



**AVALUO COMERCIAL
FINCA CALIFORNIA
PROCESO DIVISORIO - 25307-31-03-001-2017-00172-00**

**DEMANDANTE: LUIS HERNANDO VARGAS
DEMANDADO: FANNY LOPEZ VALENZUELA Y OTROS**

**SOLICITADO POR:
LOS INTERESADOS**

**JORGE RAUL VANEGAS FONSECA
AVALUADOR PA-000065-17 GERMAN
RODRIGUEZ OLIVEROS11.303.018**

INDICE

1.-DICTAMEN	3
1 - Determine el valor del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 166-1634 denominado California ubicado en la Vereda California del municipio de Viotá--	4
Valor Comercial	5
2 - Si la división material es procedente, es decir, si puede partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.	6
3- En caso afirmativo, señale el tipo de división que fuere procedente y la partición del bien	7
2.-INFORME EJECUTIVO	9
3.- RESUMEN EJECUTIVO	10
3.-INFORME GENERAL	11
4.-INFORMACION DEL PREDIO FINCA CALIFORNIA	11
5. - REGLAMENTACION URBANISTICA	11
6.-MARCO LEGAL DE LA VALUACION	12
7.-METODOLOGIA VALUATORIA	13
8.- DETERMINACION DE VALORES APORTADOS AL AVALUO	1
8.1- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO	1
8.2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	2
8.2.1.- BENEFICIADERO	2
8.2.2- CONSTRUCCION CASA CUIDANDEROS	5
8.2.3.- CONSTRUCCION CASA CONDUEÑOS	6
8.2.4.- CONSTRUCCION CASA HUESPEDES	6
8.3.- DETERMINACION DE LOS VALORES DE LA MAQUINARIA	7

8.3.1- TOLVA	8
8.3.2.- DESCEREZADORA	9
8.3.3.- GUARDIOLA CENTRIFUGA SECADORA	10
8.4.- DETERMINACION DEL VALOR DE CULTIVO (PLATANO DOMINICO-ARTON)	10
9.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL	12
10.-INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO.	12
11.-VALOR COMERCIAL	12
12.- CONSIDERACIONES FINALES	13
13.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	13
14.-CODIGO GENERAL DEL PROCESO	14
15.- ANEXOS	15
16.-RESEÑA FOTOGRAFICA	16



DICTAMEN PERICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

1.-DICTAMEN

Dictamen pericial finca California Viotá

PROCESO DIVISORIO NÚMERO 25 307-31-03001-2017- 00172-00 DE LUIS HERNANDO VARGAS APONTE CONTRA FANNY LÓPEZ VALENZUELA Y OTROS

Mediante auto del 18 de diciembre del 2020 este juzgado decretó la división material del predio identificado en matrícula inmobiliaria número 166-1634 denominado California ubicado en la Vereda California del municipio de Viotá - Cundinamarca y ordena continuar el trámite según auto en donde se señala el artículo 410 del Código General del Proceso. Mediante auto de fecha 5 de noviembre de 2021 se nombró como perito evaluador al señor Jorge Raúl Vanegas Fonseca para rendir dictamen pericial del proceso divisorio ordenado en auto de 27 de enero de 2021 (proceso de la referencia)

De acuerdo a lo solicitado por el despacho relacionado con el inmueble de la referencia cuyo propósito es el avalúo del predio para proceso divisorio, se trata de la finca California ubicada a 12 Km por vía terciaria orden veredal Viotá – Vereda California por carretera afirmada en regular estado. Además se puede ir al lugar por una segunda opción de llegada a la finca California, por la vía Viotá - Mesitas por vía asfaltada y veredal 15 km en regular estado a 35 minutos aproximadamente.

En el ejercicio del trabajo valuatorio se precisa lo siguiente:

El día 21 de enero del 2021 se realizó la primera inspección al predio finca California, objeto de avalúo a fin de conocer las características Físico económicas , Ecosistémicas y Geopolíticas del entorno de la finca. De igual manera el propósito de la visita giraba en dialogar con los condueños del predio y conocer de primera mano como sería una posible división material del predio sin que ninguno de los condueños desmereciera por el fraccionamiento del referido predio .

Ese día se pudo dialogar con el Señor Carlos Alberto López Valenzuela vía celular, él se encontraba en Bogotá y se le explicó que se trataba de una visita en físico al predio por parte de un perito evaluador, nombrado por el juzgado primero Civil del circuito de Girardot para reconocimiento, en áreas, linderos, maquinaria y mejoras del predio identificado con matrícula inmobiliaria 166-1634 y certificado catastral 258780001100010000 y buscar un acuerdo acerca de un proceso divisorio de la finca .

Acto seguido se le entregó a su empleado de confianza copia del Auto del nombramiento del Perito. El Señor Carlos Alberto López Valenzuela tomó números de celular del Perito y quedó de llamarlo al día siguiente, llamada que nunca hizo y cuando se le llamó nuevamente ya no respondió.

Luego se hizo una Segunda visita física al predio California el día 17 de Febrero de 2022 Y de igual manera como en la primera visita llamaron al Señor Carlos Alberto López Valenzuela; nos autoriza tomar fotos y le ratificamos que era necesario hablar personalmente por tratarse de asunto de un juzgado de Girardot para tratar sobre Proceso Divisorio de la Finca California, se le explica los motivos de la visita, cuales son reconocimiento de áreas y linderos y la verificación de infraestructuras propias de la finca como son construcciones, beneficiaderos y máquinas, para realizar el debido ejercicio de Avalúo Comercial de la finca California. Ese día recorrimos a pie, perímetros de la finca, verificando linderos y verificando posibles cultivos de la finca, encontrando finalmente solo un pequeño cultivo de aproximadamente unas 50 matas de plátano, de igual manera se verificaron algunas máquinas que se encontraron sin ningún uso y con obsolescencias técnicas y funcionales.

Ese mismo día en la misma finca en la visita de inspección telefónicamente el Señor Carlos Alberto me cita para el día siguiente en la ciudad de Girardot para tener una conversación con el perito, pero el señor no cumple dicha cita, seguidamente; se le llama pero el señor Carlos Alberto no responde. Ocurrió lo mismo con dos nuevas visitas a la finca, en donde se habló vía celular con el señor López con el animus de dialogar, pero el señor López nuevamente no manifestó ninguna intención de acuerdos.. Es de entender que el señor Carlos Alberto López Valenzuela no está interesado en acudir a la finca California ni a ninguna cita con el perito evaluador.

Las siguientes son las preguntas y respuestas del encargo valuatorio.

1 - Determine el valor del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 166-1634 denominado California ubicado en la Vereda California del municipio de Viotá--

Para determinar el valor comercial de la finca California se siguieron los siguientes procedimientos:

Visitas de inspección al predio objeto de avalúo, donde se analizan la **ubicación** del predio con respecto a las distancias a la cabecera municipal, estado de las vías, **topografía** en su pendiente, tipos de suelo, **nivel de aguas superficiales**, rios, lagos, quebradas, cascadas, nacederos, **usos de suelo y productividad**, agrícola.

De igual forma se analizan las **infraestructura de construcción**, observando sus áreas construidas, tipo de construcción (madera-concreto-construcción mixta), su vida útil, su vida remanente, su estado de conservación y vetustez.

Se analizan la **infraestructura de maquinaria**, maquinaria existente, su estado de conservación, si se encontró en funcionamiento, si se hace buen mantenimiento, si es técnicamente funcional, etc. y finalmente se analizan las fincas de la zona o de la región de características geomorfológicas y geo ecosistémicas similares a la finca en estudio objeto de avalúo.

Con esa masa de datos investigados y el concepto de inmobiliarios y directores de bancos agrarios de la zona, Umatas y otros investigados por internet, se procede a realizar estudio econométrico de variables mencionadas, aplicando los métodos aprobados por la resolución 620 del IGAC, que fija el marco único técnico y el decreto 1420 que fija los parámetros y procedimientos para la elaboración de avalúos urbanos y rurales.

NOTA: Se verificaron en un recorrido por la finca si la existencia de algún cultivo, tipo de pendiente, tipos de suelo, áreas y linderos, los cuales quedan demostrados en el siguiente estudio valuatorio.

PROPUESTA METODOLOGICA

Valor Comercial

Para responder a la primera pregunta de la diligencia judicial en la determinación del valor comercial del predio, se proponen los siguientes métodos:

Método Comparativo 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.

Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

Este valor comercial total por valores segregados de la Finca California, es el siguiente:

Nota: Presentamos cuadro general con los valores segregados o separados por ítems. es decir por separado el valor de terreno, por separado el valor uso de suelo de cultivo de plátano, por separado valor beneficiadero y por separado construcciones o anexos de las diferentes construcciones halladas en la visita técnica y finalmente. por separado la maquinaria y equipo.

El valor comercial de cada uno de los ítems, los definiremos plenamente en los siguientes capítulos del presente estudio de avalúo.

En el siguiente cuadro se responde a la primera pregunta de diligencia cual es el **valor comercial comercial total de la finca California:** (Ver Capítulo 7 Metodologías Valuatorias y Capítulo 8 Determinación de los Valores aportados al Avalúo)

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO			
AREA M2	VALOR M2	VALOR HECTAREA	VALORTOTAL
200.514	\$ 2.018,50	\$ 20.185.040	\$404.737.509
VALORTERRENO PREDIO CALIFORNIA			\$404.737.509
CULTIVOS			\$ 3.050.000
			\$407.787.509

TERRENO	\$ 407.787.509
BENEFICIADERO	\$ 31.667.639
CONST. CUID.	\$ 15.642.900
CONST. COND.	\$ 65.671.000
CONST. HUESP.	\$ 98.429.500
TOLVA	\$ 974.050
DESCEREZ	\$ 609.505
GUARD SECADO	\$ 1.903.529
CULTIVOS	\$ 0
	\$ 622.685.632

SON: SEISCIENTOS VEINTIDOS DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$622.685.632) PESOS MONEDA COLOMBIANA

2 - Si la división material es procedente, es decir, si puede partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

Sí, la división materialmente es procedente sin que ninguno de los condueños resulten perjudicados, para ello se procedió a investigar la ley, resolución que nos definiera el área mínima para predios rurales en Colombia, y lo encontrándonos en la **Resolución No. 041 de 1996 (Sep. 24)** que nos define y nos determina las **UAFs, "Unidades Agrícolas Familiares**, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales"

En su "Artículo 14 de la Regional Cundinamarca. Las extensiones de las UAFs y por zonas relativamente homogéneas son los que se indican.

"ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 2 SUMAPAZ-

Corresponde a los municipios de Venecia, Pandi, San Bernardo, Arbeláez, Fusagasugá, Pasca, Tibacuy, Silvania, Sibaté, Usme, Choachí, Ubaque, Chipaque, Fomeque, Une, Cáqueza,, Fosca, Gutiérrez, Guayabetal, Granada, Cabrera y **Viotá**.

"UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: En la región cafetera optima que va de 1300 a 1700 m-s-n-m, el rango va de 6 a10 hectáreas. En la región frutícola de esta zona el rango de 3 a 5 hectáreas."

Lo anterior nos define que tratándose de un predio en región frutícola y cafetera de Viotá Cundinamarca, el área mínima de subdivisión es de 3 hectáreas como mínimo, con lo cual se concluye que el predio Finca california al tener un área de 20 Hectáreas, si es subdividirle en las cuotas partes que correspondan actual y legalmente a cada uno de sus condueños o sea, si **es subdividible en áreas, según correspondan a:**



Miriam Liliana Perdomo López (Sobrina de los Hnos. López)
Luis Hernando Vargas (Gabriel Antulio Castro-Litis consorte)
Myriam Vargas Páez (Esposa de Gabriel Castro)
Carlos Alberto López Valenzuela - Hnos. López
Fanny López Valenzuela Hnos. López
Martha Rene López Valenzuela. Hnos. López

3- En caso afirmativo, señale el tipo de división que fuere procedente y la partición del bien

Para responder a esta tercera pregunta formulada por el señor Juez, el perito reitera la voluntad que tuvo de hablar con cada una de las partes dentro del proceso divisorio, para cumplir con el encargo valuatorio, pero que lamentablemente en el caso de la parte demandada no se obtuvo ninguna señal de dialogo o de acuerdo que nos pudiera evidenciar luz verde en el proceso divisorio que era lo que se perseguía.

Por eso informo al señor Juez como a lo largo de estos meses y días de insistencia y paciencia tratando de llegar a lograr con las partes acuerdos especialmente con la parte demandada, nos fue materialmente imposible hablar si quiera con la cabeza visible de la parte demandada señor Carlos Alberto López Valenzuela.

Investigamos acerca de cómo quedarían las cuotas partes correspondientes a fecha 15 de Junio de 2022 de cada una de las cuotas partes dentro del proceso divisorio y de como seria un posible división, esto fue lo que obtuvimos revisados Certificados de Tradición, Escrituras y Certificados Catastrales.

Matricula Inmobiliaria 166-1634: Anotación 008 de 02-Sep-1987; Adjudicación en sucesión parte restante por lo que deja el causante Tiberio López Castro a su **esposa 50%** y a sus **hijos 7 Hijos 50%**

Sin Registro: En Sentencia 20-05-1986 de Juzgado Veinte Civil del Circuito de Bogotá, se avaluaron los predios La Cascada y California, los Activos, Muebles y Enseres y todo el acervo Hereditario así: \$5.331.500 menos \$1.422.795 de pasivos = \$3.908.795, o sea \$1.954.397 para el 50% de la esposa y \$1.954.397 el 50% restante para los 7 hijos.

NOTA: En el 50% entregado a la esposa se entrega la Cascada, avaluada en ese momento en \$1.300.00 : se entrega cuota a la esposa así: \$1.300.00 +\$622.797+31.600 = **\$1.954.397**

Matricula Inmobiliaria 166-1634: Anotación 023 26-02-2018: Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, Medida cautelar de demanda en Proceso Divisorio A:

Vargas Aponte Luis Hernando
López Valenzuela Carlos Alberto
López Valenzuela Fanny

López Valenzuela Martha Rene
Perdomo López Miriam Liliana

Seguidamente se analizaron para la distribución legal de las cuotas partes, las 20 Hectáreas de la Finca California reflejadas en el Certificado catastral Especial (Adjunto), para el cálculo se tomaron exactamente 200.514 M2 así:

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO			
AREA M2	VALOR M2	VALOR HECTAREA	VALOR TOTAL
200.514	\$ 2.018,50	\$ 20.185.040	\$404.737.509
VALOR TERRENO PREDIO CALIFORNIA			\$404.737.509
CULTIVOS			\$ 3.050.000
			\$407.787.509

TERRENO	\$ 407.787.509
BENEFICIADERO	\$ 31.667.639
CONST CUID.	\$ 15.642.900
CONST. COND.	\$ 65.671.000
CONST.HUESP.	\$ 98.429.500
TOLVA	\$ 974.050
DESCEREZ	\$ 609.505
GUARD SECADO	\$ 1.903.529
CULTIVOS	\$ 0
	\$ 622.685.632

De acuerdo a Certificado Catastral y análisis de las cuotas partes, las 20 Hectáreas,+ 514 Metros Cuadrados de la Finca California se distribuirían de la siguiente manera según porcentajes investigados:

El 52.26% corresponde al Señor Luis Hernando Vargas (Gabriel A. Castro)

El 47.74% corresponde a los Hermanos López así:

CASTRO			LOPEZ			VR COMERCIAL TOTAL
\$ 622.685.632	52,26%	\$ 325.415.511,41	\$ 622.685.632	47,74%	\$ 297.270.120,84	\$ 622.685.632,25
CASTRO			LOPEZ			
PORCION	VR M2	M2-	M2	VR M2		
\$ 325.415.511	\$ 2.033,7	158.511	42.003	\$ 2.033,7	\$ 85.421.997,6	
\$ 3.050.000		200.514		BENEFICIADERO	\$ 31.667.639	
\$ 322.365.511				CONST CUID.	\$ 15.642.900	
				CONST. COND.	\$ 65.671.000	
				CONST.HUESP.	\$ 98.429.500	
				TOLVA	\$ 974.050	
				DESCEREZ	\$ 609.505	
				GUARD SECADO	\$ 1.903.529	
				CULTIVOS	\$ 0	
					\$ 300.320.120,8	\$ 622.685.632,3

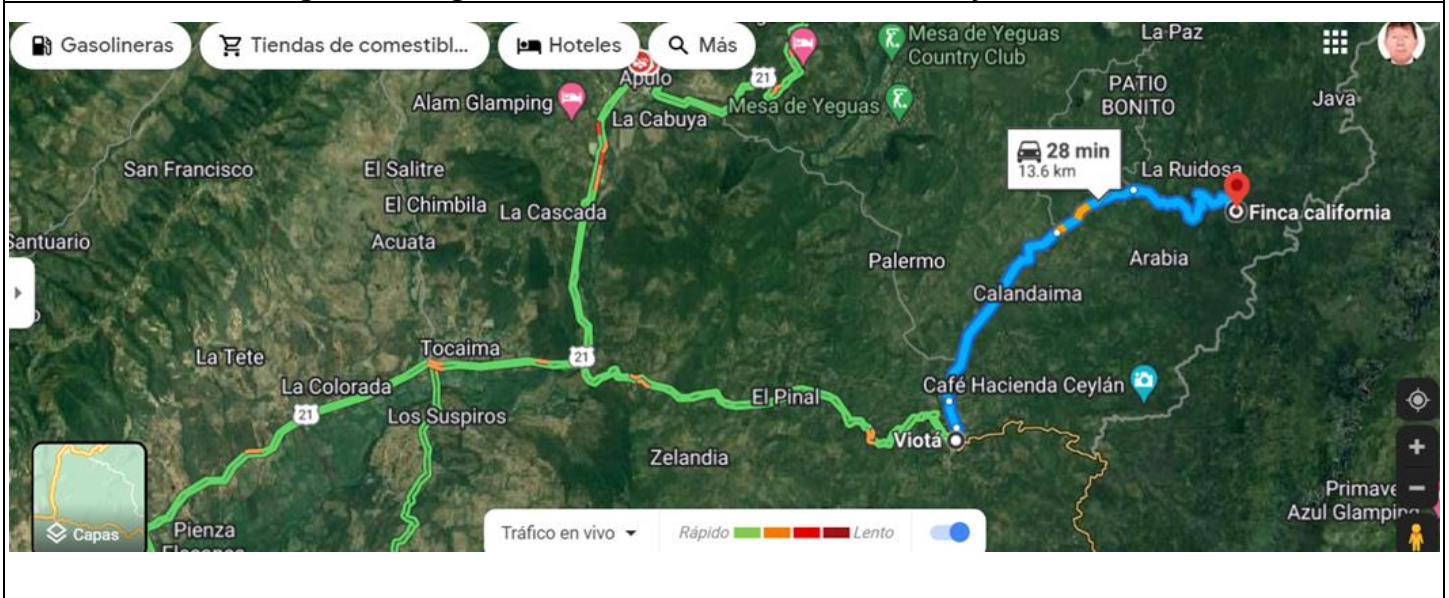
” El señor Gabriel Antulio Castro Litis Consorte parte demandante dentro de este proceso divisorio, sugiere y manifiesta su deseo de recibir todo el porcentual de su cuota parte únicamente en terreno si fuere el caso, independientemente de si es pendiente fuertemente inclinada, o quebrada o plana, lo único que pediría sería el acceso a que su cuota predio tuviera servidumbre de entrada al predio desde la vía veredal y además el respectivo lindero por quebrada de la misma cuota parte que le corresponda”.

“Por otra parte, el Señor Carlos Alberto López Valenzuela en cabeza de los demandados se entrevista finalmente en Bogotá con el perito y manifiesta no estar de acuerdo en el divisorio en ninguna forma”.

2.-INFORME EJECUTIVO

Se trata de La Finca California ubicada en la vereda California a 13.5 km - 35 Minutos de cabecera municipal de Viotá- Cundinamarca, por carretera asfaltada y otra en afirmada en regular estado; el área aproximada de la finca es de 20 Hectáreas, fue en la época de los años 1860 pionera de cultivos de café en Colombia, hoy es una finca con obsolescencia funcional y técnica en todas sus áreas, en donde hoy no se aprecia ni una sola mata de café y cuenta con tan solo unas escasas matas de plátano dominico-Arton dispersas y sembradas en desorden en no más de ½ hectárea, y en donde definitivamente se evidencia una mala administración.

Imagen 01 Google Earth_Distancia : Viotá - Finca California

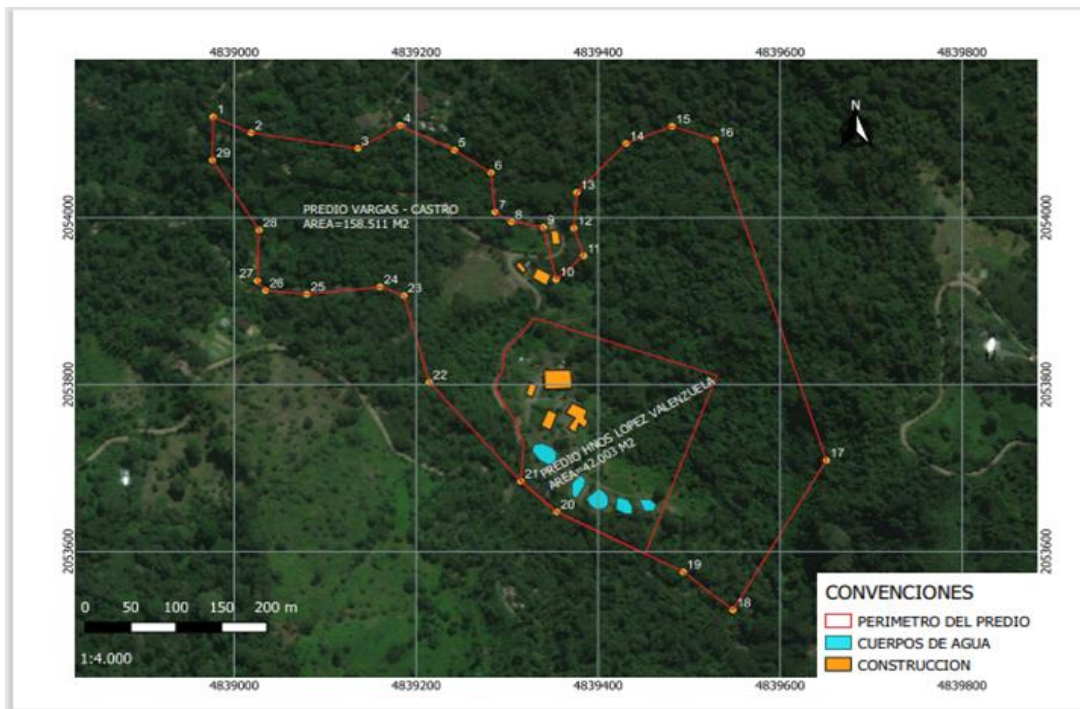


Latitud 04° 29' 51.97''N Longitud -74° 27' 23.9''W

3.- RESUMEN EJECUTIVO

Demandantes	Luis Hernando Vargas Aponte - Gabriel Antulio Castro (Litis Consorte)
Demandados	Fanny López Valenzuela y Otros
Proceso Divisorio	2017-00172-00
Juzgado	Primero Civil del Circuito de Girardot
Nombre del Predio	California
Vereda	La California
Municipio	Viotá
Departamento	Cundinamarca

*. Imagen 02. Coordenadas_Google Map
Finca California*



Firma valuadora.	Casa Inmobiliaria y Avalúos.
Avaluador.	Jorge Raúl Vanegas.
Fecha de Visita	18 de Enero 2022
Fecha de elaboración del Informe	18 de Enero 2022 - 29 Marzo de 2022
Tipo de Inmueble	Predio Rural - Finca California

3.-INFORME GENERAL

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A y las normas técnicas Sectoriales de Normalización de la Actividad Valuatoria, a partir de las Normas Técnicas NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC

4.-INFORMACION DEL PREDIO FINCA CALIFORNIA

INFORMACION JURIDICA Finca California		
Propietario.	Cedula.	Porcentaje.
Perdomo López Miriam Liliana Gabriel Antulio Castro Guerrero Myriam Vargas Páez Carlos Alberto López Valenzuela Fanny López Valenzuela Martha Rene López Valenzuela		
Matricula Inmobiliaria.	166 - 1634	
Código Catastral.	25878000100110001000	
Uso.	Finca	
Ubicación.	Vereda La California a 35 Minutos de cabecera municipal de Viotá - Cundinamarca	

Topografía.	
Forma.	Polígono Irregular.
Linderos Finca California:	

5. - REGLAMENTACION URBANISTICA

El Esquema Ordenamiento Territorial es una política de Estado y un instrumento de planificación que debe permitir la construcción colectiva del municipio, orientar la distribución de la población en un espacio y proporcionar una organización político-administrativa que busque encontrar las identidades naturales regionales por encima de las identidades geográficas impuestas por la división política existente, en orden a lograr la equidad, la armonía y el desarrollo social, financiero y ambiental, primordialmente al interior del propio municipio, pero apoyando estos esfuerzos en el desarrollo regional.

GEOMORFOLOGÍA – Formas del relieve La forma del relieve es muy variable, se tiene el nivel mínimo ubicado en las riberas del río Calandaima que está sobre la cota de los 500 msnm, hasta la cota de los 2400 msnm en la Cuchilla de Peñas Blancas. Comprende áreas planas, quebradas, onduladas, con predominio de las últimas. La topografía plana se establece hacia la parte noroccidental del municipio en una franja que se desplaza de sur a norte constituyendo el 5% (1.010 ha) del área total y donde se ubica la cabecera municipal

Al occidente se acentúan los terrenos quebrados sincronizados con el aumento de la pendiente que soporta las estribaciones de la Cordillera Oriental, representando el 35% (7.280 ha) de la superficie municipal, por su parte la topografía ondulada situada en el sector oriental, hace notar su predominio con el 60% (12.480 ha) del área total del municipio. – Procesos de formación y degradación; En la topografía ondulada es evidente el deterioro lento y progresivo de los suelos, con erosión de tipo laminar, controlable con el establecimiento de barreras vivas o con cultivos en terrazas a través de la pendiente

- El municipio de VIOTÁ presenta suelos de las clases III, IV, VI, VII y VIII.

Dadas las condiciones del relieve, pendiente, erosión, profundidad efectiva, fertilidad, etc., la utilización de los suelos para fines económicos en agricultura, ganadería y bosques, se orienta:

- Para las clases II, III y IV que representan el 65% del área total, hacia el fomento de cultivos transitorios como el maíz y la piña, de cultivos permanentes como el plátano, el café y los cítricos, si se garantizan las prácticas de manejo y control de la erosión, conservación de las aguas y la fertilización.

- Para la clase VI, con prácticas de conservación más rigurosas, la ampliación de las áreas forrajeras que permitan el fomento de la ganadería intensiva.

- Para las áreas de la clase VIII, se recomienda la protección de la vegetación natural existente, con miras a la conservación de las cuencas hidrográficas y de la vida silvestre

6.-MARCO LEGAL DE LA VALUACION

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a

continuación:

Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales. Decreto 466 del 2000

1- La identidad de quien realizo el dictamen y quien participo en su elaboración

JORGE RAUL VANEGAS FONSECA ISO/TEC 17024-2012
ING. GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS AVAL 11303018

7.-METODOLOGIA VALUATORIA

RESUMEN METODOLOGÍAS EMPLEADAS
Método comparativo o de mercado aplicando factores de homogenización
METODOLOGÍA
Método comparativo o de Mercado, Metodo de Costo de Reposicion.

MÉTODOS VALUATORIOS:

Los métodos valuatorios utilizados en el presente estudio se realiza teniendo en cuenta la normatividad vigente en Colombia para el tema de avalúos como es la ley 9 del 1989, Ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC27. Según la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, se utilizan los siguientes métodos valuatorios en el presente estudio:

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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Método de capitalización de rentas

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron cinco (5) ofertas de Inmuebles en venta, localizadas dentro del sector veredal del municipio de Viotá, donde se encontraron fincas afines para análisis y muestreo, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, valor predio. Las ofertas fueron calculadas en estado natural y luego tras análisis de la muestra se aplicaron factores por: Disponibilidad de aguas, Topografía, , Distancias a la cabecera municipal y factores según tipo de vía en su frente. A continuación, se presentan las ofertas de mercado encontradas en la zona

METODO COMPARATIVO

No. PRED		UBICACION	VALORES DE VENTA			INFORMACION TERRENO (Ha)	OBSERVACIONES
			Valor de Oferta	Descto. Ofert	Valor Final adopt.		
2	301 5107007	Vereda Lagunas M2	\$ 240.000.000	10%	\$ 216.000.000	2,24	predio ubicado en el municipio de Viotá Cundinamarca en distancia aproximada de 25 m, con un área de 2.24 Has, aguas suficientes, vías de acceso en regular estado, cuenta con cultivos de plátano y cacao, naranja, mandarinas, área construida de 215 M2 en regular estado (3.0), con edad aproximada de 40 años
5	322 8911974	Vereda Bajo Calamar Inmob	\$ 110.000.000	15%	\$ 93.500.000	1,25	predio Lote, ubicado en el municipio de Viotá Cundinamarca en distancia aproximada de 35 m, con un área de 1.25, aguas suficientes, vías de acceso en regular estado, cuenta con cultivos de café, banano,
1	312 4602058	Vereda Arabia	\$ 330.000.000	20%	\$ 264.000.000	1,38	predio ubicado en el municipio de Viotá Cundinamarca en distancia aproximada de 35 m con un área de 1,38 Has, acueducto veredal vías de acceso en regular estado, cuenta con cultivos incipientes de plátano y frutales, área construida de 305 M2 en regular estado (2.5), con edad aproximada de 55 años
4	314 3925768	Vereda M2	\$ 300.000.000	15%	\$ 255.000.000	1,28	predio ubicado en el municipio de Viotá Cundinamarca en distancia aproximada de 30 m, con un área de 1.28, acueducto veredal, vías de acceso en regular estado, cuenta con cultivos de frutales y café, área construida de 300 M2 en regular estado (3.0), con edad aproximada de 45 años
3	310 3073981	Vereda Carolina	\$ 290.000.000	8%	\$ 266.800.000	1,07	predio ubicado en el municipio de Viotá Cundinamarca en distancia aproximada de 15 m, con un área de .1.07 Has, aguas suficientes, vías de acceso asfaltadas estado, cuenta con cultivos de , área construida de 180 M2 en regular estado (2,5), con edad aproximada de 35 años

e	ADMINI INMOB		INFORM CONSTRUCC		CR N		Depreciacion		CDR
	Direct	Inmob	AREA CONST M2	EDAD CONST AÑOS	Costo M2	Total	Porcentaje	Valor	
2		X	215	40	\$ 1.000.000	\$ 215.000.000	0,410348	\$ 88.224.820	\$ 127.775.180
5		X	0	0	\$ 0	\$ 0	0	\$ 0	\$ 93.500.000
1		X	305	55	\$ 1.100.000	\$ 335.500.000	0,472173	\$ 158.414.042	\$ 105.585.959
4		X	300	45	\$ 1.250.000	\$ 375.000.000	0,380363	\$ 142.636.125	\$ 112.363.875
3		X	180	35	\$ 1.300.000	\$ 234.000.000	0,297753	\$ 69.674.202	\$ 197.125.798

TOTAL (Ha)	HOMOGENIZACION					TOTAL (Ha)	ORDENADOS	ELIMINADOS	PUNTOS Z
	Disponib Aguas Multip.	Topograf Multip	Ubicac.via veredal Divide	Tamaño Multip.	Cultivos Multip.				
\$ 74.800.000	0,8	0,8	1	0,6	0,7	\$ 20.106.240	\$ 20.106.240		-1,05
\$ 76.511.564	0,8	0,85	1	0,6	0,7	\$ 21.851.703	\$ 21.851.703		0,12
\$ 57.042.491	0,85	0,85	1	0,8	0,7	\$ 23.079.392	\$ 23.079.392		0,94
\$ 87.784.277	0,8	0,9	1	0,7	0,7	\$ 30.970.293	\$ 30.970.293	\$ 30.970.293	6,22
\$ 184.229.718	0,85	0,8	1,1	0,6	0,7	\$ 47.832.734	\$ 47.832.734	\$ 47.832.734	17,5

MEDIA-PROM	$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 21.679.112
MEDIANA	Me	\$ 21.851.703
MODA	Mo	#N/D
DESV ESTANDAR	$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$	\$ 1.494.071
COEF-VARIACION C. V.	$\frac{Desviación}{Media} \times 100\%$	6,89%
MAX		\$ 23.079.392
MIN		\$ 20.106.240
ASIMETRIA		-0,51
LIM-SUP		\$ 23.173.183
LIM-INF		\$ 20.185.040

8.- DETERMINACION DE VALORES APORTADOS AL AVALUO

8.1- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado en la zona con predios de características similares al de objeto de avalúo. Las variables empleadas en la homogenización son las siguientes:

- Disponibilidad de aguas superficiales
- Topografía del terreno
- Ubicación o distancias del predio a la cabecera municipal
- Tamaño del predio
- Cultivos en la zona

Presentamos los métodos de corrección de las variables de homogenización comparables en este estudio

Método De Corrección Múltiple Por Índice. Este método está basado en el método por corrección visto anteriormente, la diferencia y por eso su denominación de múltiple consiste en que en este caso se corrige no un solo comparable base, sino varios, siendo el valor final la media aritmética o la ponderada de todos los precios corregidos.

Se seleccionan, por tanto, varios comparables que deben ser similares o lo más parecido posible al inmueble a valorar. Los comparables seleccionados en el mejor de los casos deben haber sufrido una transacción reciente y debemos conocer el precio de esas transacciones. La corrección puede hacerse mediante Índices como se ha visto en el método por corrección simple o bien mediante porcentajes o mediante parámetros o factores.

$$V_h = \sum (\square\square\square * \% \square\square\square)$$

V_h = Valor Homogenizado Σ = Sumatoria

$\square\square\square$ = Índice

$\%$ = Porcentaje

$\square\square\square$ = Factor

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

Se ordenan los **valores Hectárea** de las fincas de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

Una vez analizados los datos, se observa que el C.V. NO es mayor a 7.5% exigido en el Artículo 11 de la Resol. IGAC 620 de 2008, por lo cual se procede a realizar la eliminación de puntos

Se elimina el comparable de la muestra estadística No.3 y No.4 (CRITERIO DE ELIMINACION: PUNTOS Z), con lo cual obtenemos una muestra aceptable de C.V de 6.89%

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores por hectárea de cada una de las fincas, con las cuales podemos calcular el valor Promedio Hectárea de cada una de ellas. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los predios, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO			
AREA M2	VALOR M2	VALOR HECTAREA	VALOR TOTAL
200.514	\$ 2.018,50	\$ 20.185.040	\$404.737.509
VALOR TERRENO PREDIO CALIFORNIA			\$404.737.509
CULTIVOS			\$ 3.050.000
			\$407.787.509

SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NUEVE (\$407.787.509) PESOS MONEDA COLOMBIANA

8.2.- DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

8.2.1.- BENEFICIADERO

Para determinar el valor de la construcción se realizó un presupuesto de obra a valores actuales de mercado, de lo que nos costaría construir hoy un beneficiadero de las características del Beneficiadero de la finca California, la cual por tratarse de una construcción de 4 pisos tan antigua y en madera no se deprecia por edad, si no solo por estado de conservación, entonces se establece el valor de salvamento que normalmente es del 5 % - 10% y se aplica el modo de depreciación por conservación Delphi. que seguidamente se adjunta.

PRESUPUESTO APROX OBRA (BENEFICIADERO)		
	DESCRIPCION	PRECIO
1-	PRELIMINARES	
	TOTAL	\$ 2,439,360
2-	CIMENTACION	
	TOTAL	\$ 170,371,236
3-	SOBRECIMIENTO	
	TOTAL	\$ 46,419,520
4-	DESAGUE DE AGUAS NEGRAS-AGUAS LLUVIAS	
	TOTAL	\$ 917.451
5-	ESTRUCTURA (Estructura) Maderas	
	TOTAL	\$ 89,792,743
6-	MAMPOSTERIA	
	TOTAL	\$ 0
7-	CUBIERTAS	
	TOTAL	\$ 7,356,000
8-	INSTALACIONES HIDRAULICAS SANITARIAS	
9-	INSTALACIONES ELEC TELEF.	\$ 0
10-	PISOS	\$ 0
	TOTAL	\$ 7,500,000
13-	ACABADOS DE PISO	
14-	CARPINTERIA METALICA	\$ 0
	GRAN TOTAL	\$ 324,796,310

BENEFICIADERO			
vr presupuesto investigado	\$ 324,796,310		investig
vr rescate	\$ 16.239.815	5%	investig

DEPRECIACION MODO DELPHI

FACTORES	A	B	C	D	E	FACTO R	calificaci o	puntaje maximo	APLICO LA FORMULA:	
estado de conservación o funcionamiento	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 324,796,310	
mantenimiento	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 16.239.815	RESTO
mercado	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 308.556.495	
condiciones de trabajo	100	75	50	25	0	D	25	100	0.05	MULTIPLICACION
vetustez	100	75	50	25	0	E	0	100		
procedencia	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 15.427.824	
condiciones de montaje	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 16.239.815	SUMO
representación	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 31.667.639	VALOR DEL BENEFICIADERO
obsolescencia tecnologica	100	75	50	25	0	E	0	100		
horas-km-unidades trabajadas	100	75	50	25	0	E	0	100		
ubicación	100	75	50	25	0	E	25	100		
marca	100	75	50	25	0	E	0	100		
disponibilidad de repuestos	100	75	50	25	0	D	0	100		
versatilidad	100	75	50	25	0	E	0	100		
facilidad de traslado	100	75	50	25	0	E	0	100		
						TOTALES	75	1500		
						FACTOR	0.05			

SON : TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE (\$31.667.639) PESOS MONEDA COLOMBIANA

Para determinar el valor de las construcciones anexas se observaron en la inspección física que hicimos al predio California tres construcciones. las cuales se describen a continuación:

- Vivienda casa de cuidanderos
- Vivienda casa de los condueños
- Vivienda casa huéspedes

Para determinar el valor individual de cada una de las construcciones anexas mencionadas, trabajamos Método Costo de Reposición de acuerdo al tipo de construcción avaluada y su apreciación en edad años.

8.2.2- CONSTRUCCION CASA CUIDANDEROS

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Avalúador: Jorge R. Vanegas		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA UNIFAMILIAR	
VETUSTEZ	60	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		86%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,5
•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA	Construdata No. 199 May - Jul	\$1.300.000
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	86,63	86,63%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$173.810
MT^2	90	\$15.642.900
	VIDA REMANENTE	10

**SON: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS (\$15.642.900) PESOS
MONEDA COLOMBIANA**

8.2.3.- CONSTRUCCION CASA CONDUEÑOS

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Avalúador: Jorge R. Vanega		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA UNIFAMILIAR	
VETUSTEZ	60	AÑOS
VIDA TÉCNICA	80	AÑOS
% DE EDAD		75%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,0
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	Construdata No. 199 May - Jul	\$1.300.000
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	71,85	71,85%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$365.950
MT^2	180	\$65.871.000
	VIDA REMANENT	20

SON: SESENTA Y CINCO MILLONES

OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO (\$65.871.000) PESOS MONEDA COLOMBIANA

8.2.4.- CONSTRUCCION CASA HUESPEDES

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Avalúador: Jorge R. Vanega		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA UNIFAMILIAR	
VETUSTEZ	50	AÑOS
VIDA TÉCNICA	80	AÑOS
% DE EDAD		63%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA	Construdata No. 199 May - Jul	\$1.300.000
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	60,15	60,15%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$518.050
MT^2	190	\$98.429.500
	VIDA REMANENT	30



**SON : NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS
(\$98.429.500) PESOS MONEDA COLOMBIANA**

8.3.- DETERMINACION DE LOS VALORES DE LA MAQUINARIA

Para determinar el valor de la Maquinaria se observaron en la inspección física que hicimos al predio California las siguientes *Maquinas* ubicadas en el Beneficiadero, las cuales se describen a continuación.

- 1-Tolva
- 1- Despulpadora
- 1-Guardiola – Secadora

Para determinar el valor individual de cada una de las maquinas mencionadas, investigamos el valor del mercado a Nuevo de cada una de ellas de referencias poco mas o menos parecidas por ser modelos tan antiguos y aplicamos la **depreciación modo Delphi**, es decir solo se deprecio por estado de conservación en razón a la obsolescencia funcional y técnica de cada una de ellas, en su orden enumeradas así:

8.3.1- TOLVA

FACTORES	A	B	C	D	E	FACTOR	calificación	puntaje máximo	APLICO LA FORMULA:	
estado de conservación o funcionamiento	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 3,850,000	
mantenimiento	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 385.000	RESTO
mercado	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 3.465.000	
condiciones de trabajo	100	75	50	25	0	D	25	100		
vetustez	100	75	50	25	0	E	0	100	0.17	MULTIPLICO
procedencia	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 589.050	
condiciones de montaje	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 385.000	SUMO
representación	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 974.050	VALOR DE LA MAQUINA O
obsolescencia tecnologica	100	75	50	25	0	C	0	100		
horas-km-unidades trabajadas	100	75	50	25	0	E	0	100		
ubicación	100	75	50	25	0	D	25	100		
marca	100	75	50	25	0	E	25	100		
disponibilidad de repuestos	100	75	50	25	0	D	25	100		
versatilidad	100	75	50	25	0	D	25	100		
facilidad de traslado	100	75	50	25	0	D	25	100		
						TOTALES	250	100		
						FACTOR	0.17			

TOLVA			
valor nuevo investigado	\$ 3.850.000		investig
vr rescate	\$ 385.000	10%	investig

SON: NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA (\$974.050) PESOS MONEDA COLOMBIANA

8.3.2.- DESCEREZADORA

FACTORES	A	B	C	D	E	FACTOR	calificación	puntaje maximo	APLICO LA FORMULA:	
estado de conservación o funcionamiento	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 3,513,000	
mantenimiento	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 175.650	RESTO
mercado	100	75	50	25	0	E	0	100	3.337.350	
condiciones de trabajo	100	75	50	25	0	E	0	100		
vetustez	100	75	50	25	0	D	25	100	0.13	MULTIPLICICO
procedencia	100	75	50	25	0	D	25	100		
condiciones de montaje	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 433.855	
representación	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 175.650	SUMO
obsolescencia tecnologica	100	75	50	25	0	E	0	100	\$ 609.505	VALOR DE LA MAQ. O
horas-km-unidades trabajadas	100	75	50	25	0	E	0	100		
ubicación	100	75	50	25	0	D	25	100		
marca	100	75	50	25	0	D	25	100		
disponibilidad de repuestos	100	75	50	25	0	E	0	100		
versatilidad	100	75	50	25	0	D	25	100		
facilidad de traslado	100	75	50	25	0	D	25	100		
						TOTALES	200	1500		
						FACTOR	0.13			

DESCEREZADORA			
valor nuevo investigado	3.513.000		investig
vr rescate	\$ 175.650	5%	investig

SON: SEISCIENTOS NUEVE MIL QUINIIENTOS CINCO (\$609.505) PESOS MONEDA COLOMBIANA

8.3.3.- GUARDIOLA CENTRIFUGA SECADORA

FACTORES	A	B	C	D	E	FACTOR	calificación	puntaje máximo	APLICO LA FORMULA:	
estado d conservación o funcionamiento	100	75	50	25	0	D	25	100	\$ 9.000.050	
mantenimiento	100	75	50	25	0	C	0	100	\$ 450.025	RESTO
mercado	100	75	50	25	0	B	25	100	\$ 8.550.025	
condiciones de trabajo	100	75	50	25	0	B	0	100		
vetustez	100	75	50	25	0	C	25	100	0,17	MULTIPLICO
procedencia	100	75	50	25	0	A	25	100	\$ 1.453.504	
condiciones de montaje	100	75	50	25	0	D	25	100		
representación	100	75	50	25	0	A	25	100	\$ 450.025	SUMO
obsolescencia tecnologica	100	75	50	25	0	C	25	100	\$ 1.903.529	TOTAL GUARDIOLA
horas-km-unidades trabajadas	100	75	50	25	0	B	0	100		
ubicación	100	75	50	25	0	B	0	100		
marca	100	75	50	25	0	A	25	100		
disponibilidad de repuestos	100	75	50	25	0	C	25	100		
versatilidad	100	75	50	25	0	D	25	100		
facilidad de traslado	100	75	50	25	0	B	0	100		
						TOTALES	250	1500		
						FACTOR	0.17			

GUARDIOLA CENTRIFUGA SECADO			
valor nuevo investigado	\$ 9,000,500		investig
vr rescate	\$ 450.025	5%	investig

SON: UN MILLON NOVECIENTOS TRES MIL QUININTOS VEINTINUEVE (\$1.903.529) PESOS
MONEDA COLOMBIANA

8.4.- DETERMINACION DEL VALOR DE CULTIVO (PLATANO DOMINICO-ARTON)

Para la determinación del valor del cultivo de plátano encontrado en producción en la finca California. se observa la distribución que presenta el cultivo en la zona y por formulas se determinan el numero de plantas por área y el valor avalúo promedio por árbol para finalmente

por Método de Capitalización de Rentas hallar el valor promedio de cultivo en producción, como se describe a continuación:

FORMULA PARA DETERMINAR EL INVENTARIO DE PLANTAS			AVALUO POR ARBOL EN PRODUCCION		
$IP=10.000 / (DP \times DS) * AT$			$VA = ((P * V) - C) - D\% * VP$		
IP=	Inventario de Plantas	# Plantas	VA=	Valor Arbol	\$
Ha=	Hectarea	10.000 m2	P=	Produccion Promedio arbol	31.5 Kilo
DP=	Distancia Plantas	m	V=	Vlor Actual Promedio Kilo	\$ 1.400
DS=	Distancia entre Surcos	m	C=	Costo de mantenimiento	\$1,212,750
AT=	Area Total Sembrad	m2	D=	Demerito	0.34 %
			VP=	Vida Productiva restante	3 años
IP=	0.0050	50	VA=	Valor Arbol	
Ha=	1		P=	10.5	
DP=	10		V=	1400	
DS=	10		C=	Costo de mantenimiento	
AT=	0.5		D=	Demerito	
			VP=	Vida Productiva restante	
D=	Clase 3.5		Vu	Vida Util	7
D	0.34		VP	Vida productiva restante	3

VARIEDAD	Dominico Arton
EDAD DE CULTIVO	4 años
TIEMPO DE LEVANTE	2 años
PRODUCCION PROMEDIO 3 racimos*10.5 kgs=31.5kgs	1,575
PRODUCCION PROMEDIO	31.5
VALOR KILO	\$ 1,40
VIDA UTIL	7
COSTO PRODUCCION *	\$ 770
% ESTIMADO SOBRE COSTO PROD.	55%
COSTO PRODUCCION *	\$1,212,750
COSTO TOTAL PRODUCCION	\$2,205,000
* Se investiga que el costo de produccion es aprox del 55% del valor de produccion promedio anual	

INFORMACION PARA CALCULO DE VALOR		
INVERSION PERIODO INICIAL DEL CULTIVO	\$ 1.212.750	###
EFFECTIVO GENERADO POR AÑO	\$ 2,205,000	

Año	Cultivo de Platano
3	\$1,212,750.00
4	\$0.00
5	\$2,205,000.00
6	\$2,205,000.00
7	\$2,205,000.00
VNA	\$ 3,049,314

SON: TRES MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS (\$3.049314) PESOS MONEDA COLOMBIANA

9.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL

La conclusión del avalúo comercial del inmueble objeto de estudio corresponde al calculado a partir de los métodos de comparación para hallar el valor del terreno, método costo de reposición para hallar el valor de las construcciones, métodos de costo y depreciación modo Delphi cual es el método indicado para depreciación de maquinaria en obsolescencia funcional técnica y método de capitalización de rentas para encontrar el valor actual del cultivo de plátano variedad dominico-arton. –

10.-INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO.

Para el presente estudio y peritaje se parte de lo general a lo particular, analizando el sector y predios similares y comparables a el objeto de avalúo, donde se precisan factores como ubicación, distancias, estado de vías, nivel de aguas superficiales, usos de suelo, productividad agrícola y condiciones ecosistémicas y en general su estado actual de conservación y producción en todos sus elementos. Estos datos encontrados se homogenizan y analizan para hallar si la muestra estadística es aplicable, obteniendo un coeficiente de variación menor de 7.5% (6.89%), siendo este representativo para la muestra y por ello se adopta un valor de Hectárea de \$20.185.040, para terreno, así como lo menciona la resolución 620 del 2008 en sus artículos 1, 10 y 18.

Se analizó cuidadosamente el valor terreno frente a **construcciones, maquinaria, cultivos** y demás elementos que conformaron el valor global del dictamen, teniendo en cuenta condiciones de equidad y reparto


11.-VALOR COMERCIAL

TERRENO	\$407.787.509	\$407.787.509
CONST.CASA CUIDANDEROS	\$15.642.900	
CONST CASA CONDUEÑOS	\$65.671.000	
CONST. CASA HUESPEDES	\$ 98.429.505	\$179.743.405
MAQUINARIA		
BENEFICIADERO	\$ 31.667.639	
TOLVA	\$974.050	
DESCEREZADORA	\$609.506	
GUARDIOLA	\$1.903.529	
CULTIVOS	\$ 3.050.000	\$ 35.154.719
T A L AVALUO C O M E R C I A L		\$ 622.685.633

**SON: SEISCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS
TREINTA Y TRES (\$622.685.633) PESOS MONEDA COLOMBIANA**

AVALUADORES


JORGE RAUL VANEGAS FONSECA
Acreditación ONAC ISO/IEC 17024


GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS
AVAL 11.303.018

La Vigencia del avalúo comercial es **28-06-2022**: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

12.- CONSIDERACIONES FINALES

Retomando la respuesta al numeral 3 Capítulo 1 de este informe y basándonos en puntos referenciados de la finca California suministradas por el IGAC en el certificado catastral especial, incluimos un divisorio hipotético ayudados por las tecnologías SIG (Sistemas de Información Geográfica) con un margen de error de 5 a 10 metros, que en todo caso nos da una idea de las proporciones a dividir entre los señores Vargas-Castro demandantes y los hermanos López demandados (Ver cuadro del numeral 3 Capítulo 1 y Anexo del Levantamiento Topográfico SIG)

13.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La firma avaladora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.

□ **Ingeniero German Rodríguez Oliveros estuvo a cargo de la revisión del informe valuatorio**

14.-CODIGO GENERAL DEL PROCESO

14.1 ANEXOS RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO ART. 226 C.G. del P. El Avalúo se certifica de acuerdo a la Ley 1673 de 2013 en todos los requisitos en la idoneidad, imparcialidad y Ética de la profesión, lo anterior para dar cumplimiento en el Art. 226 de C.G. del P.

Certifico que el Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados

Certifico como evaluador que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones

Certifico como evaluador que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro

Certifico como evaluador que no me le liga, con el cliente ni con el propietario del bien lazos familiares ni de ninguna índole.

Certifico como evaluador que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

Certifico que las descripciones de hechos presentados en el presente Informe son correctas hasta donde como evaluador alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

Certifico como evaluador que no he exagerado, ni omitido, conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.

Certifico como evaluador que no he condicionado mis honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o un valor dirigido a que se favorezca la causa una

de las partes o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir

Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas del informe de avalúo.

Certifico como evaluador que he inspeccionado exteriormente el bien objeto de avalúo e interiormente nos basamos en fotografías y datos para realizar el informe de avalúo

Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando

Certifico que en ningún caso podrá entenderse que como evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros, todos los cuales distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles

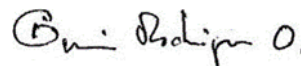
Certifico que el presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

15.- ANEXOS

- Certificado Catastral Especial
- Área Geo referenciada SIC Hnos. López
- Área Geo referenciada SIG Sres. Vargas – Castro
- Área Geo referenciada SIC Total Finca California



JORGE RAUL VANEGAS FONSECA
Acreditación ONAC ISO/IEC 17024



GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS
AVAL 11.303.018

16.-RESEÑA FOTOGRAFICA









PIN de Validación: b3390a6a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11303018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11303018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS 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
28 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
01 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3390a6a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3390a6a



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

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
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3390a6a



Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 24 de Julio de 2017 hasta el 23 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: MZ B CASA 6 ESMERALDA III ETAPA
Teléfono: 3158409351
Correo Electrónico: inggro@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11303018.

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



PIN de Validación: b3390a6a



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

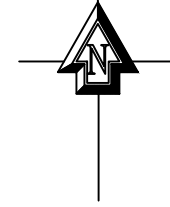
b3390a6a

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

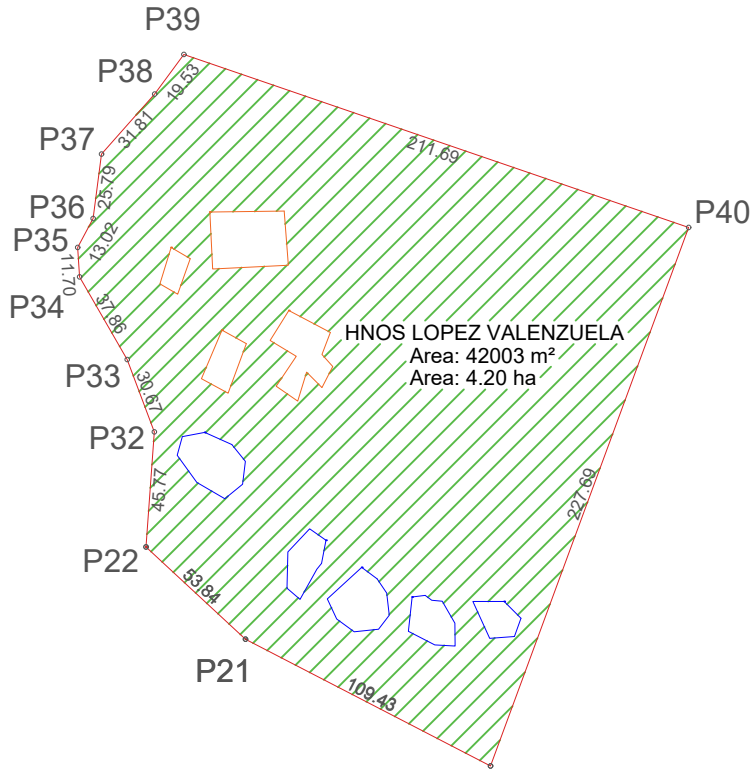
CROQUIS FINCA CALIFORNIA BASADO EN SIG (SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE IGAC)

NORTE



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P22	P22 - P32	45.77	128°44'1"	4839315.09	2053684.26
P32	P32 - P33	30.67	204°38'42"	4839318.38	2053729.91
P33	P33 - P34	37.86	189°26'17"	4839307.63	2053758.63
P34	P34 - P35	11.70	153°40'46"	4839288.73	2053791.43
P35	P35 - P36	13.02	148°20'33"	4839287.99	2053803.11
P36	P36 - P37	25.79	200°35'35"	4839294.11	2053814.60
P37	P37 - P38	31.81	145°53'47"	4839297.44	2053840.17
P38	P38 - P39	19.53	185°9'11"	4839318.53	2053863.98
P39	P39 - P40	211.69	107°27'26"	4839330.11	2053879.70
P40	P40 - P20	227.69	88°43'42"	4839530.36	2053811.04
P20	P20 - P21	109.43	82°50'32"	4839451.75	2053597.35
P21	P21 - P22	53.84	164°29'28"	4839354.55	2053647.64

Area: 42003.00 m²
 Area: 4.20030 ha
 Perimetro: 818.79 ml



ORIENTE

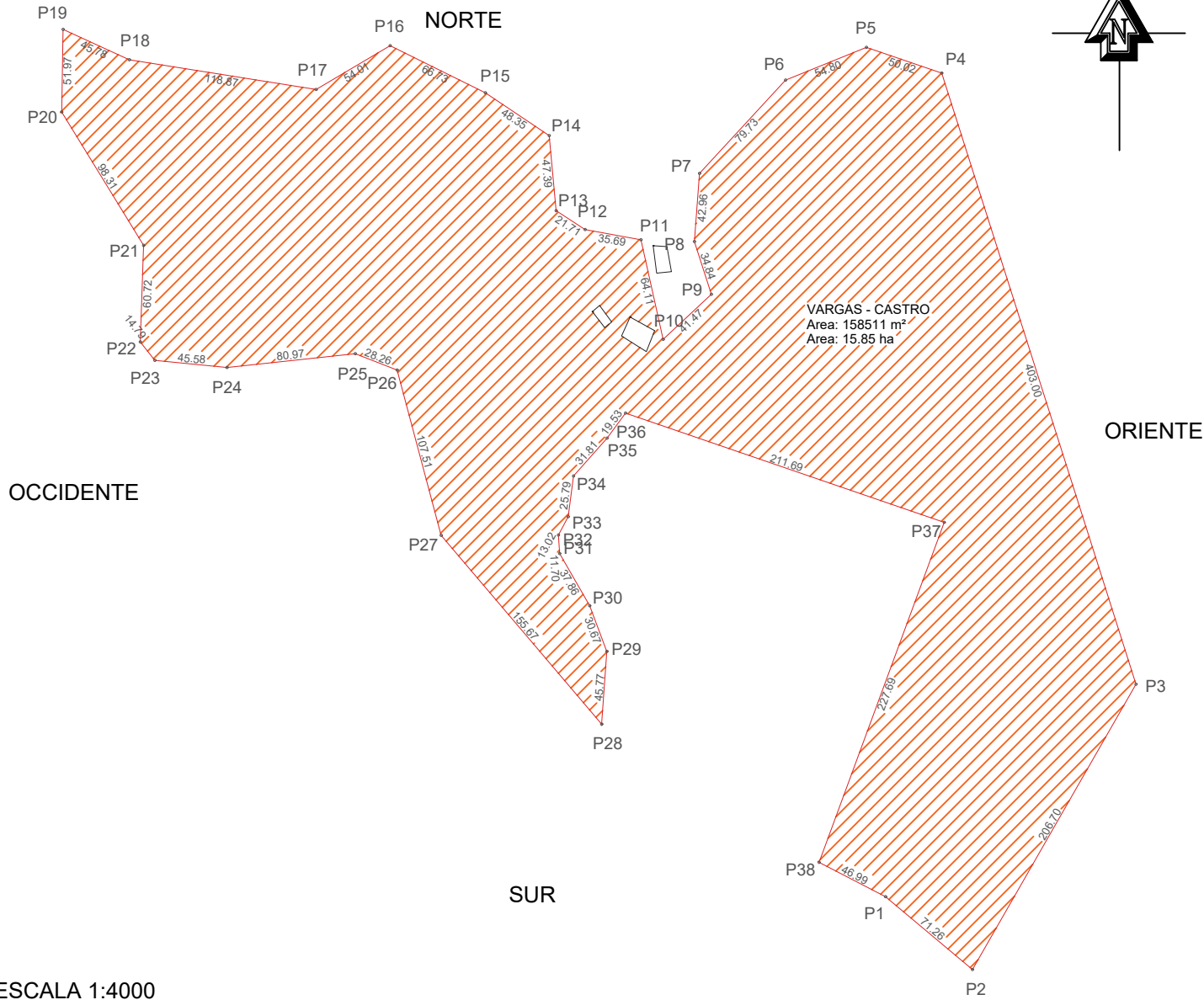
OCCIDENTE

CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE VARGAS - CASTRO	158.511 m ²
AREA LOTE HNOS LOPEZ VALENZUELA	42.003 m ²
AREA TOTAL	200.514 m ²

ESCALA 1:3000

SUR

CROQUIS FINCA CALIFORNIA BASADO EN SIG (SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE IGAC)



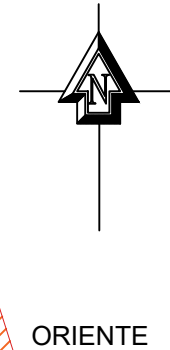
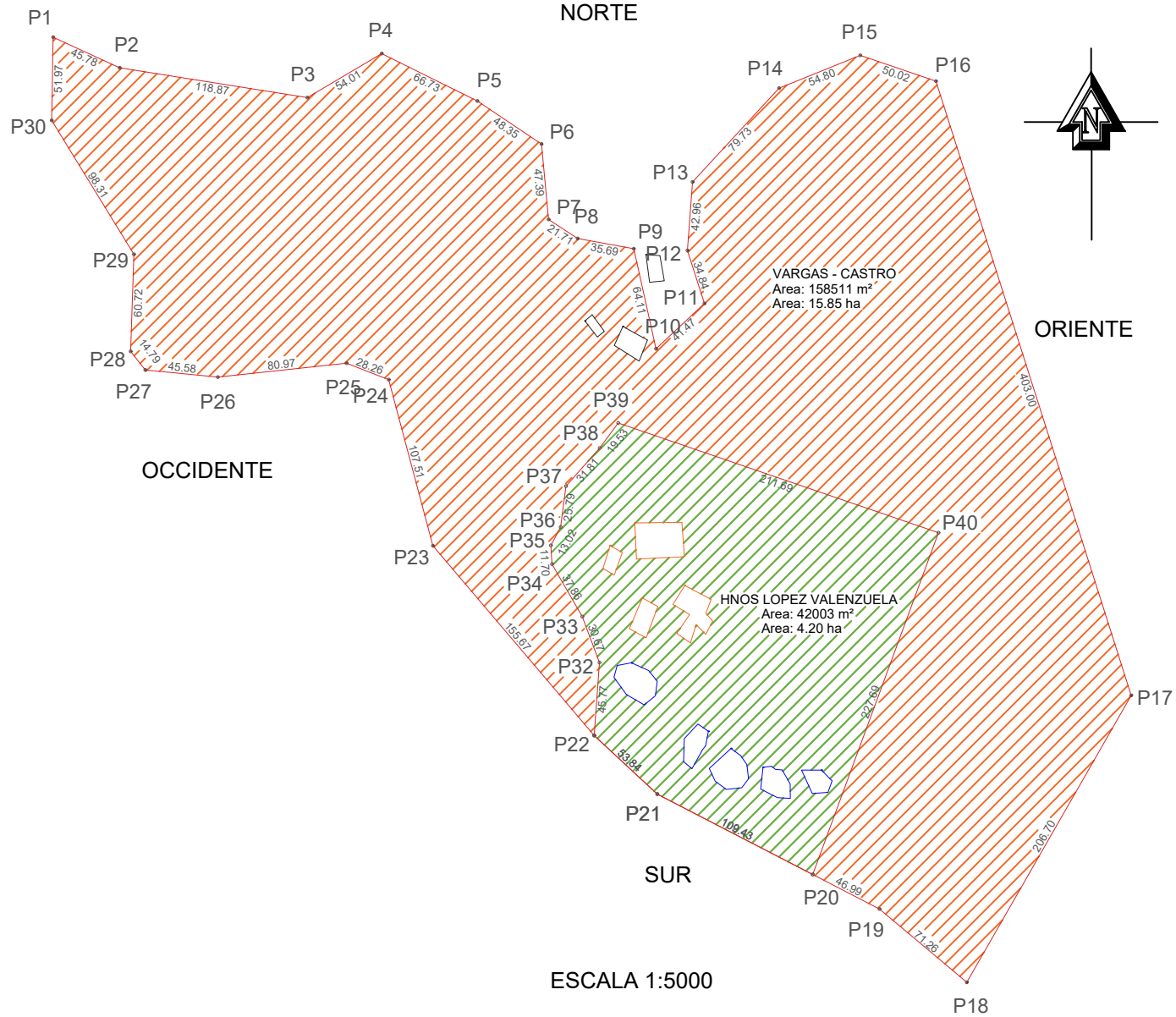
CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	71.26	192°36'16"	4839493.48	2053575.76
P2	P2 - P3	206.70	79°50'59"	4839548.11	2053529.99
P3	P3 - P4	403.00	132°33'41"	4839650.86	2053709.34
P4	P4 - P5	50.02	126°28'2"	4839528.80	2054093.42
P5	P5 - P6	54.80	139°8'14"	4839481.46	2054109.57
P6	P6 - P7	79.73	154°41'26"	4839430.65	2054089.02
P7	P7 - P8	42.96	141°39'18"	4839376.62	2054030.39
P8	P8 - P9	34.84	157°50'48"	4839373.38	2053987.55
P9	P9 - P10	41.47	244°45'30"	4839384.05	2053954.39
P10	P10 - P11	64.11	300°31'57"	4839353.76	2053926.07
P11	P11 - P12	35.69	112°52'11"	4839339.84	2053988.65
P12	P12 - P13	21.71	202°49'50"	4839304.73	2053995.05
P13	P13 - P14	47.39	231°32'45"	4839286.55	2054006.93
P14	P14 - P15	48.35	129°8'27"	4839282.18	2054054.11
P15	P15 - P16	66.73	172°30'22"	4839242.02	2054081.04
P16	P16 - P17	54.01	123°0'13"	4839182.23	2054110.66
P17	P17 - P18	118.87	219°41'21"	4839135.76	2054083.12
P18	P18 - P19	45.78	195°35'40"	4839018.37	2054101.81
P19	P19 - P20	51.97	66°19'16"	4838976.76	2054120.89
P20	P20 - P21	98.31	147°29'14"	4838975.89	2054068.93
P21	P21 - P22	60.72	213°30'35"	4839027.34	2053985.15
P22	P22 - P23	14.79	139°48'15"	4839025.27	2053924.46
P23	P23 - P24	45.58	133°50'53"	4839034.42	2053912.84
P24	P24 - P25	80.97	168°15'14"	4839079.79	2053908.39
P25	P25 - P26	28.26	207°27'31"	4839160.30	2053917.05
P26	P26 - P27	107.51	233°46'21"	4839186.62	2053906.77
P27	P27 - P28	155.67	154°32'51"	4839214.28	2053802.88
P28	P28 - P29	45.77	44°29'19"	4839315.09	2053684.26
P29	P29 - P30	30.67	155°21'18"	4839318.38	2053729.91
P30	P30 - P31	37.86	170°33'43"	4839307.63	2053758.63
P31	P31 - P32	11.70	206°19'14"	4839288.73	2053791.43
P32	P32 - P33	13.02	211°39'27"	4839287.99	2053803.11
P33	P33 - P34	25.79	159°24'25"	4839294.11	2053814.60
P34	P34 - P35	31.81	214°6'13"	4839297.44	2053840.17
P35	P35 - P36	19.53	174°50'49"	4839318.53	2053863.98
P36	P36 - P37	211.69	252°32'34"	4839330.11	2053879.70
P37	P37 - P38	227.69	271°16'18"	4839530.36	2053811.04
P38	P38 - P1	46.99	97°9'28"	4839451.75	2053597.35

Area: 158511 m²
 Area: 15.8511 ha
 Perimetro: 2833.71 ml

CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE VARGAS - CASTRO	158.511 m2
AREA LOTE HNOS LOPEZ VALENZUELA	42.003 m2
AREA TOTAL	200.514 m2

ESCALA 1:4000

CROQUIS FINCA CALIFORNIA BASADO EN SIG (SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE IGAC)



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	45.78	66°19'16"	4838976.76	2054120.89
P2	P2 - P3	118.87	195°35'40"	4839018.37	2054101.81
P3	P3 - P4	54.01	219°41'21"	4839135.76	2054083.12
P4	P4 - P5	66.73	123°0'13"	4839182.23	2054110.66
P5	P5 - P6	48.35	172°30'22"	4839242.02	2054081.04
P6	P6 - P7	47.39	129°8'27"	4839282.18	2054054.11
P7	P7 - P8	21.71	231°32'45"	4839286.55	2054006.93
P8	P8 - P9	35.69	202°49'50"	4839304.73	2053995.05
P9	P9 - P10	64.11	112°52'11"	4839339.84	2053988.65
P10	P10 - P11	41.47	300°31'57"	4839353.76	2053926.07
P11	P11 - P12	34.84	244°45'30"	4839384.05	2053954.39
P12	P12 - P13	42.96	157°50'48"	4839373.38	2053987.55
P13	P13 - P14	79.73	141°39'18"	4839376.62	2054030.39
P14	P14 - P15	54.80	154°41'26"	4839430.65	2054089.02
P15	P15 - P16	50.02	139°8'14"	4839481.46	2054109.57
P16	P16 - P17	403.00	126°28'2"	4839528.80	2054093.42
P17	P17 - P18	206.70	132°33'41"	4839650.86	2053709.34
P18	P18 - P19	71.26	79°50'59"	4839548.11	2053529.99
P19	P19 - P20	46.99	192°36'16"	4839493.48	2053575.76
P20	P20 - P21	109.43	180°0'0"	4839451.75	2053597.35
P21	P21 - P22	53.84	164°29'28"	4839354.55	2053647.64
P22	P22 - P23	155.67	173°13'20"	4839315.09	2053684.26
P23	P23 - P24	107.51	154°32'51"	4839214.28	2053802.88
P24	P24 - P25	28.26	233°46'21"	4839186.62	2053906.77
P25	P25 - P26	80.97	207°27'31"	4839160.30	2053917.05
P26	P26 - P27	45.58	168°15'14"	4839079.79	2053908.39
P27	P27 - P28	14.79	133°50'53"	4839034.42	2053912.84
P28	P28 - P29	60.72	139°48'15"	4839025.27	2053924.46
P29	P29 - P30	98.31	213°30'35"	4839027.34	2053985.15
P30	P30 - P1	51.97	147°29'14"	4838975.89	2054068.93

Area: 200514 m²
Area: 20.0514 ha
Perimetro: 2341.47 ml

CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE VARGAS - CASTRO	158.511 m ²
AREA LOTE HNOS LOPEZ VALENZUELA	42.003 m ²
AREA TOTAL	200.514 m ²

Certificado Catastral Especial

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

Fecha: jueves 25 noviembre 2021

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 878 - Viotá
Número predial: 258780001000000110001000000000
Número predial anterior: 25878000100110001000
Dirección: LA CASCADA Y CALIFORNIA
Matrícula inmobiliaria: 166 - 1634
Área terreno: 20 Ha 0 M2
Área construida: 850.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 355.957.696,00 M/cte

Información Jurídica

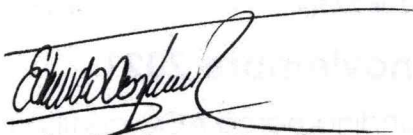
Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
PERDOMO LOPEZ MIRIAM-LILIANA	Secuencial	000000000000
LOPEZ VALENZUELA JESUS-TIBERIO	Cédula de ciudadanía	000019119535
CASTRO GUERRERO GABRIEL ANTULIO	Cédula de ciudadanía	19335866
VARGAS PAEZ MYRIAN	Cédula de ciudadanía	51721326
LOPEZ VALENZUELA CARLOS-ALBERTO	Cédula de ciudadanía	000079272516
LOPEZ VALENZUELA FANNY	Secuencial	000000000000
LOPEZ VALENZUELA MARTHA-RENE	Secuencial	000000000000

Información Especial

Colinda por	Número predial
Norte	258780001000000110176000000000
Norte	258780001000000110002000000000
Norte	258780001000000110004000000000
Norte	258780001000000110005000000000
Occidente	258780001000000090066000000000
Occidente	258780001000000110005000000000

Colinda por	Número predial
Oriente	258780001000000110140000000000
Sur	258780001000000090044000000000
Sur	258780001000000090045000000000

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



Efraín Eduarde Contreras Ramírez

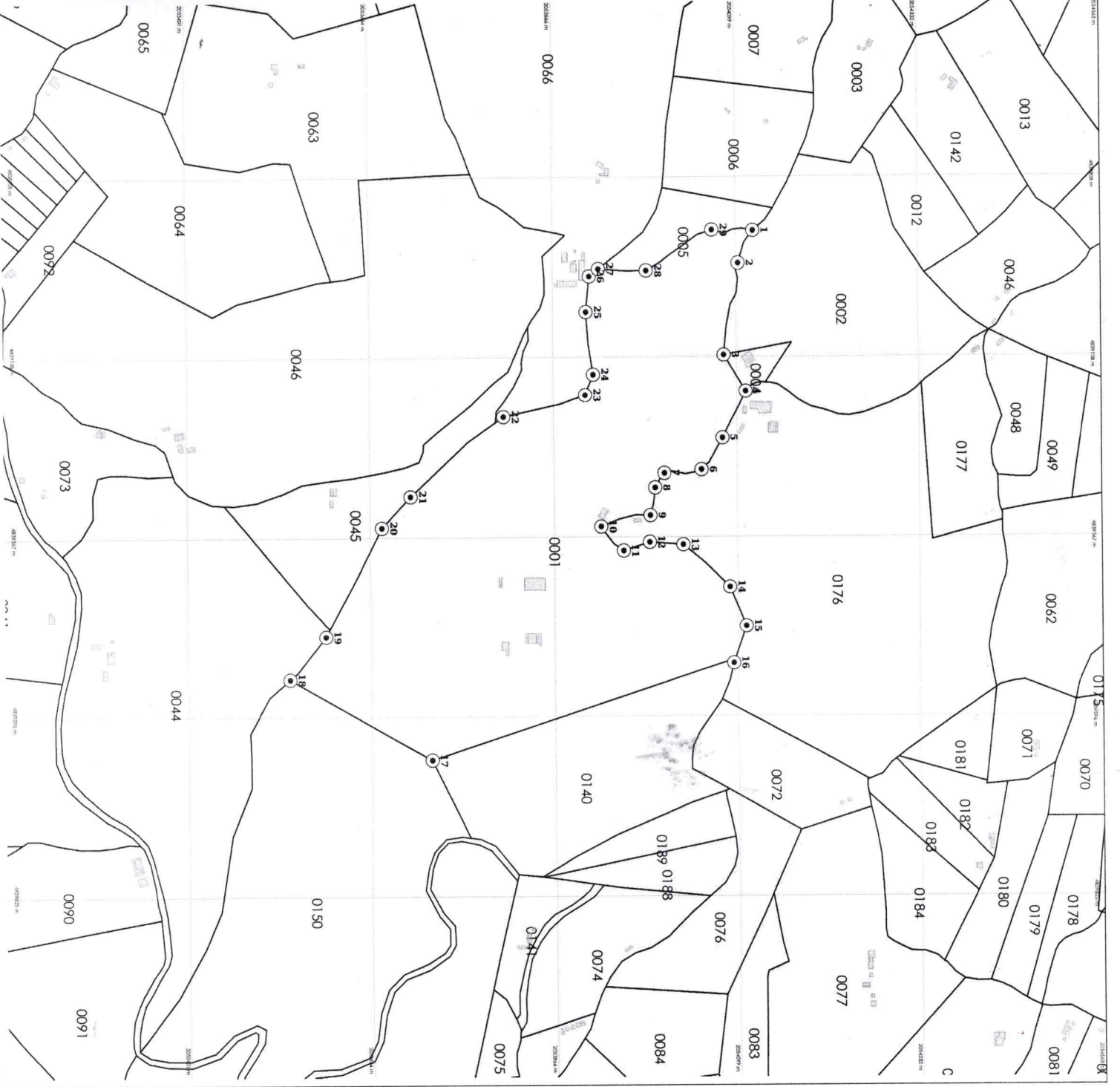
Nota:

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

Elaboró: Jenny Molina

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 8ae411e6-cdc4-4400-a1a4-9886e77ef90b



AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA
CERTIFICADO PLANO PREDIAL PREDIAL

Número Predial: 258780001000000110001000000000
 Departamento: 25 - Cundinamarca
 Municipio: 878 - Violta
 Matricula inmobiliaria: 166-1634
 Área terreno: 20.0 Ha
 Área construida: 850.000 m²
 Dirección: LA CASCADA Y CALIFORNIA
 Fecha de Expedición: 25/11/2021
 Elaboró: Jenny Molina



Con convenciones
 ● Punto Lindero
 □ Terreno

Coordenadas Planas

ID	Este	Norte	ID	Este	Norte
1	483976.744	2054120.891	16	483928.799	2054079.42
2	4839018.372	2054101.808	17	4839650.857	205379.344
3	4839135.761	2054083.124	18	4839481.106	2053529.993
4	4839182.229	2054110.655	19	4839493.482	2053579.761
5	4839242.022	2054081.037	20	4839354.552	2053447.635
6	4839292.18	2054054.109	21	483915.087	2053684.261
7	4839286.554	2054006.925	22	4839214.279	2053802.882
8	4839304.73	2053995.05	23	4839186.624	2053906.77
9	4839339.84	2053988.652	24	4839160.296	2053917.046
10	4839353.763	2053926.068	25	4839079.789	2053908.389
11	4839384.033	2053954.388	26	4839034.423	2053912.844
12	4839373.384	2053987.552	27	4839025.266	2053924.464
13	4839376.62	2054000.389	28	4839027.339	2053985.153
14	4839430.654	2054089.017	29	4838975.894	2054068.928
15	4839481.459	2054109.57			

Información de Referencia

MAGNA-SIRGAS / Origen Nacional
 Proyección: Transversa de Mercator
 Elipsoide: GRS80
 Origen Longitud: 4° N
 Origen Latitud: 73° W
 Falso Este: 5.000.000
 Falso Norte: 2.000.000
 Unidades: Metros
 Factor de Escala: 0.9992
 EPSG: 9377

Código de Verificación

db54bh7c-0002-4654-8e11-9cc3b036751

Este certificado se expide de conformidad con lo solicitado y según lo dispuesto en la resolución No. 015 y No. 19 de 2021 de la Agencia Catastral de Cundinamarca.