pintura y reparaciones en cubierta las que actualmente están en buen estado de conservación y mantenimiento.</i>
14	<i>Suministro e instalación de un lavadero nuevo.</i>
15	<i>Cambio de tubería hacia los baños exteriores</i>
16	<i>Instalación de tubería PVC 4” para recoger aguas de los patios frente a la casa</i>
17	<i>Encerramientos en madera enramado del trapiche y patios</i>
18	<i>Picadora de pasto nueva</i>
19	<i>Construcción y adecuación de parqueadero vehicular en madera y cubierta en zinc.</i>
20	<i>Cercas en alambre púa y horcones por todos los linderos. Y otras en madera como en los corrales</i>

Dentro de la finca el Quindío se encontró una casa o vivienda con paredes o muros en bahareque, cubierta en madera caña brava y teja de barro allí vive el poseedor el señor José galviz y el capataz con su familia, puertas en madera, baños y cocina externa pisos parte en cemento y parte en tableta de gres, con electricidad, casa con todos los servicios, luz, agua y alcantarillado hacia pozo séptico consta de 3 amplias habitaciones y dos pequeñas para herramienta frente al vivienda se encuentra una construcción tipo galpón con cubierta en zinc donde se localiza un área con maquina deseresadora antigua 3 tanques de lavado, un motor antigua tolva de madera y amplio patio como beneficiadero de café con su cuarto de herramientas construcción con columnas en concreto, todo en buen estado de conservación y mantenimiento. Anexo fotos.

Según escritura pública la finca tiene un área de 100 hectáreas que estarían divididas de la siguiente manera según consulta e inspección con el señor José Gelves c.

ITEM	DESCRIPCION	AREA DE TERRENO / Ha
1	Área de potreros adecuados	62
2	Área de plantaciones	7
3	Área de reserva hídrica (Naciente de Agua))	31
	TOTAL	100.00 ha

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



El predio es administrado por el señor José Gelves C. y su Mayordomo. Quienes viven en la casa de la finca.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, norma que reglamenta la elaboración de avalúos.

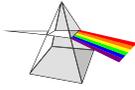
Método de Comparación o De mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, o sea el valor de averiguar los precios de venta de terrenos similares en los últimos años. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de valor comercial.

Método del Rentabilidad.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la productividad dado el potencial agrícola que ostente el inmueble a precios del momento, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación por la etapa del

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

cultivo, dados los ciclos vegetativos. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos relacionados en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, objeto del presente informe, se ha analizado y considerado lo siguiente:

El valor asignado corresponde al comercial, entendiendo por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación.

El valor del predio al que pertenece el terreno se obtiene por investigación del Mercado del sector, teniéndose en cuenta los factores relevantes como ubicación, accesibilidad, fuentes hídricas, topografía, disponibilidad de servicios públicos, condiciones normativas y explotación económica entre otros, propias del predio con cultivos frutales, así como también, las condiciones particulares de suelos y de áreas homogéneas a las que pertenece el predio.

Los aspectos relevantes para la valoración del predio e influyentes en el valor final, según el comportamiento del mercado, la productividad económica del sector, la ubicación geográfica, la cercanía a centros urbanos, disponibilidad y calidad de servicios y la normatividad del uso del suelo en el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bochalema.

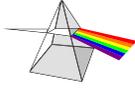
Las condiciones de seguridad que presenta la zona de ubicación, son favorables, tanto para el tránsito normal, como para el traslado y comercialización de sus productos. El uso potencial actual y futuro, y la parte turística.

Servicios Públicos: *en cuanto a los servicios públicos, el predio cuenta con servicios de energía eléctrica de la red de electrificación rural, hasta la vivienda colocada por el poseedor del inmueble, como alcantarillado sanitario, se utiliza pozo séptico y para el suministro del agua se realiza de un naciente de agua dentro del predio. Para regadíos, se utiliza agua de los afloramientos hídricos localizados en el predio.*

DETALLES DE LA CONSTRUCCION:

La construcción de la vivienda, está sobre bases en los que descansan los muros que son en bahareque y parte en ladrillo y pintados en vinilo, Las viviendas son de un piso, fachada con antejardín descubierto, fachada pañetada y pintada, puerta y ventanas madera así como la cubierta en madera, caña brava y teja de barro otra parte zinc y cerchas en madera, con pisos en cemento,

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Utilizada para residencia con sus respectivos baños exteriores comunes puerta entrada y ventanas en madera en buen estado de conservación, sala, comedor, cocina, tanque de agua, patio de ropas y lavadero, anexo fotos

El área construida de 453 mts cuadrados (IGAG) dos áreas construidas, área de vivienda y galpón ambas con construcción antigua casa con materiales muros en bareque una mediana y otro tipo galpón un poco más grande en sitios cercanos frente a la vivienda, con materiales antiguos, en buen estado de conservación y mantenimiento

Utilización Económica Actual: *La finca es utilizada para la explotación agrícola o cultivos de café, algunas matas de plátano, árboles frutales con terrenos productivos con alinderamiento y potreros en madera y alambre de púa, allí nunca falta el recursos hídricos, la topografía es pendiente montañosa, en general con muchos árboles en la reserva hídrica como bosque natural algunos pueden ser utilizados para madera y algunas partes semiplanas, cuenta con un clima medio agradable, la finca el quindío, se encuentra siendo explotada, cuenta con un nacimientos de agua, por lo que allí nunca falta como recursos hídricos, la topografía es quebrada y montañosa pero bien mantenida en general y algunas partes semiplanas cuenta con electricidad hasta la vivienda y agua con la del naciente, cuenta con un buen clima medio, la finca no posee vías internas, solo se llega a la casa .*

9. INVESTIGACION ECONOMICA

Ubicación de la finca : Buena

Calidad de la Construcción: Buena pero antigua

Valorización de la Zona : Buena

Estado de Conservación : buena

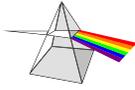
Recursos hídricos: Bueno

Cultivos: café, banano, frutales y caña, apta para ganado

10. VALORACION DE LOS CULTIVOS FRUTALES

EL CAFE

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Detalle lo siguiente, en relación a la parte del café es la que se explota o produce la finca como actividad agrícola, en el punto primero de las mejoras habla $\frac{3}{4}$ de hectarea matas de unos dos años de sembrada en $\frac{3}{4}$ de Hectarea matas sembradas de hace varios años, esa es la densificación, dentro de la inspección se observó los cultivos de café en la finca más en relación a la cantidad se toman las cantidades aportadas por la parte demandada en el informe.

El café por durar varios años dando cosechas se clasifica como cultivo permanente, según investigaciones en la federación de cafeteros, un excelente café puede durar hasta 8 años, con dos cosechas al año, la tecnificada, tabulando por hectárea y por árbol hasta unas 5000 colinas por hectárea, así se puede calcular el valor de una finca por su rentabilidad, normalmente se cotiza la limpieza o mantenimiento por hectárea a un valor de dos (2) millones, una carga equivale a 125 kilos, una carga son dos sacos de 62.5 kilos, en este caso no se calcula la producción por que se no tienen datos aportados por las partes, y los valores los consultados en la región y en la federación de cafeteros, el valor del café no es constante varía de acuerdo al mercado, a la demanda y a la oferta.

Igual informe se menciona que entre café y típico como cultivo permanente y se encuentran cultivadas cañas paneleras una hectárea pastos para un total de 7 hectáreas en un terreno ondulado – Quebrado con una pendiente entre el 10% a 50% (anexo fotocopia).

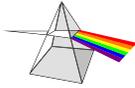
El banano se cultiva, porque el sombrío principal del café que son los guamos no permite el desarrollo de las plantas de banano dentro del cafetal, por ello no hay lotes de banano tecnificado en la finca

con recursos hídricos, a través de un naciente la topografía es pendiente e inclinada, montañosa en general con muchos potreros y bosque natural y alguna parte semiplana como el área de la casa, cuenta con electricidad, con un clima fresco.

Una finca no se valora por su extensión sino por la calidad de sus tierras, por su productividad, por sus aguas, los nacimientos de agua sus caminos y carreteras al sitio de acopio más cercano, y las construcciones que allí se encuentren, adecuación de potreros, así como los servicios con que cuenta como son servicio Red electricidad, agua.

En el presente avalúo nos limitamos a dar el valor del terreno por hectárea por ser de tipo rural y valorar las viviendas y cultivos etc.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Se tuvo en cuenta para el avalúo comercial de la finca, las fincas en áreas próximas, la comparación directa con otros inmuebles.

CONSIDERACIONES PARA DETERMINACION DEL AVALUO.

El valor del terreno se establece con base al valor del mercado (Método de oferta y Demanda), (Estadístico) sobre el valor del suelo.

Para determinar el valor del inmueble dentro del predio, se aplica el método comparativo, teniendo en cuenta las características del inmueble, en cuanto a tamaño del Predio, forma geométrica, frente, fondo (1:2) y perímetro, así mismo, como, ubicación, dotación y entorno y expectativa de valorización.

El inmueble ubicado dentro del perímetro rural de Bochalema Igual se realizó análisis de mercado en el sector para establecer un promedio del valor de la hectárea, método de mercadeo, oferta y demanda. Se tuvo en cuenta para el avalúo comercial del predio, los predios en áreas próximas, la comparación directa con otros inmuebles.

Son incidentes del valor, así como el mayor y mejor uso, que es la agricultura, la estratificación que es rural y el entorno netamente agrícola.

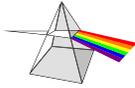
En el presente avalúo nos limitamos a dar el valor del terreno por hectárea por ser de tipo rural y valorar los inmuebles

SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

- *Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.*
- *Localización dentro del sector*
- *La reglamentación de la zona y del predio particularmente*
- *Servicios públicos y privados*
- *Posibilidades de valorización*
- *Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.*
- *Posibilidades de valorización, no se realizaron estudios de títulos, solo el avalúo comercial*
- *Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.*
- *Estudio de planos, normas y demás. **(Potencial de Desarrollo).***
- *Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación **(estado de habitabilidad).***

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

METODOS Y CRITERIOS APLICADOS

El valor de las mejoras se establece con base al valor suministrado, así como valores establecidos en el mercado. Una finca no se valora por su extensión sino por la calidad de sus tierras, por su productividad, por sus aguas, cuenta con nacimientos de agua, sus caminos y carreteras al sitio de acopio más cercano, y las construcciones que allí se encuentren, adecuación de potreros, así como los servicios con que cuenta como son servicio para uso de celular, Red electricidad, en la inspección a la **finca no se observó ganado ni producción lechera ni láctea.**

El predio se caracteriza por ser quebrado tipo montañoso, teniendo en cuenta su posible utilización agrícola que tiene el terreno, con muchas hectáreas en pasto y como potreros. Ver foto

12.RESULTADO DEL AVALUO DEL TERRENO

VALORES DEL TERRENO

Área de lote según escritura pública No. 1218 del 23 de agosto de 1976, Not. 3a de Cúcuta

Según escritura pública la finca el Quindío tiene un área de 100 hectáreas que estarían divididas de la siguiente.

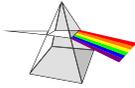
ITEM	DESCRIPCION	AREA DE TERRENO / Ha
1	potreros adecuados	62
2	Área de plantaciones	7
3	Área de reserva hídrica (Naciente de Agua)	31
	TOTAL	100.00 ha

VALOR DEL TERRENO FINCA QUINDIO

DESCRIPCION	AREA Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
TERRENO			
potreros adecuados	62	\$ 18.000.000 =	\$ 1.116.000.000 =
Área de plantaciones	7	\$ 20.000.000 =	\$ 140.000.000 =
Área de reserva hídrica (Naciente de Agua)	31	\$ 1.000.000 =	\$ 31.000.000 =
TOTAL			\$ 1.287.000.000 =

Son: Mil Doscientos ochenta y siete millones pesos M/C.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Teniendo en cuenta que la finca el Quindío tiene una construcción (Casa-Galpón y varios Patios) que no es nueva y es usada con unos 35 años de antigüedad y una vida útil de 100 años, con ciertas reformas con buen mantenimiento y conservación lo depreciamos, se tuvo en cuenta su vetustez, su estado de conservación y mantenimiento así como su ubicación en la entrada de la finca así como que la vivienda cuenta con todos los servicios, luz, agua alcantarillado hacia el pozo séptico y vía interna cerca a la vía principal (150 metros) que va de Bochalema a Durania así:

-VALORES DEL AREA CONSTRUIDA

VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION Y DE LOTE

Área construida entre casa y galpones: 453 metros cuadrados
(fuente de información certificado catastral IGAC)

Área construida de la vivienda más la cocina = 235.00 m²

Área construida Galpón = 218.00 m²

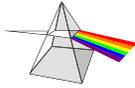
Área Construida = 453.00 m²

sin depreciar este es el valor de reposición, por la casa y el Galpón entonces procedo a depreciarlos por vetustez y estado de conservación (Fito y Corvini) en un 35%.

Construcciones con depreciación

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	DEPRECIACION FITO CORVINI	VALOR REPOSICION	Valor depreciado	Valor final Construcio M2
1-CASA	35	100	65%	35 %	\$ 400.000	\$ 140.000 =	\$ 260.000
2-GALPON	35	100	65%	35 %	\$ 300.000	\$ 105.000 =	\$ 195.000

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

VALOR AREA CONSTRUIDA

ITEM	AREA CONSTRUIDA	VALOR METRO 2	VALOR DE LA CONSTRUCCION
CONSTRUCCION CASA	235.00	\$ 260.000 =	\$ 61.100.000 =
CONSTRUCCION GALPON	218.00	\$ 195.000 =	\$ 42.510.000 =
VALOR TOTAL	453.00		\$ 103.610.000 =

Son: ciento tres millones seiscientos diez mil pesos

VALOR TOTAL DEL AVALUO DEL PREDIO EL QUINDIO

DESCRIPCION	VALOR TOTAL
1- TERRENO	\$ 1.287.000.000 =
2-AREA TOTAL CONSTRUIDA	\$ 103.610.000 =
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 1.390.610.000

Son: Mil trescientos noventa millones seiscientos diez mil pesos M/C.

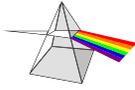
OBSERVACIONES

En el presente avalúo no se encontró Ganado dentro de la finca por eso este no se da, ni el valor de los cultivos, solo me limito a mencionarlos, teniendo en cuenta lo siguiente, según charla con el señor JOSE GELVEZ C. los cultivos el, los realizo, así como reformas a la vivienda a los galpones y a la finca en general ya que hace años la administra y la mantiene, nunca la ha abandonado, y que por ello no se estos se mencionan dentro del avalúo

-Si es divisible materialmente o no la finca el Quindío.

El presente predio no es susceptible de división material por su forma física irregular, por su topografía pendiente, por los servicios de agua y luz solo llegan hasta la vivienda ya que tiene unas

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

fuentes hídricas y el agua natural es propia, la energía eléctrica solo llega hasta la casa hacen que el predio no se pueda dividir sin que los codueños desmerezcan por el fraccionamiento,

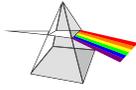
No es divisible porque cualquier partición en varios lotes no tendría una vía de acceso interna, las que se tendrían que construir y eso es costoso se debería para su partición tener un plano topográfico con niveles ya que la finca no es plana entonces estos predios partidos tendrían que tener vías como especie de servidumbres para cada uno ya que la única vía que existe es la que llega a la casa y está en la entrada de la finca.

Igual no es divisible porque cada partición o lote de terreno estaría sin servicios de agua luz y alcantarillado y vía de acceso.

Igual no es divisible porque la casa o vivienda de la finca no se puede dividir en 9 partes, su diseño arquitectónico y los servicios no estarían independizados para cada codueño. Igual la casa tiene un pozo séptico que tocaría construir otros, así como más baños y más cocinas.

No se puede dividir por que la finca tiene áreas diferentes áreas de cultivo, áreas de potreros, área de reserva forestal y área de vivienda que no pueden dividirse sin que afecte a los codueños, con áreas planas y pendientes y de reserva forestal, a todos no se les podría dar partecitas de diferentes partes de la finca, como es el área de reserva forestal del nacimiento del agua esta tendría que repartirse entre los codueños, ya que la quebrada sirve de lindero para la finca.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

2-PREDIO ELFAISAN

AREAS:

Área de Terreno: según Escritura Publica un total de 31 Hectáreas.

Área construida: solo se encontró una construcción pequeña de un cuarto en mal estado.

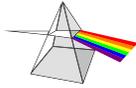


=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PARTIENDO DEL MOJON N.1, SITUADO AL LADO IZQUIERDO DEL CAMINO QUE CONDUCE A LOS PREDIOS FAISAN Y QUINDIO, EN LINEA RECTA AL OCCIDENTE, A ENCONTRAR EL MOJON N.2 SITUADO A 25 MTS. SE SIGUE EN LA MISMA DIRECCION A ENCONTRAR EL MOJON N.3, SITUADO A 25 MTS. EN UNA HONDONADA, Y CERCA ARRIBA A BUSCAR EL MOJON 5 LOCALIZADO AL PIE DE UNA PIEDRA LARGA DE CAL NATURAL, DE AHI SE SIGUE A BUSCAR EL MOJON N.6 SIGUIENDO POR LA HONDONADA Y CERCAS DE ALAMBRE MENCIONADA A ENCONTRAR UN ARBOL DE TOTOCO, O MINIGO DE AHI A BUSCAR EL MOJON N.7, SITUADO EN 25 MTS. DE AHI AL MOJON N.8, SITUADO A 17 MTS. DEL ANTERIOR DE ESTE EN DIRECCION DIAGONAL A LA DERECHA EN LINEA RECTA, AL MOJON 8, DISTANCIA DE 17 MTS. SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION, AL MOJON 10 DISTNCIA DE 25 MTX. Y SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION AL MOJON 11, QUE SE ENCUENTRA EN TODO EL FILO DE LA CUCHILLA QUE PASA POR LA CASA, EN DONDE VIVIO ANTONIO JIMENEZ, Y QUE ESTA MARCADO EN LA PUNTA SUPERIOR DE UNA PIEDRA EN FORMA DE LAJA, DE ESTE PUNTO SE SIGUE CUCHILLA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR EL MOJON 2, MARCADO EN UNA PIEDRA GRANDE AL PIE DE UN PATIO DE TIERRA DE AHI SE SIGUE A LA ORILLA, HACIA LA DERECHA DEL PATIO A UN ARBOL DE LOTO, DE DOS GAJOS SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCION POR UNA CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UN GUAYABO Y A DAR A UN MOJON MARCADO CON UNA CRUZ (+) Y DOS CEROS, QUE SE ENCUENTRA CERCA DEL CAMINO QUE VA FAISAN SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION AL MOJON 13 SITUADO A LA ORILLA DEL CAMINO Y SIGUIENDO A DAR A UN TANQUE DE AGUA, JUNTO AL MOJON N.14, DE AHI A ENCONTRAR EL COMIENZO DE UN VALLADO Y SIGUIENDO AL NORTE ATERMINAR EN EL MOJON 15 DE ESTE VOLVIENDO A LA IZQUIERDA Y AL OCCIDENTE, EN LINRE RECTA POR UNA CERCA DE ALAMBRE AL MOJON MARCADO CON UNA CRUZ (+) Y DOS CEROS SOBRE UN PLANCITO Y SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION ARRIBA A ENCONTRAR EL MOJON N. 16 SITUADO AL PIE DE UN ARBOL DE CHAMIZO SE SIGUE POR TODA LA CERCA AL MOJON 17, SITUADO EN EL DERRAME DE LAS AGUAS, Y EN CRUCE DE UN CAMINO QUE VA AL QUINDIO, DE ESTE PUNTUO CUCHILLA ARRIBA PASANDO POR UN ARBOL DE MONTEREY POR TODO UN FILO ARRIBA, A ENCONTRAR UN ARBOL DE LORO AMARILLO DE AHI VOLVIENDO AL SUR Y A LA IZQUIERDA EN LINEA RECTA A ENCONTRA LA LINEA DE LOS ALPES, DE ESTE PUNTO AL ORIENTE CUCHILLA ABAJO A BUSCAR EL LINDERO CON EL PREDIO, DE JOAQUIN REY Y PEDRO MORA, DE AHI POR TODA LA CUCHILLA A ENCONTRAR LA PROLONGACION DE UNA RECTA QUE PASA LA PEITA DEL TRIANGULO BLANCO, Y DE AHI EN LINEA RECTA POR UNA CERCA DE ALAMBRE AL PUNTO DE PARTIDA".- CON BASE EN LA SIGUIENTE MATRICULA 243-245-1.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE DEL PREDIO:

El predio tiene una topografía con áreas pendientes 60% y otras más planas entre 0% - 5% Plana.

FORMA GEOMÉTRICA:

La forma del predio es irregular. (VER CARTA CATASTRAL).

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 1500-1800 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 18°C

PRECIPITACION: 1.000 a 2.000 m.m.

CLIMA; MEDIO-TEMPLADO-HUMEDO

VÍAS: *no existen, entrada solo por la finca el Quindío*

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

Al momento de la visita, en el predio no existen cultivos, solo áreas adecuadas para pastos al momento de la visita no se observó ganado, Los actuales mantenimientos de potreros fueron realizadas por el señor José Gelvez quien vive en la finca el Quindío con su mayordomo.

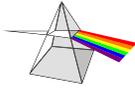
EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

Al momento de la visita, en el predio no existen cultivos ni ganado, solo pastos con buen mantenimiento, este predio esta unido físicamente al predio el Quindío.

Según escritura pública la finca tiene un área de 31 hectáreas que estarían divididas de la siguiente manera según consulta e inspección con el señor José Gelves c.

ITEM	DESCRIPCION	AREA DE TERRENO / Ha
1	<i>potreros adecuados</i>	31
2	<i>Área de plantaciones</i>	0
3	<i>Área de reserva hídrica (Naciente de Agua))</i>	0
	TOTAL	31.00 ha

El predio es administrado por el señor José Gelves C. y su Mayordomo. Quienes viven en la casa de la finca el Quindío.



11. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, norma que reglamenta la elaboración de avalúos. Se realizó encuesta de venta de lotes y predios en el sector, se anexan al presente avalúo

Método de Comparación o De mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, o sea el valor de averiguar los precios de venta de terrenos similares en los últimos años. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de valor comercial.

Método del Rentabilidad.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la productividad dado el potencial agrícola que ostente el inmueble a precios del momento, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación por la etapa del cultivo, dados los ciclos vegetativos. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

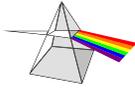
CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos relacionados en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, objeto del presente informe, se ha analizado y considerado lo siguiente:

El valor asignado corresponde al comercial, entendiendo por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación.

El valor del predio al que pertenece el terreno se obtiene por investigación del Mercado del sector, teniéndose en cuenta los factores relevantes como ubicación, accesibilidad, fuentes hídricas, topografía, disponibilidad de servicios públicos, condiciones normativas y explotación económica entre otros, propias del predio con cultivos frutales, así como también, las condiciones particulares de suelos y de áreas homogéneas a las que pertenece el predio.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Los aspectos relevantes para la valoración del predio e influyentes en el valor final, según el comportamiento del mercado, la productividad económica del sector, la ubicación geográfica, la cercanía a centros urbanos, disponibilidad y calidad de servicios y la normatividad del uso del suelo en el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bochalema.

Las condiciones de seguridad que presenta la zona de ubicación, son favorables, tanto para el tránsito normal, como para el traslado y comercialización de sus productos. El uso potencial actual y futuro, y la parte turística.

Servicios Públicos: *en cuanto a los servicios públicos, el predio no cuenta con servicios de energía eléctrica de la red de electrificación rural solo llega hasta la casa principal de la finca el quindío, como alcantarillado sanitario, no hay pozo séptico ni suministro del agua se realiza de un naciente de agua dentro del predio. Para regadíos, se utiliza agua de los afloramientos hídricos localizados en el predio vecino, el quindío. Este predio esta unido físicamente al predio el Quindío.*

No existe vivienda o construcciones solo un ranchito o cuarto en mal estado por lo que no se avalua.

Utilización Económica Actual: *La finca es terreno limpio con buen mantenimiento se puede adaptar para potreros o lotear para área turística por estar cerca a Bochalema, por tener unas vistas espectaculares, esta depende en todo de la finca el Quindío por estar unida a ella físicamente, , la topografía es pendiente montañosa y en algunas partes semiplanas, cuenta con un clima medio agradable,, la finca, o esta área no encuentra siendo explotada, por estar unida a la finca el Quindío y depender totalmente de ella, el nacimientos de agua, colinda con la finca el Quindío de la que depende por lo que allí nunca falta como recursos hídricos, la topografía es en parte pendiente pero bien mantenida en general y algunas partes semiplanas no cuenta con electricidad este predio, cuenta con un buen clima medio, la finca no posee vías internas, solo se llega a la casa principal de la finca el Quindío a la que está unida físicamente, Anexo fotos del predio el Faisán*

12. INVESTIGACION ECONOMICA

Ubicación de la finca : Buena

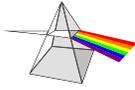
Calidad de la Construcción: No Aplica

Valorización de la Zona : Buena

Estado de Conservación : buena

Recursos hídricos: no

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Cultivos: apta para potreros o para construcciones de tipo recreacional

CONSIDERACIONES PARA DETERMINACION DEL AVALUO.

El valor del terreno se establece con base al valor del mercado (Método de oferta y Demanda), (Estadístico) sobre el valor del suelo. Se realizó encuesta sobre venta de lotes y predios cerca en el mismo sector.

Para determinar el valor del inmueble dentro del predio, se aplica el método comparativo, teniendo en cuenta las características del inmueble, en cuanto a tamaño del Predio, forma geométrica, frente, fondo (1:2) y perímetro, así mismo, como, ubicación, dotación y entorno y expectativa de valorización.

El inmueble ubicado dentro del perímetro rural de Bochalema Igual se realizó análisis de mercado en el sector para establecer un promedio del valor de la hectárea, método de mercadeo, oferta y demanda. Se tuvo en cuenta para el avalúo comercial del predio, los predios en áreas próximas, la comparación directa con otros inmuebles.

Son incidentes del valor, así como el mayor y mejor uso, que es la agricultura, la estratificación que es rural y el entorno netamente agrícola.

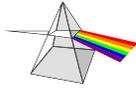
En el presente avalúo nos limitamos a dar el valor del terreno por hectárea por ser de tipo rural y valorar los inmuebles

SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización, no se realizaron estudios de títulos, solo el avalúo comercial
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. **(Potencial de Desarrollo).**
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación **(estado de habitabilidad).**

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

RESULTADO DEL AVALUO DEL PREDIO EL FAISAN

VALORES DEL TERRENO

Área de lote según escritura pública

Según escritura pública la finca el Faisan tiene un área de 31 hectáreas que estarían divididas de la siguiente.

Valor Hectarea de terreno según encuesta en el sector y con depreciación \$ 18.000.000 =

VALOR DEL TERRENO FINCA QUINDIO

ITEM	DESCRIPCION	AREA DE TERRENO / Ha
1	potreros adecuados	31
2	Área de plantaciones	0
3	Área de reserva hídrica (Naciente de Agua)	0
	TOTAL	31.00 ha

OBSERVACION: En visita de inspección se observo que los dos predios están unidos o englobados en uno solo, y por lo tanto el valor del terreno por Hectarea se unifica para los dos predios El Quindío y el faisán.

VALOR DEL TERRENO ESTANDO UNIFICADO EL QUINDIO Y EL FAISAN

DESCRIPCION	AREA Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
TERRENO			
potreros adecuados	31	\$ 18.000.000 =	\$ 558.000.000 =
TOTAL			\$ 558.000.000 =

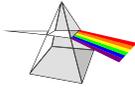
Son: Quinientos cincuenta y ocho millones de pesos M/C.

VALOR DE LOS DOS PREDIOS

1-PREDIO EL QUINDIO \$ 1.390.610.000 =
2-PREDIO EL FAISAN \$ 558.000.000 =

VALOR TOTAL DE LOS DOS PREDIOS \$ 1.948.610.000 =

SON : Mil Novecientos cuarenta y ocho millones seiscientos diez mil pesos M/C.



OBSERVACIONES

En el presente avaluó no se encontró Ganado dentro de la finca por eso este no se da, teniendo en cuenta lo siguiente, según charla con el señor JOSE GELVEZ C, las mejoras, reformas y mantenimiento del terreno (limpieza de maleza y pastos) a la finca el Faisán en general, la realizo el ya que hace años la administra y la mantiene, nunca la ha abandonado.

-Si es divisible materialmente o no la finca el faisán.

El presente predio no es susceptible de división material por su forma física irregular, por su topografía pendiente, por los servicios de agua y luz no tiene ni vías ni servidumbre.

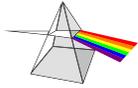
el predio no se pueda dividir sin que los codueños desmerezcan por el fraccionamiento, ya que en actualidad esta físicamente unida a la finca el Quindío.

No es divisible porque cualquier partición en varios lotes no tendría una vía de acceso interna, las que se tendrían que construir y eso es costoso se debería para su partición tener un plano topográfico con niveles ya que la finca no es plana entonces estos predios partidos tendrían que tener vías como especie de servidumbres para cada uno.

Igual no es divisible porque cada partición o lote de terreno estaría sin servicios de agua luz y alcantarillado y vías de acceso.

No se puede dividir por que la finca por su topografía tiene áreas diferentes áreas planas y pendientes, que no pueden dividirse sin que afecte a los codueños, con áreas planas y pendientes y a todos no se les podría dar partecitas de diferente topografía, prácticamente no existen construcciones. Anexo enseguida fotos de la finca el Faisan.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

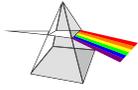
DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA FINCA EL FAISAN LA CUAL PRESENTA BUEN MANTENIMIENTO SIN RASTROJOS O MALEZA LIMPIA CON BUEN MANTENIMIENTO APTA PARA GANADERIA O PARA AREA TURISTICA POR SUS VISTAS O PANORAMAS ESPECIALES. CON CERCAS EN HORCONES DE MADERA Y ALAMBRE PUA.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

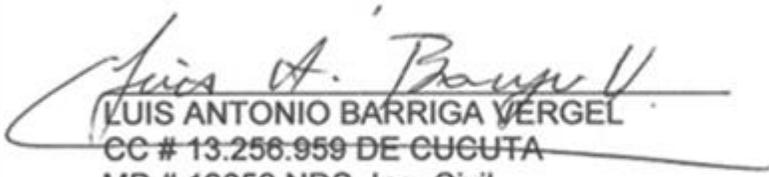


INGENIERO CIVIL

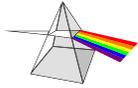
DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



Atentamente:


LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL
CC # 13.256.959 DE CUCUTA
MP # 12656 NDS. Ing. Civil.
Lic. Auxiliar de la justicia No 0212-2012
Afiliado a CORPOLONJAS DE COLOMBIA-RAA-ANA

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



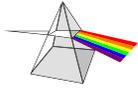
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA VIVIENDA PRINCIPAL DEL PREDIO EL QUINDIO



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



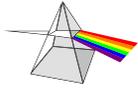
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



REGISTRO FOTOGRAFICO DE MUROS, PISOS, CUBIERTA , BAÑOS, PATIOS
HABITACIONES, COCINA, COMEDOR Y GALPON.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS**



Vía Bochalema Durania entrada a la finca y esta parte pavimentada en concreto placa huella se encontrón fincas parcelando y vendiendo frente a la vía por el aspecto turístico. Baños casa ppal

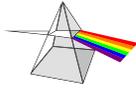


Escuela bien construida cerca a la finca a un kilometro por la vía ppal.

AREA DE GALPON FRENTE A LA VIVIENDA VIVERO PORQUERISA PATIO CAFÉ DESERESADORA DE CAFÉ- PAILAS DE CAÑA Y MOTOR. CUARTO DE HERRAMIENTAS Y PARQUEADERO DEL VEHICULO.



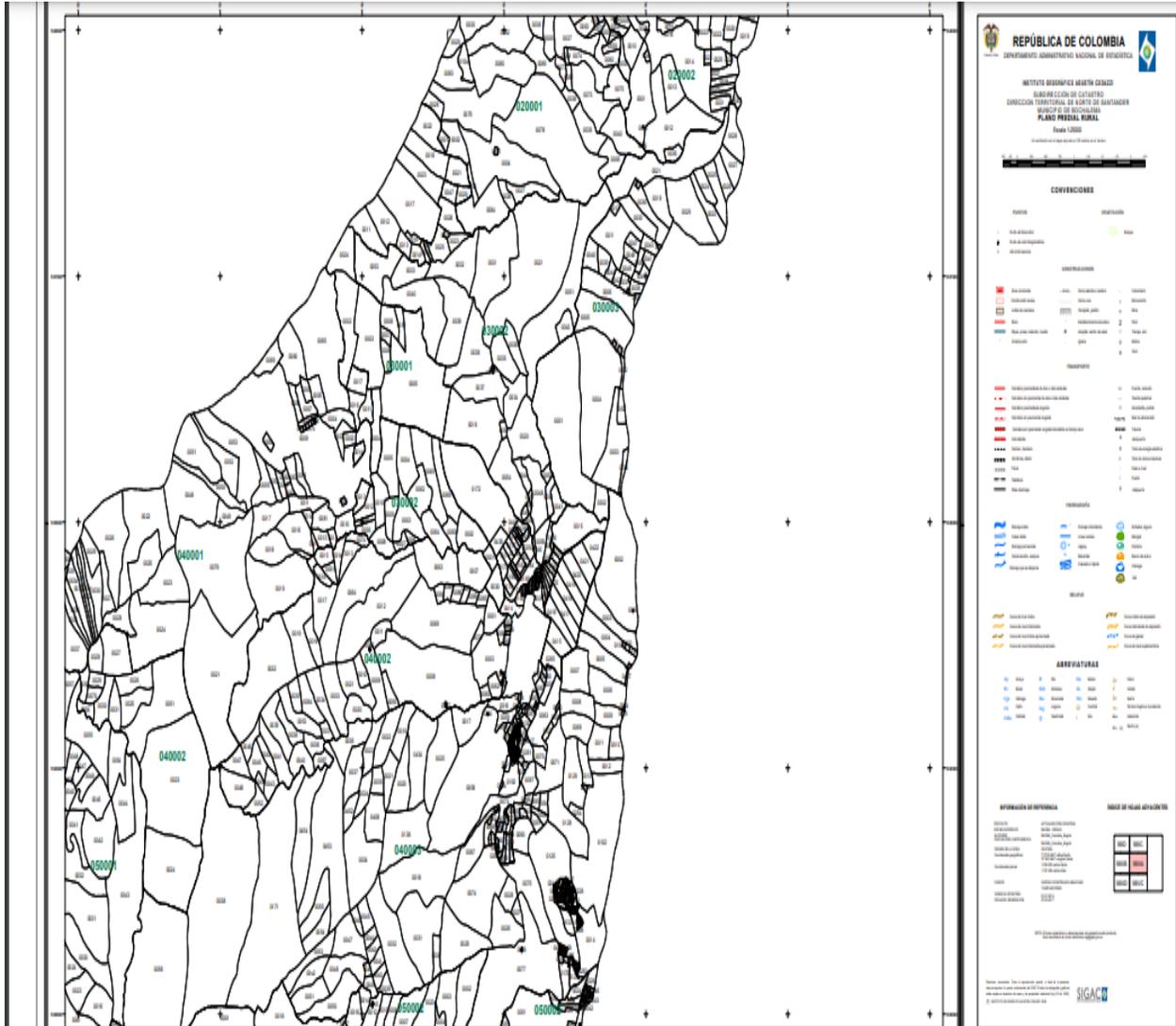
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



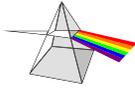
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

12. LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO- CARTA CATASTRAL- LOCALIZACION GPS



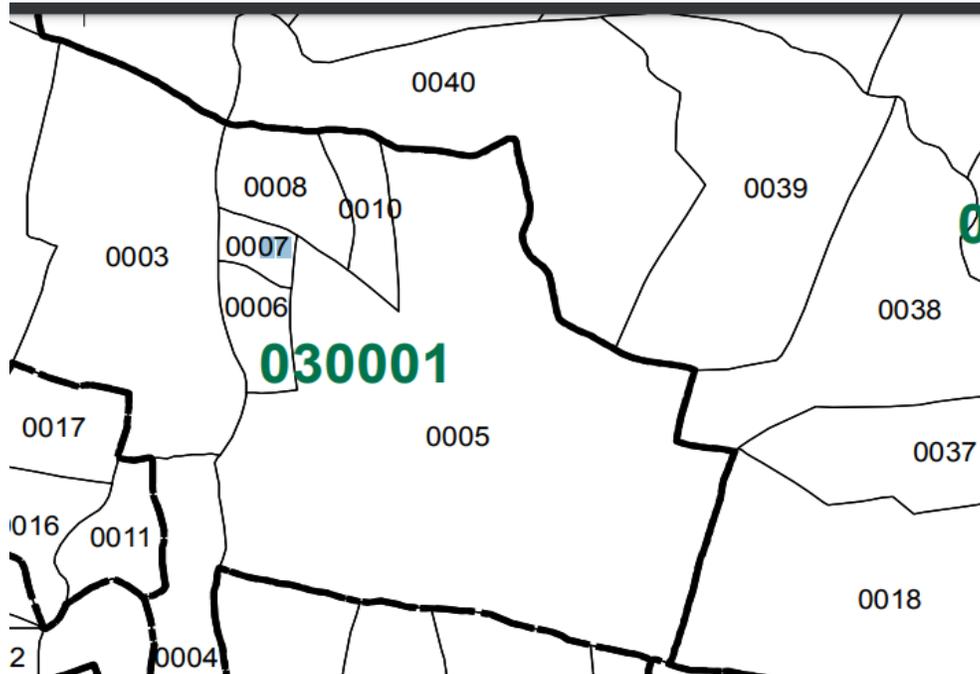
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

CARTA CATASTRAL DETALLE Y FORMA PLANIMETRICA DE LA FINCA DE ACUERDO A LA CARTA CATASTRAL PREDIO 0005 NORTE



SUR

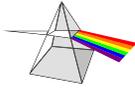
Fuente: Escritura pública e Información de los propietarios. Carta Catastral suministrada
Predio No 0005 allí según el IGAC unidos físicamente los dos predios el Quindio y El Faisan

LINDEROS Y DIMENSIONES SEGÚN LA CARTA CATASTRAL:

LINDERO	COLINDANTE SEGÚN CARTA CATASTRAL
NORTE	PREDIO No 039 Y 040
SUR	PREDIO No 004, 005, 062, 065, 066
ORIENTE	PREDIO No 018, 037, 038, 039, 040
OCCIDENTE	PREDIO No 0003, 0004, 0006, 0007, 008, 0010

**PREDIO No CATASTRAL 00-03-00-0001-0005-000-00-0000 EL FAISAN Y EL QUINDIO
NORTE**

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

INFORMACIÓN CATASTRAL



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 5844-595451-28861-0
FECHA: 9/5/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GELVEZ CARRILLO LUIS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 13462803 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO:99-BOCHALEMA
NÚMERO PREDIAL:00-03-00-00-0001-0005-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-03-0001-0005-000
DIRECCIÓN:EL QUINDIO EL TALCO
MATRÍCULA:272-1249
ÁREA TERRENO:46 Ha 67.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:453.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO:\$ 84,362,000

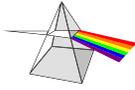
INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	GELVEZ CARRILLO LUIS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013462803
2	GELVEZ CARRILLO JOSE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013236371
3	GELVEZ CARRILLO ALEXIS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000005415377
4	GELVEZ CARRILLO ELENA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000027632716
5	GELVEZ CARRILLO OSCAR-JULIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000017162072
6	GELVES CARRILLO PEDRO-JULIO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013251302
TOTAL DE PROPIETARIOS:			6

El presente certificado se expide para INTERESADO.

María Alejandra Fariña Hernández
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

ENCUESTA DE LA VENTA DE TERRENOS O PREDIOS EN VENTA EN EL SECTOR DE BOCHALEMA

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, norma que reglamenta la elaboración de avalúos.

Método de Comparación o De mercado.

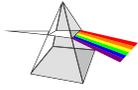
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, o sea el valor de averiguar los precios de venta de terrenos similares en los últimos años. Tales ofertas o transacciones deberán se clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación de valor comercial.

OFERTA No 1

Oferta de terrenos en finca o predio colindante con la finca el Quindío a un kilómetro, sobre la vida principal hacia Bochalema valor m2 \$ 48.0000 señor ramiro Gonzales cel 3132581975 jairo el administrador



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



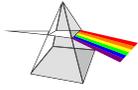
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

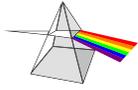
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



OFERTA No 2 metro cuadrado 70.000 sobre la vía principal de Bochalema a Durania vía al talco Omar profe 3107843192 36 frente x 86 fondo frente a la via \$ 200 M \$ 24000 83 mil m2 Con Willian jaimes lote con casa y con servicios \$ 2.400 mts2 valor \$300.000.000 = Lote con servicios area \$ 2800 mts2 valor S 200.000.000 = valor mts 2 \$ 70.000 =



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

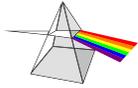


INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



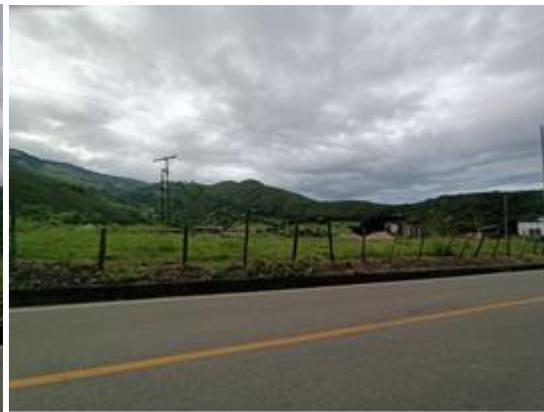
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

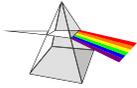
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

OFERTA No 3

**metro cuadrado a un valor de \$ 150.000 M2 en área rural a la salida de
Bochalema lote con servicios cel 3228985996 y 3005510444 ing. oscar Mojica**



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS**

OFERTA No 4

FINCA PLANADITAS ADMINISTRADOR JAIME CONTRERAS

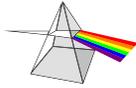
VENDE 10 HECTAREAS CEL 3203972753 y 311 4484536

PROPIETARIO JOSE CONTRERAS VALOR \$ 100.000.000 = /Ha

**VEREDA NARANJALES LA DON JUANA. PARA 13 O 14 ANIMALES POTREROS AGUA DE 172
PULGADA, LUZ, SIN CASA A UN KILOMETRO DE LA DOBLE CALZADA**



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

OFERTA DE TIERRA O LOTES EN EL SECTOR

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS EN LA ZONA

OFERTAS DE LOTES EN EL SECTOR DE BOCHALEMA Y EL TALCO

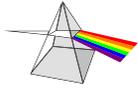
ITEMS	DESCRIPCION	CANTIDAD HA Y M2	NOMBRE VENDEDOR	VALOR Hectarea
1	TERRENOS O PARCELAS FINCA COLINDANTE CON FINCA EL QUINDIO A UN KILOMETRO, VIA EL TALCO	5 HA o X M2	SEÑOR RAMIRO GONZALEZ O JAIRO ADMINISTRADOR VALOR \$ 48.000 LA HECTAREACELULAR 3132581975	\$ 48.000.000 =
2	VIA AL TALCO SALIDA DE BOCALEMA 2 KM frente via	LOTES	Willian Jaimes- omar 3107843192 area de 2800 m2 a \$200.000.000.millones	\$ 70.000.000 =
3	LOTE SALIDA BOCHALEMA CON SERVICIOS RURAL	LOTES	ING OSCAR MOJICA M2 \$ 150.000=cel/ 3228985996 y 3005510444	\$150.000.000 =
4	FINCA PLANADITAS CERCA A LA DOBLE CALZADA LA DON JUANAVEREDA NARANJALES	10 HA	ADMINISTRADOR SEÑOR JAIME CONTRERAS CEL 3203972753 Y 3114484536 (pastos ganadera) sin casa	\$ 100.000.000 =
	TOTAL			\$ 368.000.000 =
	TOTAL, PROMEDIO / 4			\$ 92.000.000 =

Valor Media aritmética = \$ 92.000.000 = LA HECTAREA

Teniendo en cuenta que estos predios (EL QUINDIO y EL FAISAN) tiene unas limitaciones en cuanto a los servicios de luz, agua, alcantarillado pozos sépticos, así como vías internas si se fuera a lotear, su topografía pendiente, se deprecia en comparación con la encuesta (\$ 92.000.000 =) se deprecia un 80 % de este valor y promedia un valor para la Hectarea de \$ 18.000.000 = para área de potreros y de \$ 20.000.000 = para áreas de cultivos y de \$ 1.000.000 = para áreas de reserva forestal e hídrica.

y se relacionan dentro del presente dictamen sin valorarlos.

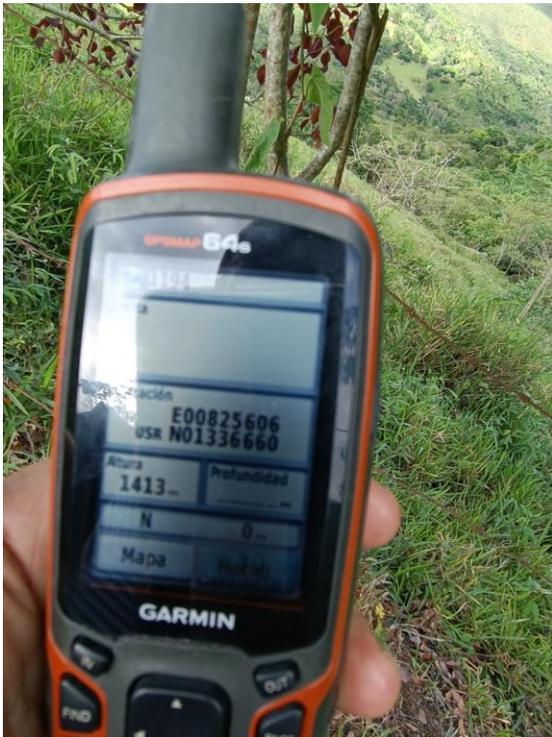
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

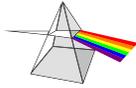


PUNTOS DE GPS EN LA FINCA



Punto entrada al predio y la naciente el Talco

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

Se tomaron varios puntos uno en cada esquina del lote con el GPS GARMIN (Geoposicion Satelital) inmueble Ubicado con GPS a través de estos puntos nos da la imagen de localización del lote
Ubicación con coordenadas satelitales GPS margas-sirgas

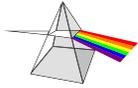
CUADRO DE COORDENADAS GPS-CARTA CATASTRAL				
DISTANCIA	V	COORDENADAS		
		Y	X	
	1	1,336,6660	825,606	
190.00	2	1,336,6661	825,506	
3135.88	3	1,336,6681	825,609	
175.00	4	1,336,6664	825,447	
QEBRADA	PORTON	1,336,6817	825,370	
AREA = 131.00 Hectareas				

LOCALIZACION SATELITAL SIRGAS MARGAS

LONG LATITUD 7° 38.15 N 72° 39 31 O FINCA EL QINDIO-FAISAN

SE ANEXA PLANO

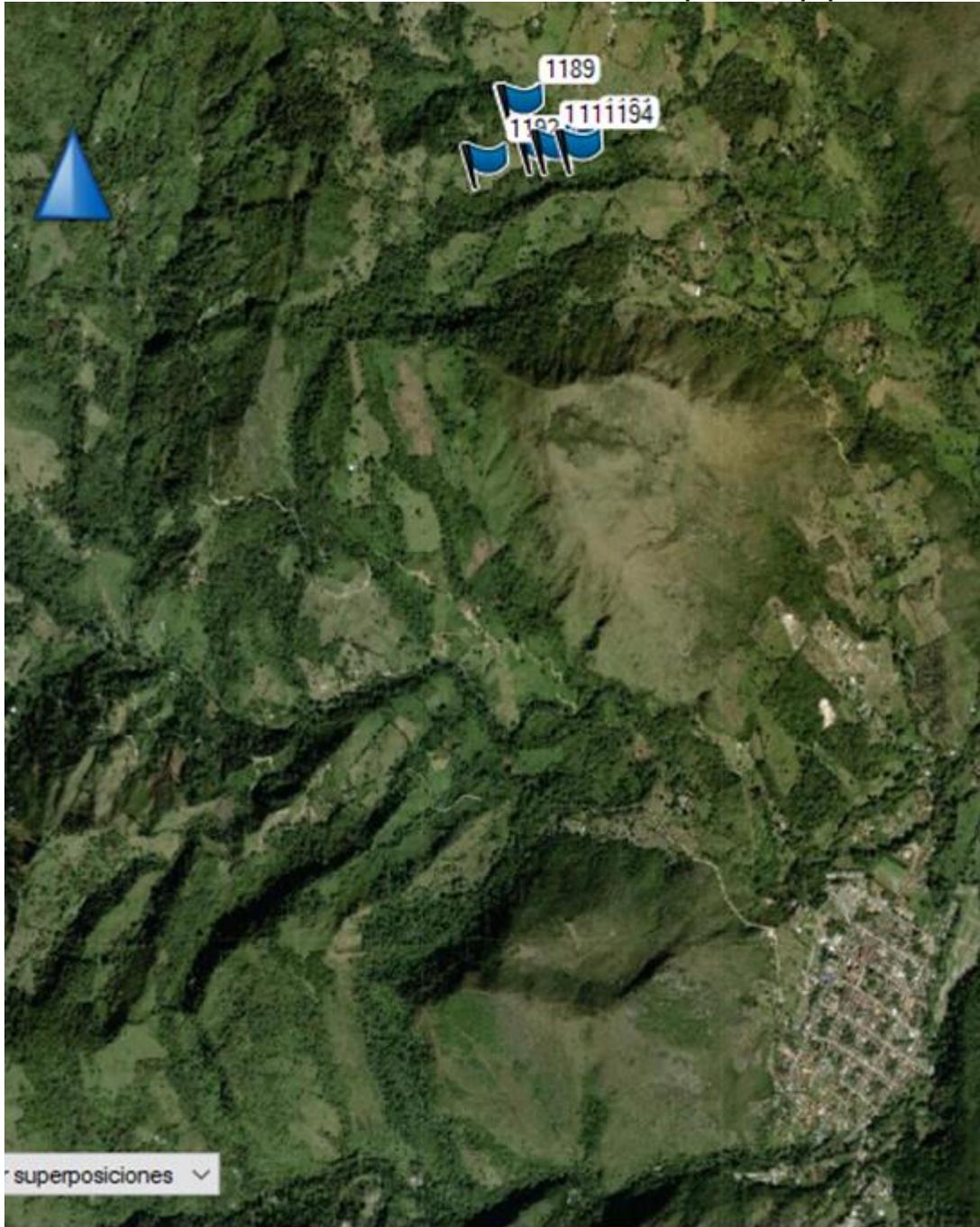
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS**

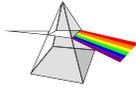
FINCA EL QUINDIO Y FAISAN ptos casa papal Quindio



CASCO URBANO DE BOCHALEMA

FOTOS SATELITALES CON GPS DENTRO DE LA FINCA EL QUINDIO -FAISAN-bochalema

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFLIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS

NORTE



SE OBSERVA CASI UN CUADRADO CASI TODA LA FINCA CON POTREROS - PUNTOS GPS DESDE LA CASA

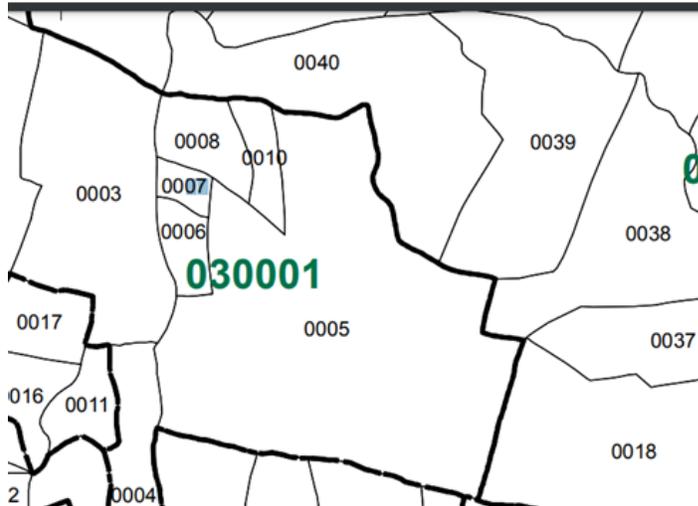
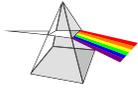


FIGURA PARECIDA A LA DE LA CARTA CATASTRAL -ESQUINA.LINDERO SUR- ENTRADA A LA FINCA
No 1190 Y 1193 LA VIVIENDA CERCA A ELLA UN POTRERO Y PARTE ALTA OTRO 1192 Y 1194

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

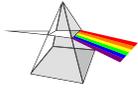
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



EN LA FOTO SATELITAL SE OBSERVA LA VIA BOCHALEMA DURANIA, EN FORMA DE CURVA EN PLACA HUELLA EN CONCRETO Y LA ENTRADA A LA FINCA, EL No 1193-1190 ES LA VIVIENDA 1191 Y 1192 POTREROS, 1189 EN CURVA ALREDEDOR DE LA CASA LA QUEBRADA O NACIENTE DE AGUA- TALCO Y 1189 SE OBSERVA A SUS LADOS LA RESERVA FORESTAL ESTA EN PARTE SIRVE DE LINDERO A LA FINCA.



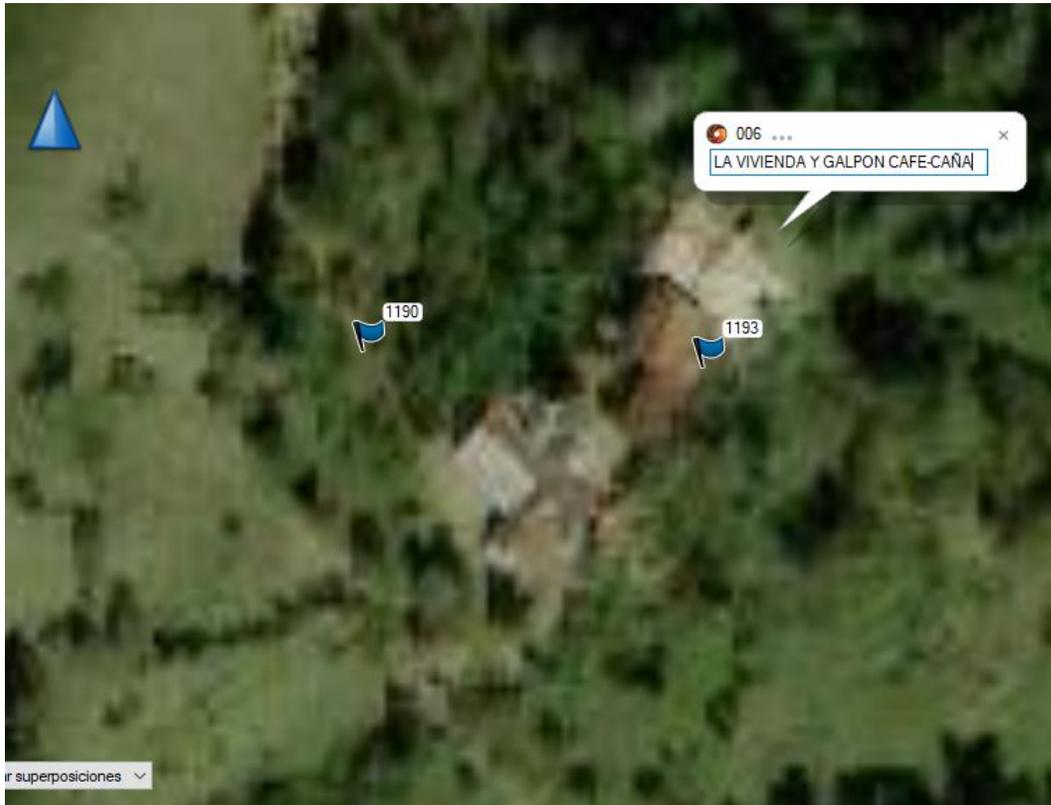
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

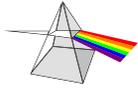
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



GPS. 1193 CASA PRINCIPAL PREDIO EL QUINDIO



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



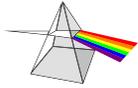
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS**

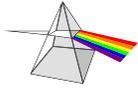


AREA CUBIERTA MADERA Y ZINC CONSTRIDA POR EL SR JOSE



FOTO DESDE LA VIA ESCUELA A UN KILOMETRO DE LA FINCA CON TODOS LOS SERVICIOS

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



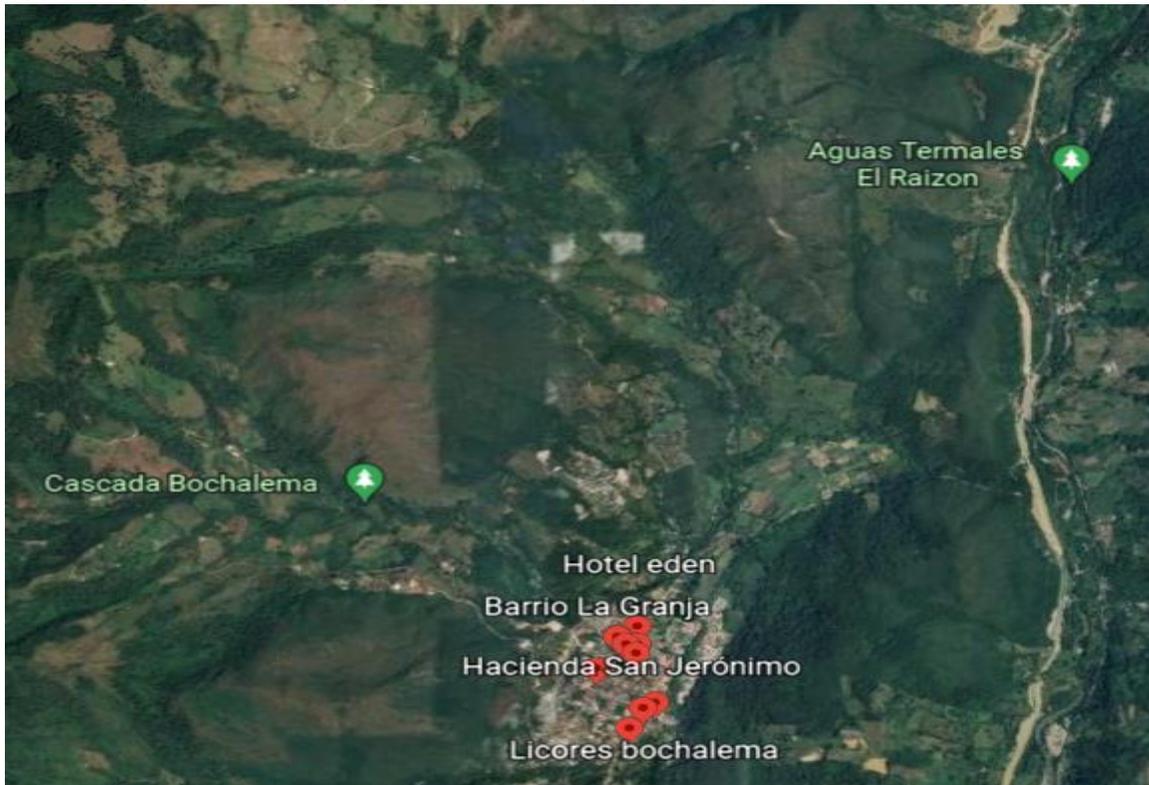
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

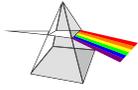
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



LOCALIZACION DE LA FINCA GOOGLE EART LAT Y LONG 7° 38" 30N Y 72° 39" 27 W



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

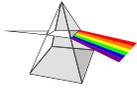
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



PREDIO EL QUINDIO Y FAISAN

VIA FRENTE AL PREDIO EL QUINDIO

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

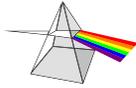
DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS



ENTRADA PREDIO CASA DE LA FINCA - RESERVA FORESTAL - VIA- QUEBRADA EL TALCO

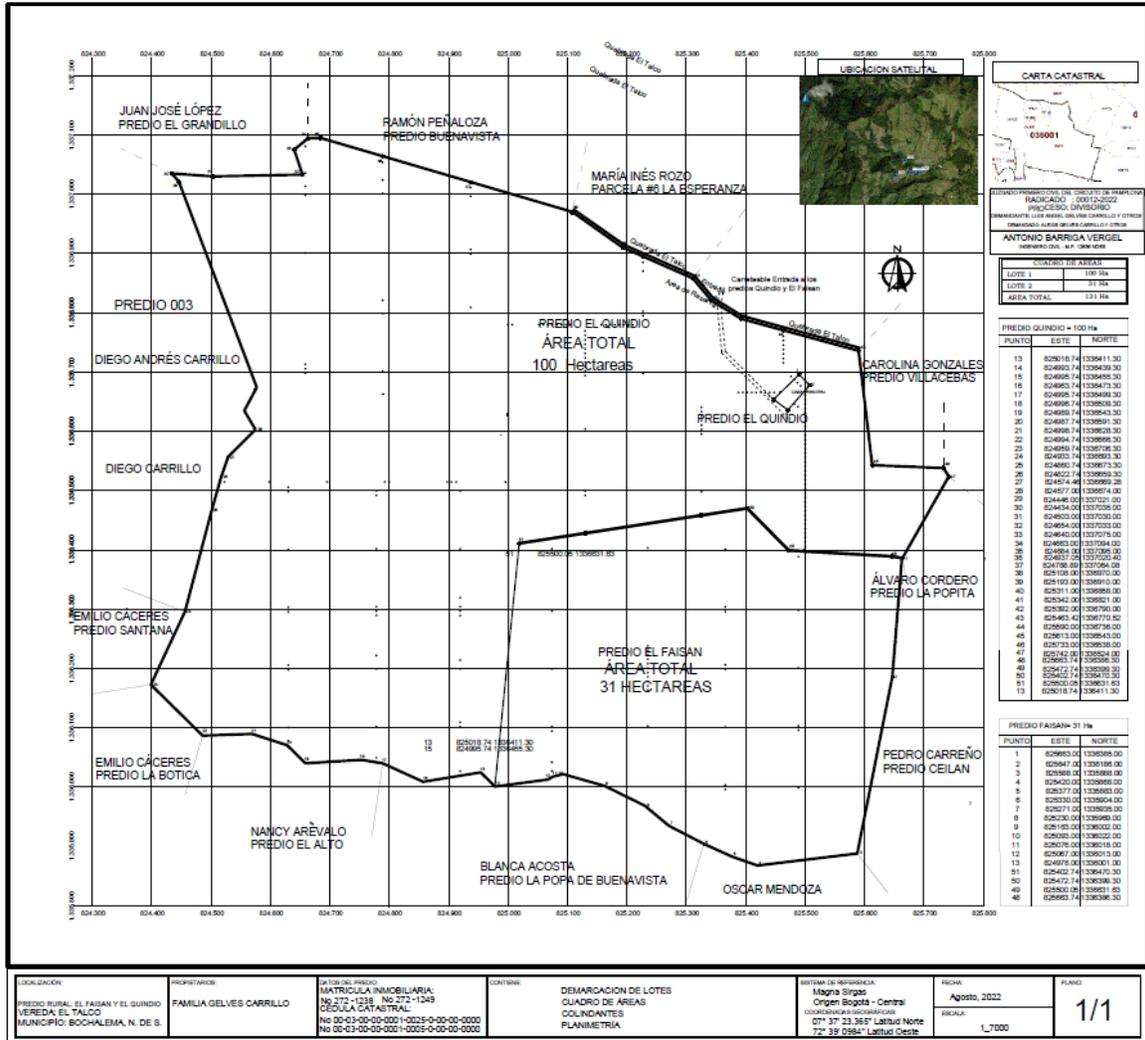
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

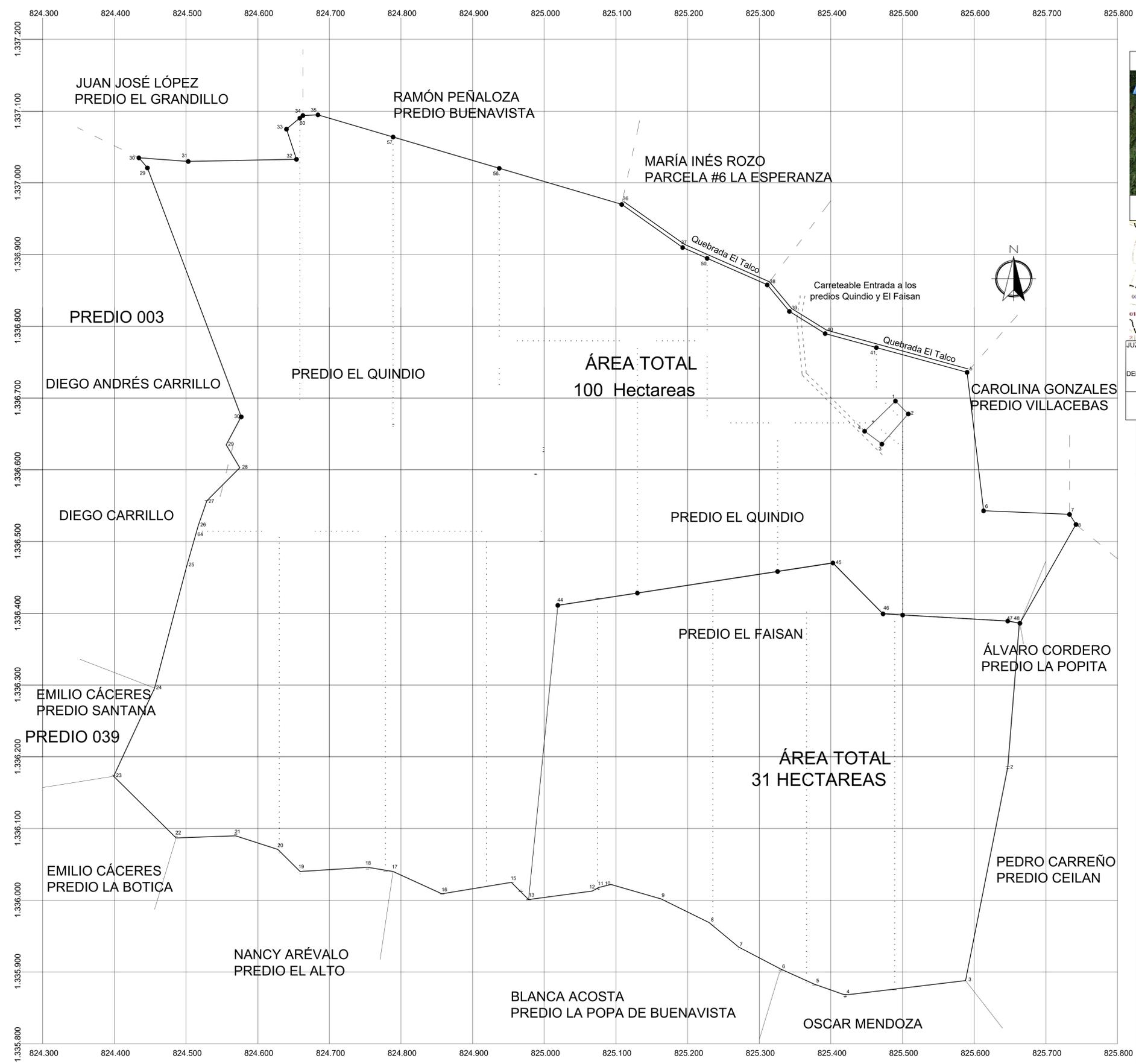


INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA -13 CATEGORIAS





UBICACION SATELITAL

CARTA CATASTRAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PAMPLONA
 RADICADO : 00012-2022
 PROCESO: DIVISORIO
 DEMANDANTE: LUIS ANGEL GELVES CARRILLO Y OTROS
 DEMANDADO: ALEXIS GELVES CARRILLO Y OTROS

ANTONIO BARRIGA VERGEL
 INGENIERO CIVIL - M.P. 12656 NDES

CUADRO DE AREAS

LOTE 1	100 Ha
LOTE 2	31 Ha
AREA TOTAL	131 Ha

PREDIO QUINDIO = 100 Ha

PUNTO	ESTE	NORTE
16	824857.00	1336009.00
17	824789.00	1336040.00
18	824753.00	1336046.00
19	824659.00	1336040.00
20	824628.00	1336071.00
21	824569.00	1336090.00
22	824486.00	1336087.00
23	824399.00	1336173.00
24	824456.00	1336296.00
25	824501.00	1336467.00
27	824529.00	1336557.00
28	824575.00	1336603.00
29	824556.00	1336635.00
30	824574.46	1336669.28
5	825590.00	1336736.00
6	825613.00	1336543.00
7	825733.00	1336538.00
8	825742.00	1336524.00
9	825663.74	1336386.30
27	824574.46	1336669.28
28	824577.00	1336674.00
29	824446.00	1337021.00
30	824434.00	1337035.00
31	824503.00	1337030.00
32	824654.00	1337033.00
33	824640.00	1337075.00
34	824663.00	1337094.00
35	824684.00	1337095.00
36	825108.00	1336970.00
37	825193.00	1336910.00
38	825311.00	1336858.00
39	825342.00	1336821.00
40	825392.00	1336790.00
41	825463.42	1336770.52

PREDIO FAISAN= 31 Ha

PUNTO	ESTE	NORTE
1	825663.00	1336385.00
2	825647.00	1336186.00
3	825588.00	1335888.00
4	825420.00	1335868.00
5	825377.00	1335883.00
6	825330.00	1335904.00
7	825271.00	1335935.00
8	825230.00	1335969.00
9	825163.00	1336002.00
10	825093.00	1336022.00
11	825076.00	1336018.00
12	825067.00	1336013.00
13	824978.00	1336001.00
45	825402.74	1336470.30
46	825472.74	1336399.30
47	825464.74	1336389.30
48	825663.74	1336386.30

LOCALIZACIÓN: PREDIO RURAL: EL FAISAN, EL QUINDIO VEREDA: EL TALCO MUNICIPIO: BOCHALEMA, N. DE S.	PROPIETARIOS: PARIENTES GELVES CARRILLO	DATOS DEL PREDIO: MATRICULA INMOBILIARIA: No 272 -1238 No 272 -1249 CEDULA CATASTRAL: No 00-03-00-00-0001-0025-0-00-00-0000 No 00-03-00-00-0001-0005-0-00-00-0000	CONTIENE: DEMARCACION DE LOTES CUADRO DE AREAS CUADRO DE COLINDANTES PLANIMETRÍA	SISTEMA DE REFERENCIA: Magna Sirgas Origen Bogotá - Central COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 07° 37' 23.365" Latitud Norte 72° 39' 0984" Latitud Oeste	FECHA: Agosto, 2022 ESCALA: 1_7000	PLANO: 1/1
---	---	---	---	--	---	-----------------------------