

Bogotá junio 1 de 2022

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO – FUNZA - CUNDINAMARCA

FUNZA- CUNDINAMARCA

RADICADO: No. 2014 – 00568 – VERBAL REIVINDICATORIO

Demandante: RAFAEL GONZALO GARCIA DIAZ

DEMANDADO: RAFAEL GABRIEL CORTAZAR GARCIA Y OTRO

En calidad de apoderado de la pasiva, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, manifiesto al despacho que interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto del día 26 de mayo de 2022, el cual resuelve las solicitudes presentadas en escrito del día 7 de abril de 2022, frente a las medidas cautelares desmedidas, decretadas en auto del 10 de abril de 2022, a fin de que este sea revocado, y dichas medidas sean ajustadas a derecho, corrigiendo el yerro presentado, por el exceso presentado, limitándolo solamente a que se garantice el pago de la eventual condena, las agencias en derecho y las costas procesales.

SUSTENTACIÓN

- 1) El despacho, no se pronunció sobre el exceso de las medidas cautelares, decretadas en el auto del día 10 de abril de 2022.
- 2) A pesar de que se le puso de presente que, la medida cautelar es exagerada y causa graves perjuicios al demandante, el despacho guardó silencio, pretendiendo con ello de manera deliberada generar un perjuicios irremediables e ilegales.
- 3) El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, por lo que el juez no puede extralimitarse en los embargos, ya



JUN 1 '22 AM 11:53

JDO. CIVIL CTO. FUNZA

que como se le demostró, decreto embargos sobre bienes que superan los cánones que le permite la ley.

- 4) A hoy 1 de junio de 2022, conforme al auto del 10 de abril del año 2022 el despacho tiene decretado embargos a los demandados, por la suma de OCHOMIL SETECIENTOS SETENTA Y UN MILLONES OCHOCINETOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 8. 771.895.687, 45) MONEDA CORRIENTE, discriminados así.

MATRICULA	VALOR	INCREMENTO	VALOR TOTAL	VALOR 24, 48/%
INMOBILIARIA	PREDIAL	50%	INMUEBLES	GABRIEL CORTAZAR
50 C - 262348	6.610.286.000,00	3.305.143.000,00	9.915.429.000,00	2.650.394.171,70
50C -624302	1.307.368.000,00	653.684.000,00	1.961.052.000,00	524.189.199,60
50C -819201	970.827.000,00	485.413.500,00	1.456.240.500,00	389.253.085,65
50C-1097455	507.315.000,00	253.657.500,00	760.972.500,00	203.407.949,25
50C-1097456	455.627.000,00	227.813.500,00	683.440.500,00	182.683.645,65
50C-1097458	276.902.000,00	138.451.000,00	415.353.000,00	111.023.856,90
50C- 1097459	272.072.000,00	136.036.000,00	408.108.000,00	109.087.268,40

50C- 1097457	280.205.000,00	140.102.500,0 0	420.307.500,0 0	112.348.194,7 5
50C-1097463	111.427.000,00	55.713.500,00	167.140.500,0 0	44.676.655,65
50C-1097464	137.150.000,00	68.575.000,00	205.725.000,0 0	54.990.292,50
50C-1097462	121.608.000,00	60.804.000,00	182.412.000,0 0	48.758.727,60
50C-1097460	115.335.000,00	57.667.500,00	173.002.500,0 0	46.243.568,25
50C -1097461	117.549.000,00	58.774.500,00	176.323.500,0 0	47.131.271,55
TOTAL	BEINES EMBARGADOS A GABRIEL CORTAZAR			4.524.187.887 ,45
50C - 959295	398.412.000,00	199.206.000,0 0	597.618.000,0 0	298.809.000,0 0
TOTAL	BIENES EMBARGADOS A JAIME CORTAZAR			298.809.000,0 0
50C 1581198	14.232.000,00		2.940.000.000 ,00	2.940.000.000 ,00
176C -115267	367.547.700,00			367.547.700,0 0

176C -115265	401.557.650,00		401.557.650,00
176C -115264	239.793.450,00		239.793.450,00
TOTAL	BIENES EMBARGADOS A INGENIERIA ZAR		3.948.898.800,00
VALOR TOTAL EMBARGADO A LOS DEMANDADOS			8.771.895.687,45

- 5) En el auto del día 26 de mayo de 2022, el despacho aduce que se debe prestar caución por la suma de \$ 2.500.000.000 de pesos; sin embargo, como se le demuestra, con los avalúos catastrales y comerciales de los inmuebles, la medida cautelar afecta de manera desconsiderada e ilegal todos los bienes de los demandados, generando con ello graves perjuicios, los cuales conlleva a la quiebra de las empresas que allí funcionan y cuya responsabilidad recae en el Juzgado, dada su extralimitación y violación de las normas procesales.
- 6) Conforme al auto del 26 de mayo y aunque la sentencia no fue liquidada, como en derecho corresponde para determinar su valor, sus costas y agencias en derecho, sino que, obedeció a una apreciación subjetiva y arbitraria del despacho; éste fijó el valor en \$2.500.000.000, por lo que las medidas cautelares debió limitarlas a este valor.
- 7) Atendiendo lo anterior, se prueba que con la decisión tomada en el auto del 10 de abril de 2022, el despacho decreto medidas cautelares por un valor de \$ 8.771.895.687,45, cuando su alcance máximo es de \$ 2.500.000.000; generando un exceso de \$ 6.271.895.687,45; suma que no solo es exagerada, sino que pone en peligro la situación económica de los demandados, llevándolos a la quiebra y causando graves perjuicios.
- 8) En el escrito de medidas cautelares, la señora apoderada de la parte demandante, pide que se embargue el lote el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C – 1581198, que corresponde al lote 2, predio balsillas, con área de 14.000 metros cuadrados. Como se

manifestó en escrito del 7 de abril, éste inmueble tiene un costo de \$.2.900.000.000, valor suficiente para garantizar el pago de la sentencia, por lo que no hay necesidad de mantener embargados los demás predios de los demandados, so pena de los perjuicios materiales que se están causando.

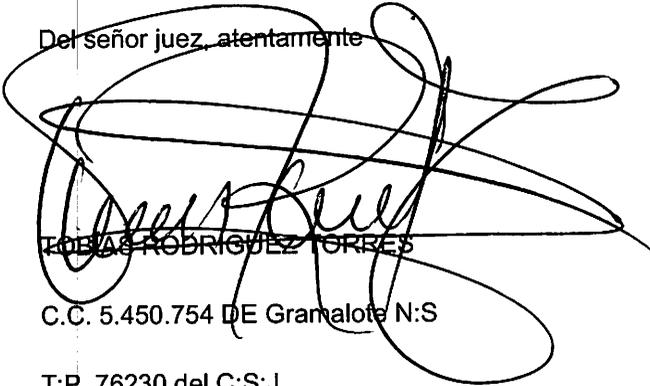
- 9) Para soportar lo manifestado en el anterior numeral, se allega el respectivo avalúo comercial, realizado por OSCAR EDUARDO SOTO VELASCO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.015.413.187 y el registro de evaluador AVAL – 1015413187.
- 10) LIMITACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO Y SECUESTRO: La petición, decreto y practica de medidas cautelares de los bienes de los demandados debe ser proporcionales a la obligación o pretensión del demandado, sin que se pretenda aniquilarlo, pues estas no deben ser ilimitadas y menos arbitrarias; acto que se ha constituido en este caso no solo una conducta ilegal del despacho sino igualmente un abuso al derecho a litigar.
- 11) Para mitigar el efecto de las medidas cautelares, el inciso 3° del art.599 del Código General del Proceso prevé que el juez “ al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario” y a renglón seguido le señala pautas precisas para aplicar sus limitantes. En efecto, la misma disposición le indica al juez que “ el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas”.
- 12) Así las cosas, cuando se pretende embargar, el juez limitará la medida, la cual “ no podrá exceder del valor del crédito y las costas, más un cincuenta por ciento” ; sin embargo en este caso el juez se ha extralimitado y desacatado la norma en comento, causando los perjuicios que a futuro se reclamarán.
- 13) Igualmente quien pide la medida cautelar de embargo y secuestro ha de tener mesura y prudencia. Tal debe ser trasladada al juez en dos instantes: el primero, cuando decreta la medida; y el segundo, cuando la practica. En lo que hace al primer instante, ya se vio que debe restringir la medida a lo estrictamente necesario, con algunas limitantes. En cuanto a la practica, es también deber oficioso del juez limitar la medida del mismo modo. Por lo que no es de recibo la razón aducida por el despacho en el auto de alzada. Porque desde el momento en que decretó las medidas cautelares debió limitarlas; sin embargo, no lo hizo y

accedió de manera desmedidas a las suplicas de la demandante sin reato alguno; siendo violatorio e ilegal su proceder.

Anexos: atinente a lo anterior allego avalúo comercial del predio LOTE 2- VEREDA BALSILLAS ubicado en Mosquera - Cundinamarca; realizado por el señor OSCAR EDUARDO SOTO con RAA AVAL 1015413187, en 23 folios.

PARA EL RECURSO DE APELACIÓN: forma parte integral el escrito de solicitud de reducción de medidas cautelares del día 7 de abril de 2022.

Del señor juez, atentamente



~~TOBIAS RODRIGUEZ TORRES~~

C.C. 5.450.754 DE Gramalote N:S

T:P. 76230 del C:S:J

**AVALÚO COMERCIAL
LOTE 2
VEREDA BALSILLAS
MOSQUERA – CUNDINAMARCA**

**Solicitado Por:
CORTAZAR GARCÍA RAFAEL GABRIEL**

Bogotá D.C. 31 de Mayo de 2022

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
 2. INFORMACIÓN JURÍDICA
 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
 4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES
 6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO
 7. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA
 8. AVALÚO COMERCIAL RURAL DE VENTA
 9. NIFF
 10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
- ANEXOS

1 INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno, construida sobre un lote de terreno sin destinación aparente.

1.2 TIPO Y OBJETO DE AVALÚO

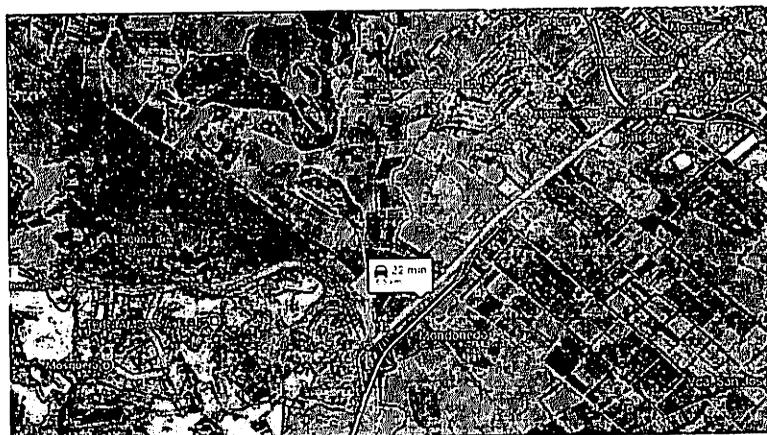
Comercial para determinar el valor de las unidades jurídicas siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, de los inmuebles que a continuación se identifican y describen.

1.3 LOCALIZACIÓN

- 1.3.1 PAÍS : Colombia.
- 1.3.2 DEPARTAMENTO : Cundinamarca.
- 1.3.3 MUNICIPIO : Mosquera.
- 1.3.4 VEREDA : Balsillas

1.3.5 UBICACIÓN ESPECÍFICA

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Mosquera Cundinamarca, al sur oriente del municipio en zona suburbana, aproximadamente a 8.5km del casco urbano 22 minutos en vehículo este tiempo es estimado a una velocidad de 23km/hora la cual se calcula de acuerdo a la calidad de la vía y el tráfico que normalmente transita sobre ella. Para llegar al inmueble se toma la vía Mosquera - la Mesa (Carretera 21) en aproximadamente 4.6km hasta la vía Laguna La Herrera, donde giramos a la derecha en aproximadamente 2.5Km giramos a la izquierda por una vía que nos lleva al interior de una zona industrial, de extracción y proceso de materiales de minería, en 850m giramos a la derecha, y en aproximadamente 650m encontramos la entrada la predio.



- 1.3.6 COORDENADAS** : 4.681066, -74.279686
- 1.4 DESTINACIÓN ACTUAL** : Sin destinación aparente
- 1.5 NOMBRE DEL SOLICITANTE** : CORTAZAR GARCÍA RAFAEL GABRIEL
- 1.5.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE** : 19.127.214
- 1.6 DESTINATARIO DEL AVALÚO** : CORTAZAR GARCÍA RAFAEL GABRIEL
- 1.7 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA PARA REALIZAR EL AVALÚO**

Certificado de Tradición y Libertad No. 50C – 1581198, expedido el 7 de abril 2022 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, zona centro, Escritura pública No. 246 protocolizada el 26 de febrero de 2022 en la notaria 43 del círculo notarial de Bogotá D.C, Certificación del uso del suelo expedido el 28 de abril de 2022 por el secretaria de planeación de Mosquera Cundinamarca.

- 1.8 FECHA DE VISITA** : 28 de mayo de 2022
- 1.9 FECHA DE INFORME** : 31 de mayo de 2022
- 1.10 VIGENCIA DEL AVALÚO**

Según el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 compilado en el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 2015 y el artículo 24 parágrafo 2 de la Ley 1682 de 2013, los avalúos comerciales tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capítulo no constituye un estudio jurídico de la tradición de los inmuebles.

2.1 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y CHIP

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
LOTE 2	50C-1581198	00-00-0006-0152-000

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad.

2.2 PROPIETARIO

El propietario de los Inmuebles de acuerdo con el certificado de tradición y libertad suministrado es:

4

MATRÍCULA INMOBILIARIA	ANOTACIÓN	MODO DE ADQUISICIÓN	PROPIETARIO	DERECHO DE CUOTA (%)
50C-1581198	007	COMPRAVENTA	CORTAZAR GARCIA RAFAEL GABRIEL	100

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad (Ver documentos suministrados)

2.3 TÍTULO DE PROPIEDAD

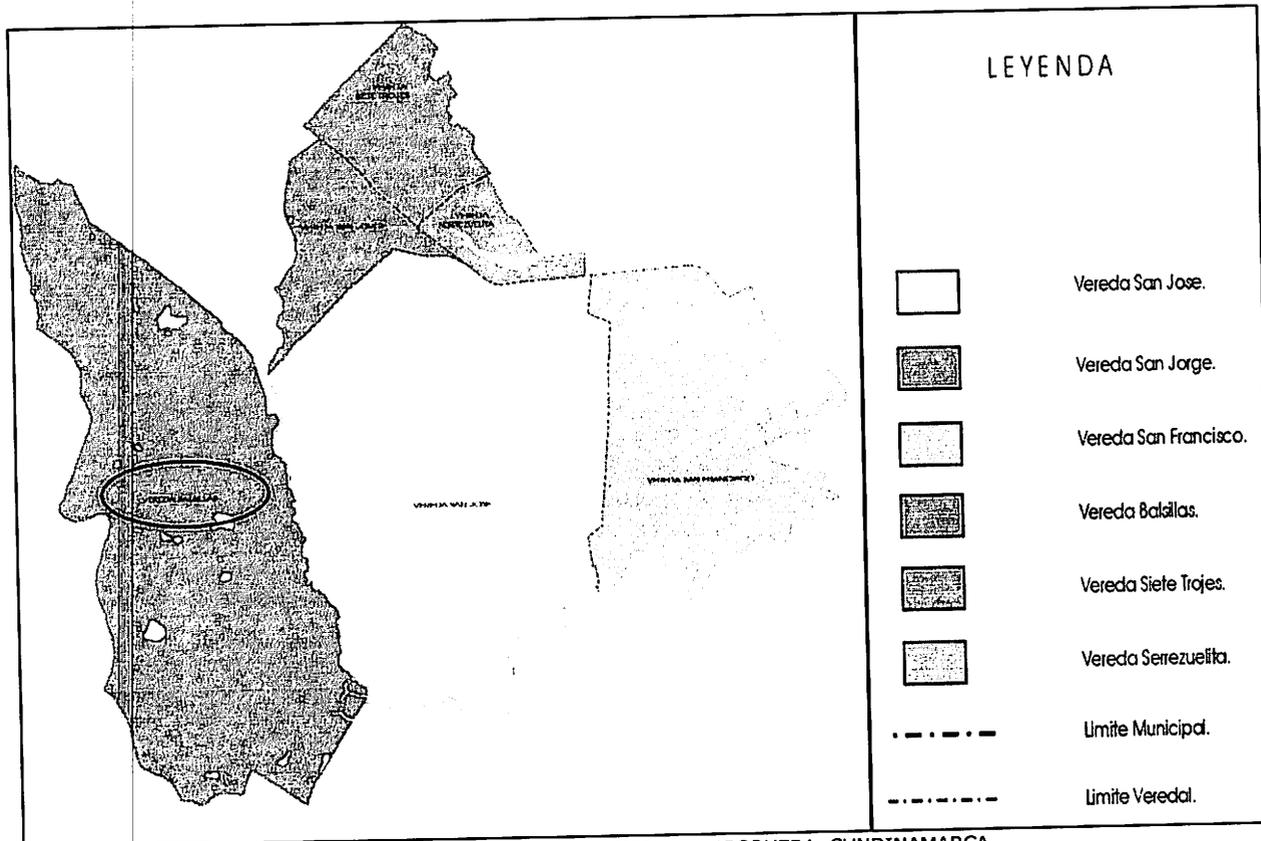
Según anotación 007, el título de adquisición de los inmuebles es la de Escritura Pública No. 246 del 26 de febrero de 2022 protocolizada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá D.C. Modo de adquisición: COMPRAVENTA.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se encuentra ubicada el lote está enmarcado por los siguientes límites:

NORTE	:	Laguna de la Herrera – Municipio de Madrid
SUR	:	Desierto de Sabrinsky
ORIENTE	:	Vereda San José
OCIDENTE	:	Municipio de Bojaca



Fuente: PBOT MUNICIPIO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector presenta uso industrial de extracción minera de alto impacto.

3.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Ya que el sector no presenta un uso residencial no cuenta con un estrato socioeconómico asignado.

3.4 LEGALIDAD DEL SECTOR : Aprobado.

3.5 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR : Plana - inclinada

3.6 SITIOS DE INTERÉS DEL SECTOR Y SECTORES ADYACENTES

Dentro del sector y sectores adyacentes se encuentran lugares importantes como: Desierto de Sabrinsky, Laguna de la Herrera, Relleno Sanitario a cielo abierto Nuevo Mondoñedo, varias plantas de extracción de agregados, entre otros.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

3.7.1 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

El sector se encuentra enmarcado en una importante malla vial, conformado por ejes de la Malla Arterial del departamento y del municipio, como lo son la vía Mosquera – La Mesa, y la via veredal Laguna de la Herrera

3.7.1.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN

La vía nacional de acceso se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación. Las vías Veredales se encuentran en regular y mal estado, ya que en este sector el 90% del tráfico corresponde a vehículos de carga pesada, estas vías presenta un alto deterioro sin su adecuado mantenimiento para este tipo de vehículos.

3.7.2 ANDENES

El sector no cuenta con andenes.

3.7.3 SARDINELES

El sector no cuenta con sardineles.

3.7.4 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta no cuenta con alumbrado público.

3.7.5 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con un sistema basico de servicios públicos.

3.7.6 ESPACIO PÚBLICO Y AMOBLAMIENTO

No existe buena señalización y amueblamiento urbano.

3.7.7 ARBORIZACIÓN

El sector no posee zonas verdes y arborización.

3.7.8 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Debido a sus características industriales como lo son la presencia de extractoras de agregados, adicionalmente la cercanía del Relleno sanitario de Mondoñedo el sector no cuenta con buenas condiciones ambientales y condiciones de salubridad, sin embargo estas condiciones son normales dentro del uso de industrial de alto impacto donde se localiza el inmueble objeto de avalúo.

3.8 TRANSPORTE PÚBLICO

La cobertura del transporte público dentro de la malla vial nacional del cual hace parte se conforma principalmente por las flotas que se dirigen a distintos municipios como La Mesa, Cachipay, Soacha, Tena, Anolaima, Madrid, Facatativá, Funza, Bogotá, Bojacá, Albán, Zipacón, etc., sin embargo sobre las vías veredales no se observó cobertura de transporte público por tal razón al inmueble objeto de avalúo, se debe acceder en transporte particular.

3.9 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector se encuentra en una zona de amenaza por remoción de masa, no se encuentra en zona de amenaza por inundación. Es producto de adecuación de cantera, relleno sanitario y/o escombreras, según el plan de ordenamiento territorial.

3.10 SEGURIDAD

El sector se encuentra en una zona donde no se presentan situaciones de degradación social y escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, más allá de las que se presentan a nivel general en la ciudad.

Nota: La perspectiva de seguridad corresponde a información suministrada en campo y estudio mediante noticias y publicaciones recientes.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector no se observa una actividad edificadora importante.

3.12 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA

En el sector se encuentra una media oferta de inmuebles comparables.

3.13 COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta las ofertas de inmuebles comparables, se estima una demanda estable.

3.14 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Actualmente se prevé una valorización estable en el valor del mercado inmobiliario asociado a la consolidación del sector. Esta se mantendrá debido a las construcciones, buen amueblamiento urbano e infraestructura vial con el que esta cuenta.

4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

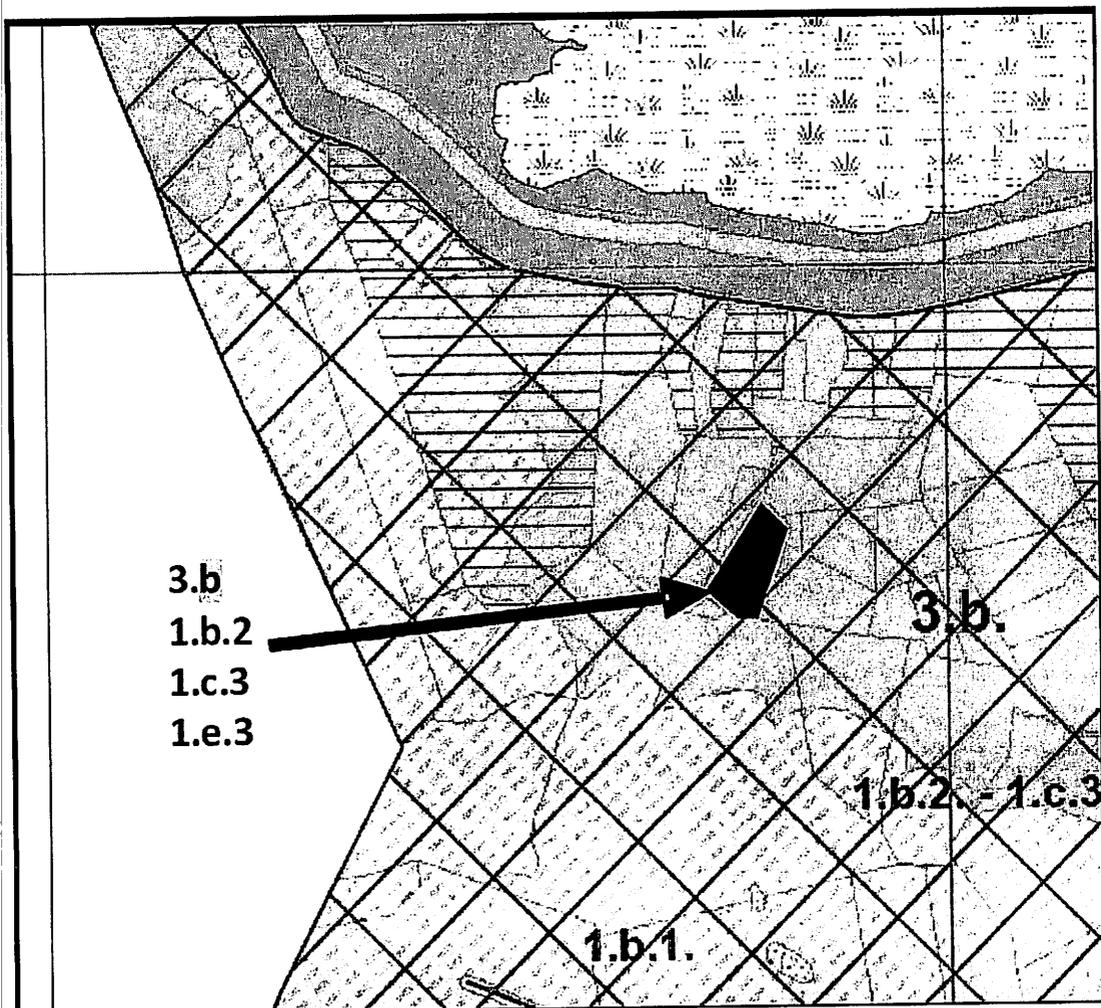
El inmueble se encuentra reglamentado por el Acuerdo N° 32 del 23 de diciembre del año 2013 "Por el cual se adopta la revisión y ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mosquera – Cundinamarca", el cual dispone que el predio objeto de avalúo se encuentra en:

3.b SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL

1.b.2 ÁREA DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN

1.c.3 RIESGO POR REMOSION EN MASA

1.e.3 DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y ESCOMBRERAS.



Fuente: PBOT MUNICIPIO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA.

..." Capítulo 1. Áreas Suburbanas.

Artículo 131. Áreas Suburbanas. Corresponden a esta categoría, acorde con el artículo 34 de la Ley 388, los sectores ubicados dentro del suelo rural, en las que se mezclan los Usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Área Suburbana Balsillas (Tratamiento Industrial).

Subcapítulo 3.

Área Suburbana Balsillas

Artículo 139. En concordancia con el acuerdo 16 de la CAR, y el Decreto 3600 de 2007, los índices de ocupación del sector suburbano Balsillas, no podrán superar el cincuenta por ciento de ocupación (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. En el caso de establecer una unidad mínima de actuación, esta no podrá ser menor a (2) hectáreas, en este caso los índices de ocupación en el sector suburbano Balsillas, no podrán superar el treinta por ciento de ocupación (30%) del área del predio y el (70%) restante se destinara, en forma prioritaria a la conservación y recuperación de la vegetación nativa.

Artículo 140. Los usos del suelo establecidos para el área suburbana Balsillas son los siguientes:

Uso principal: Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

Usos compatibles: Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

Usos condicionados: Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados. Se adopta la obligación para cada industria, de contar

con una unidad de tratamiento de sus propios residuos, sean estos líquidos, gaseoso o sólidos.

Usos prohibidos: Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales y se adicionan los siguientes: Curtiembres, chircales, parques cementerios, hornos crematorios, rellenos sanitarios y tratamiento de lodos contaminados con hidrocarburos.

Subcapítulo 2.

Tratamiento Industrial en suelo suburbano.

Artículo 387. Industrial en suelo suburbano. Pertenecen a esta clasificación las áreas dedicadas al desarrollo Industrial en suelo rural que pueden convertirse en áreas receptoras de industrias de transformación, la reglamentación con relación a las condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano se efectuará según lo dispuesto en el Decreto 3.600 de 2007 y el artículo 5 del Decreto 4066 de 2008. Según el capítulo III. Art. 13 del Decreto 3.600 de 2007, la regulación y otorgamiento de licencias para los usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de Ordenamiento Territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades: 1. La unidad mínima de actuación para usos industriales, 2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

1.b.2 AREA DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION.

...” Capítulo 4.

Características especiales de tratamientos en áreas rurales

Artículo 357. La revisión del PBOT Mosquera plantea una dinámica especial para el sector de actividad minera que involucra tres tratamientos rurales: Tratamiento en Áreas Forestales Productoras-Protectoras, Tratamiento en Áreas susceptibles de actividades Mineras e Industriales y tratamiento en Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.

Parágrafo: La aplicación de los tratamientos propuestos para la actividad minera se ajustará a lo establecido en Resolución 1197 de 2004, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo territorial MAVDT, por medio del cual se establecen las zonas compartibles con la minería de materiales de construcción y de arcillas en la sabana de Bogotá.

1.c.3 RIESGO POR REMOSION EN MASA.

...” Subcapítulo 1.

Análisis base de áreas de amenaza y riesgo.

Artículo 95. Para el municipio de Mosquera han sido definidas las siguientes áreas de amenaza y riesgo natural, las cuales se encuentran plenamente identificadas en el plano M-25 (Amenaza y Riesgo Municipal):

1. Áreas de inundación: Río Bogotá - El Porvenir, Río Bojacá - Centro poblado Los Puentes- Río Subachoque.
2. Área de amenaza por sismo
3. Área de amenaza por remoción en masa.
4. Área de amenaza y riesgo por factores tecnológicos
5. Área de Amenaza por incendios forestales

Artículo 98. Áreas por remoción en masa: El principal lugar de riesgo para éste escenario, corresponde a zonas de canteras y a laderas o terraplenes en vías; también aunque en menor medida a laderas, el municipio de Mosquera, presenta una probabilidad de ocurrencia de amenaza por remoción en masa, en las zonas anteriormente señaladas, por lo cual, se hace necesario, inicial el proceso de formulación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo, con el fin de generar acciones tendientes a la mitigación de estos riesgos.

Parágrafo 1: Cada una de las causas requiere de una acción diferente; para lo que corresponde a las canteras, se debe obligar al cumplimiento de lo dispuesto en las guías minero-ambientales expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; en cuanto a las vías, se requiere gestionar el apoyo del INVIAS y/o de la Gobernación y/o de las concesiones viales que correspondan, para reforzar los taludes; en cuanto hace a laderas, se recomienda realizar un inventario de construcciones para hacer un análisis de cada una y tomar decisiones particulares.

1.e.3 DISPOSICION DE RESIDUOS Y ESCOMBRERAS.

..." Capítulo 2.

Sistema de Servicios Públicos Rurales.

Parágrafo 1: Escombreras. En las áreas deterioradas donde se lleven a cabo procesos de recomposición morfológica podrán establecerse escombreras, previo concepto de la autoridad ambiental, siempre y cuando la recuperación de escombros contribuya a la restauración ecológica, estas áreas serán objeto de valoración y definición detallada en la Unidad de Planificación Rural (UPR), Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), o los instrumentos de manejo ambiental correspondientes según sea el caso.

Parágrafo 2: Para la implementación gradual del proceso relacionado y mientras se cuenta con los estudios respectivos, únicamente podrán funcionar las escombreras que cuenten con los respectivos permisos de la Autoridad ambiental y hasta donde la capacidad de recibo técnico de escombros y material de excavación lo permita el área correspondiente.

Parágrafo 3: Los titulares de las licencias de urbanización, parcelación, construcción e Intervención de y ocupación de espacio público, deben disponer los escombros o material de excavación en las escombreras oficialmente autorizadas por el Municipio, luego de su caracterización, valoración, tratamiento y aprovechamiento, sin cambiar la condición hidráulica del área objeto de desarrollo con el fin de evitar factores de deterioro ambiental en los predios de su entorno.

Subcapítulo 2.

Red Vial Rural

Artículo 310. Red Vial Rural. El sistema de Movilidad Rural comprende las vías de penetración a las áreas rurales del municipio, permitiendo así su comunicación eficiente con las zonas urbanas del mismo y a los principales ejes viales de la región.

Artículo 312. Los perfiles viales se establecen como los parámetros técnicos para la construcción de las vías del municipio de manera técnica y eficiente, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de los sistemas que componen la malla vial rural. Dentro de la red vial rural se utilizarán perfiles de vías de segundo orden, de acuerdo al uso del suelo y la necesidad del lugar, en el Documento Técnico de Soporte se precisa las características técnicas que se adoptan para cada perfil.

Parágrafo. Se desarrollará un plan vial agresivo, pero sobre las bases de la permeabilidad vial, amplitud, progreso, paisajismo y ornato, que genere una mejor calidad de vida y una ciudad más amable. Para ello se declaran de uso público, la totalidad de las vías rurales y urbanas, tanto las existentes como las planteadas en el Plan vial.

Artículo 375. Se fijan normas para el control de las actuaciones de subdivisión predial rural, entendidas como proceso por el cual un lote matriz se subdivide en predios de menor área en función de los usos del suelo. Al adelantar este proceso, los lotes resultantes individualmente cumplirán con la norma referida al tamaño mínimo de predio establecido por la revisión y formulación del PBOT Mosquera, que en este caso y en concordancia con el Decreto 097 de 2006, será la Unidad Agrícola Familiar – UAF -con el fin de evitar fraccionamientos que afecten la estructura rural del municipio. De acuerdo con lo establecido en la Ley 160 de 1994, la Unidad Agrícola Familiar (UAF), se define como la unidad básica de producción agrícola, pecuaria-forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona permite a la familia residente remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve en el fortalecimiento de su patrimonio..."

NOTAS IMPORTANTES:

1. Conforme a oficio No 20172138774 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR, en el que aclaran que según la normativa ambiental, la licencia ambiental se define como "la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto obra o actividad que de acuerdo con la ley y los reglamentos, pueda producir deterioro grave a los recurso naturales renovables, o al medio ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje; la cual sujeta al beneficiario de esta, al cumplimiento de los requisitos, términos, condiciones y obligaciones que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada." (subrayado fuera de texto).

En este orden de ideas, el adelanto de un proyecto o actividad que requiera de la obtención de la licencia ambiental, por definición legal se entiende que puede llegar a generar impactos ambientales; los cuales deben ser previstos, mitigados, corregidos compensados

y manejados, sentido que se fundamenta en el Estudio de Impacto Ambiental (conforme al plan de manejo ambiental) que contempla entre otras dichas acciones. Es por ello que en las áreas cuyo uso de suelo permite industrias y actividades que generen impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados, pueden obtenerse licencia ambiental.

2. Con base en lo anterior la Secretaria de Planeación le informa que el predio objeto de solicitud, se encuentra dentro del polígono minero conforme a lo establecido en el Plano Oficial No 2, Acuerdo 032 del año 2013, (Revisión y Ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

VIGENCIA

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. GENERALIDADES

El lote cuenta se encuentra en una zona de extracción minera, industrial de alto impacto y relleno sanitario, en el momento de la visita se observó que presenta cobertura vegetal (pastos), no presenta intervención por extracción minera.

5.1.1. RELACIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	CABIDA SUPERFICIARIA
LOTE	14.000,00 m ²

Fuente: El área de terreno fue tomada de la escritura pública suministrada.

5.1.2 TOPOGRAFÍA : Plana

5.1.3 LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 246 protocolizada el 26 de febrero de 2022 en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá D.C.

Por el norte: 187,70m² dirección sur - oriente

Por el sur: 180,48m² dirección sur - oriente

Por el oriente: 60,00m² dirección sur - oriente

Por el occidente: 91,37m2 dirección sur - occidente

5.1.4 FORMA GEOMÉTRICA

Irregular.

5.1.5 FRENTE

60,00 m.

5.1.6 FONDO

187,70m

5.1.7 RELACIÓN FRENTE FONDO

1 : 3.12.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 GENERALIDADES

El lote no presenta construcciones.

6.2 RELACIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	CABIDA SUPERFICIARIA (m ²)
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Conforme al Art. 18 - Capítulo III de la Resolución 620, del día 23 de Septiembre de 2.008, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997"; referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía evaluadora así como el evaluador no será responsables de la veracidad de la información que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y

equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

- La localización del lote el cual hace parte el inmueble objeto de avalúo, en la vereda Balsillas del municipio de Mosquera en Cundinamarca.
- La poca afluencia de tráfico en la zona de ubicación del inmueble y sus alrededores.
- El sector cuenta con regulares condiciones de acceso debido a la calidad y estado de conservación de las vías intermedias o veredeles, y el no contar con servicios de transporte público por este tipo de vías.
- El hecho que el sector y el inmueble cuenten con servicios públicos básicos del municipio de Mosquera, Cundinamarca.
- El uso de extracción minera, industrial de alto impacto y catalogarse como sector de disposición de residuos de escombreras.
- El ubicarse en zona de riesgo por remisión en masa.
- La oferta media de inmuebles similares en el sector inmediato de localización.
- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores como calidad, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, el industrial de alto impacto que presenta la zona.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- Dentro del sector de localización se encuentra una oferta y demanda media (para venta) de inmuebles con similares características al del inmueble objeto de avalúo.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para determinar el valor comercial de los inmuebles y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de **comparación y análisis por estudio de mercado**, el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base de la muestra, inmuebles de características similares al inmueble objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

En tal condición, se procedió a investigar las ofertas de mercado, encontrando lo siguiente:

La investigación de mercado se realizó con cinco ofertas de mercado, las cuales

pertenecen a inmuebles ubicados en el mismo sector del inmueble objeto de avalúo.

La investigación de mercado se realizó con cuatro (4) ofertas de mercado (ver anexo), las cuales pertenecen a lotes de terreno con áreas entre los 10.000m² y los 25.000m² los cuales se ubican en el mismo sector, y presentan los mismos usos respecto al inmueble objeto de avalúo.

Teniendo en cuenta las cuatro (4) ofertas del estudio de mercado se obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de \$229.671, un límite inferior de \$212.573 y un límite superior de \$246.770. El valor adoptado para el lote de terreno teniendo en cuenta la ubicación, área de terreno, disposición y demás factores que incidieran positiva o negativamente en el avalúo, es de \$210.000. por metro cuadrado, se adoptó el límite inferior de la muestra por la ubicación ya que las ofertas se encuentran más cercanas a la vía nacional, lo que les da un mayor atractivo y una comercialización mas rápida.

9. INFORME DE AVALÚO
LOTE 2
VEREDA BALSILLAS
MOSQUERA – CUNDINAMARCA

LIQUIDACIÓN AVALÚO DE VENTA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR (\$/M2)	VALOR TOTAL (\$)
Área Terreno	14.000,00	\$ 210.000	\$ 2.940.000.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 2.940.000.000

SON: DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$2.940.000.000 M/CTE.)

Oscar Soto

OSCAR EDUARDO SOTO
Avaluador
RAA AVAL-1015413187

Bogotá D.C., Mayo 31 de 2022

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

ESTUDIO DE MERCADO VENTA

MUNICIPIO MOSQUERA
 DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
 VEREDA BALSILLAS
 ESTRATO N/A
 FECHA 31/05/2022

No.	Dirección	Fuente	No. Pisos	No. Hab.	No. Baños	Disp	Edad (Años)	Observaciones Generales	Área Terreno M ²	Área Const. M ²	Valor Pedido	Prop. (%)	Valor Final	Valor M ² Construcción	Valor M ² Terreno
1	VEREDA BALSILLAS	3123635909	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	PREDIO SOBRE VÍA PRINCIPAL PARA INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	14.500,00	0,00	\$ 3.625.000.000	12,00%	\$ 3.190.000.000	\$ 0	\$ 220.000
2	VEREDA BALSILLAS	3123635909	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	PREDIO INTERNO PARA INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	10.100,00	0,00	\$ 2.376.000.000	5,00%	\$ 2.257.200.000	\$ 0	\$ 223.485
3	VEREDA BALSILLAS	3229480268	N/A	N/A	N/A	ESQ	N/A	PREDIO SOBRE VÍA PRINCIPAL PARA INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	25.000,00	0,00	\$ 7.250.000.000	12,00%	\$ 6.380.000.000	\$ 0	\$ 255.200
4	VEREDA BALSILLAS	3229480268	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	PREDIO INTERNO PARA INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	25.000,00	0,00	\$ 6.250.000.000	12,00%	\$ 5.500.000.000	\$ 0	\$ 220.000

Media	\$ 229.671
Desviación	\$ 17.098
Coef. Var	7,4%
Lim. Superior	\$ 246.770
Lim. Inferior	\$ 212.573

12

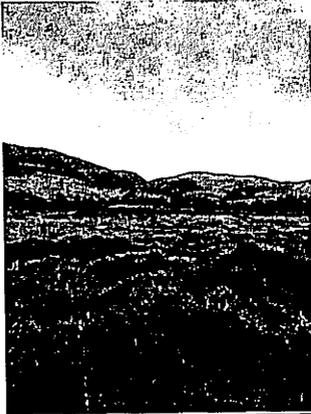
ANEXO FOTOGRAFICO



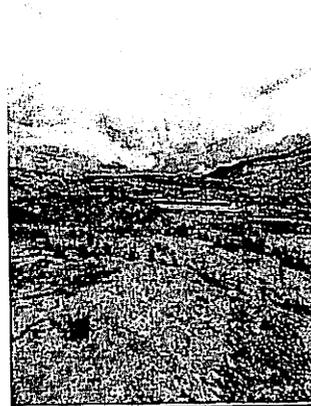
VÍAS DE ACCESO



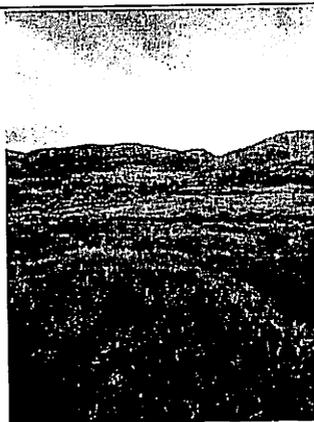
VÍAS DE ACCESO



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



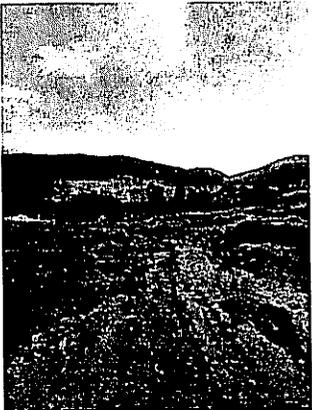
VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



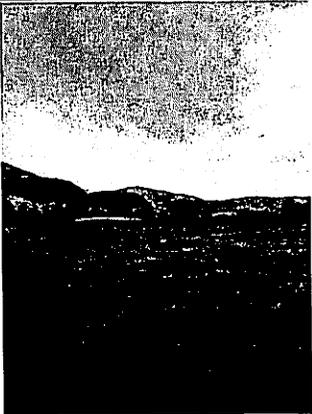
VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



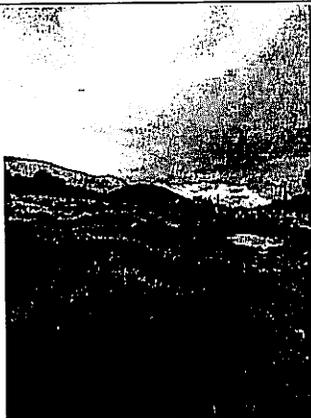
VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



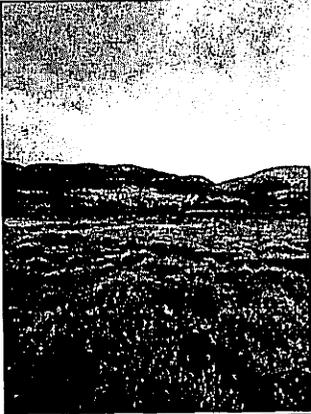
VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE



VISTA AL INTERIOR DEL LOTE

LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE





PIN de Validación: abe70n49



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR EDUARDO SOTO VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015413187, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015413187.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR EDUARDO SOTO VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

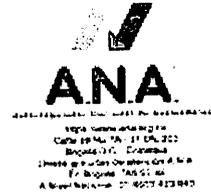
Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

21



PIN de Validación: abe70a49



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

22



PIN de Validación: abe70a49



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 50 74 A 24
Teléfono: 3155549547
Correo Electrónico: oesotov@unal.edu.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR EDUARDO SOTO VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015413187. El(la) señor(a) OSCAR EDUARDO SOTO VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

abe70a49

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

23