

Señora:  
JUEZ PROMISCUO DE FAMILIA DE GACHETA,  
GACHETA - CUNDINAMARCA,  
E.S.D.

REF: N° 2013-00102.

Proceso: ORDINARIO NULIDAD LIQUIDACIÓN.  
De: MARIA ELENA CHITIVA RODRÍGUEZ.  
Vrs: ROSA NELLY CHITIVA RODRÍGUEZ.

JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA  
GACHETA - CUNDINAMARCA  
SECRETARIA  
RECIBIDO 27 DIC 2016  
Hora: 9:45 a.m.

**DARWIN MANUEL MORENO DIAZ**, mayor de edad, identificado como aparece a pie de mi firma, perito designado por auto del 3 de febrero de 2016 proferido por su Despacho y posesionado dentro del proceso de referencia, a usted, y a las partes me permito presentar la experticia encomendada en los siguientes términos:

### OBJETIVO DE LA PRUEBA PERICIAL

El propósito del presente informe es responder lo solicitado en Auto del 5 de mayo de 2015 proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Gacheta en el Proceso de referencia ... "...determinar el valor de los bienes que hacen parte del activo líquido de la sociedad conyugal contenido en la Escritura Pública No.7408 de fecha diecinueve (19) de Diciembre de dos mil doce (2.012) otorgada en la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE BOGOTA."...

### DESARROLLO DEL OBJETO DE LA PRUEBA PERICIAL:

Para dar contestación a lo planteado por el Despacho me desplace a los sitios donde están ubicados los predios como los vehículos de la pericia, lo mismo que tome como referencia la Escritura Pública No.7408 de fecha diecinueve (19) de Diciembre de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaria Trece del Circulo de Bogotá D.C. y los documentos que reposan en el proceso por lo que procedí a realizar el avalúo en los siguientes términos:

1.- Avalúos predios.

1.2.- Generalidades del municipio de Junin – Cundinamarca.

1.2.1.- Predio denominado "**CORNETA 2**" ubicado en la vereda TERAMA, jurisdicción del municipio de JUNIN del Departamento de Cundinamarca, matrícula Inmobiliaria No.160-23719, de la Oficina de Registro de Gacheta – Cundinamarca, código catastral antiguo 00-04-0005-0347-000.

1.2.2.- Predio denominado "**LAMBEDEROS Y BARAJAS**" ubicado en la vereda TERAMA, jurisdicción del municipio de JUNIN del Departamento de Cundinamarca, matrícula Inmobiliaria No.160-6279, Oficina de Registro de Gacheta – Cundinamarca, código catastral antiguo 00-04-0005-0001-000.

1.2.3.- Predio denominado "**LA PRIMAVERA**" ubicado en la vereda SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de JUNIN del Departamento de Cundinamarca, matrícula Inmobiliaria No 160-42085, Oficina de Registro de Gacheta – Cundinamarca, código catastral antiguo 00-02-0002-0037-000.

1.2.4.- Predio denominado "**EL RECUERDO**" ubicado en la vereda SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de JUNIN del Departamento de Cundinamarca, matrícula Inmobiliaria No 160-21503, Oficina de Registro de Gacheta – Cundinamarca, código catastral antiguo 00-02-0002-0224-000.

**2.- avalúos vehículos.**

**2.1.- VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS No.SQL984.**

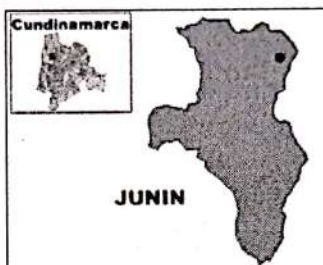
**2.2.- VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.**



# 1.- AVALÚOS PREDIOS

## 1.2.- Generalidades del Municipio de JUNIN – Cundinamarca.

### LOCALIZACIÓN



#### Reseña histórica:

**Fecha de fundación:** El municipio de Junín fue fundado el 13 de agosto de 1550, pero para esta época tenía el nombre de Nuestra Señora de la Concepción de Chipazaque. Se considera al pueblo de Junín incorporado a la confederación Chibcha, pertenecieron al grupo de los chíos, el nombre de Junín fue Chipazaque que quiere decir “**nuestro padre El Zaque**” o **unión del Zipa y el Zaque**, significado del que se infiere que este lugar colindaban los dominios del Zipa de Funza y el Zaque de Tunja. (Según los historiadores Miguel Triana y Acosta Ortigón 1.984). Antecesor del actual pueblo de Junín fue el aborigen caserío de Chipazaque, situado cerca de Pauso, en la parte baja de la hondada del valle de Gacheta a un lado de la vía que conduce a Gama. El 24 de marzo de 1.593 el oidor Miguel de Ibarra, recorrió la comarca y adjudicó tierras de resguardo, en compañía del encomendero Don Pedro de Vengas y el escribano Alonso González. De esta diligencia se tiene la primera visión descriptiva de la región, cesando 247 indígenas que pagaban tributo sin contar mujeres ni niños. Su principal actividad económica era la agricultura, la pesca, la ganadería y la caza lo cual permitió una organización económica y política destacada frente a los demás grupos indígenas del territorio Colombiano. **Geografía:** El municipio de Junín se encuentra localizado al sur oriente del departamento de Cundinamarca, sobre la vertiente oriental de la cordillera oriental, formando parte de la provincia del Guavio en conjunto con los municipios de Gacheta, Gachalá, Gama y Ubalá. La cabecera municipal se encuentra ubicada a los 4°47'45" de la latitud norte y 73°38'20" de longitud oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 2.300 metros y presenta una temperatura media anual de 16°C. **Límites del municipio:** El municipio limita con los siguientes municipios: al norte con Gacheta y Guatavita, al oriente con Gama y Gachalá, por el sur con Fomeque, y al occidente con la Calera y Guasca. **Extensión total:**34.000 hectáreas Km2; **Extensión área urbana:** 297 (segun base de datos del IGAC) Km2; **Extensión área rural:**353.491. (segun base de datos del IGAC) Km2; **Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):** 2300; **Temperatura media:** 16°C° C; **Distancia de referencia:** 103 kilómetros de la ciudad de Bogotá. **Economía:** Agricultura, ganadería de doble propósito, turismo, artesanías. **Vías de comunicación:** **Aéreas:** no existe; **Terrestres:** Junin-Guasca-Bogota; Junin-Gacheta; Junin-Gama; Junin-San Francisco-Sueva-Guasca; Junin-Claraval-Chuscales;**Fluviales:** no existe. **Terrestres:** Las vías de acceso desde la Ciudad de Bogotá son por la calle 85 con carrera 7a, vía La Calera y Autopista Norte, Briceño, Sopó; las cuales confluyen en el Municipio de Guasca, de donde sale al vía principal a la Región Guavio Bajo.

**DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS VEREDAS “TERAMA” Y “SAN PEDRO” DONDE SE ENCUENTRAN Los Predios denominados “CORNETA 2”, “LAMBEDEROS Y BARAJAS”“EL RECUERDO” Y “LA PRIMAVERA”objeto de la pericia.**



Municipio de JUNIN- Cund. Ubicación de las veredas "SAN PEDRO Y TERAMA" donde se encuentran los Predios "CORNETA 2" "LAMBEDEROS Y BARAJAS" "LA PRIMAVERA" "EL RECUERDO".

**CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRAN LOS PREDIOS OBJETO DE LA PERICIA.**

La Zona Claraval donde se encuentran los predios de la pericia se caracteriza por el desarrollo de la ganadería, en el que se destaca la cría, el levante y el engorde extensivos con niveles bajos de productividad en fincas de tamaño pequeño y mediano. La producción agrícola es principalmente para autosubsistencia, aunque en las áreas cercanas al centro poblado se generan excedentes para el mercado, pero con una dinámica menor a la de Chuscales. Cuenta con amplias zonas de bosque y páramo en las que se ubican nacimientos hídricos de importancia municipal y regional, particularmente en las veredas El Arenal y Terama. El uso que mayor área ocupa en el municipio de Junio es pastos (43.2%), seguido por bosque (23%), páramo (21%) y por último el área cultivada (5.6%). Se destacan como las veredas con mayor área dedicada a pastos las que integran el conjunto de las inspecciones de Claraval y Chuscales. Las veredas con mayor extensión en bosques son en su orden; Córdoba, Arenal, Terama, San Antonio y Valle de Jesús. De 28 veredas reportadas, sólo 11 tienen área en zona de páramo, se destaca entre estas El Valle de Jesús con la mayor extensión, seguido por las veredas Potreritos, Nemostén y San Francisco. Sobresale la vereda de Santa Bárbara como la de mayor área cultivada seguida por las veredas San Francisco, San PEDRO y Valle de Je.

**PERSPECTIVAS DE VALORIZACION DE LA ZONA**

Las perspectivas de valorización del sector están determinadas con base a la ubicación de los predios, ya que lo que respecta a la zona rural es muy relativo pues el mercado inmobiliario se determina de acuerdo a la normatividad que rige para el uso del suelo teniendo en cuenta la cercanía o lejanía de los predios del casco urbano y del sector de protección ambiental.

**VIAS DE ACCESO AL SECTOR:**

Carretable primaria y secundarias que conducen al municipio de Junín.

**USO ACTUAL DE LOS PREDIOS "CORNETA 2"; "LAMBEDEROS Y BARAJAS"; "LA PRIMAVERA" "EL RECUERDO".**

En la visita realizada se observó que los predios tienen destino agrario, con cobertura de pastos y vegetación nativa.

**1.2.1.- AVALÚO** Del Predio denominado "CORNETA 2" ubicado en la vereda TERAMA, jurisdicción del municipio de JUNIN departamento de Cundinamarca.

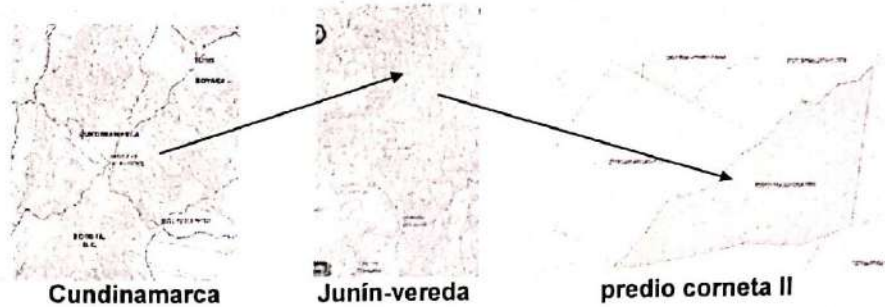


# AVALUO COMERCIAL RURAL

**PREDIO "CORNETA 2"**  
**VEREDA LA TERAMA**  
**MUNICIPIO DE JUNIN- PARTE RURAL**  
**DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**



Aspectos del predio "CORNETA 2" objeto del avalúo, dentro de la vereda Terama del municipio de Junín –parte rural – Cundinamarca.



**Información básica del inmueble PREDIO "CORNETA 2" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

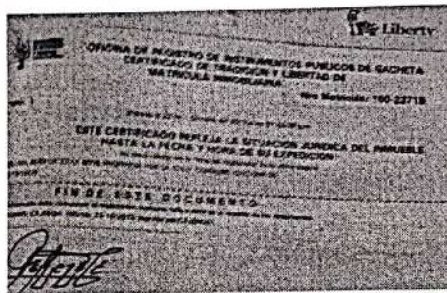
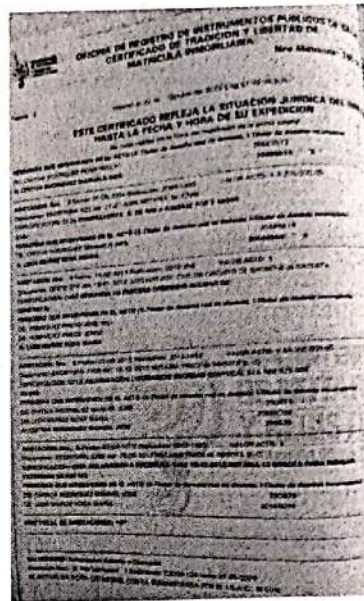
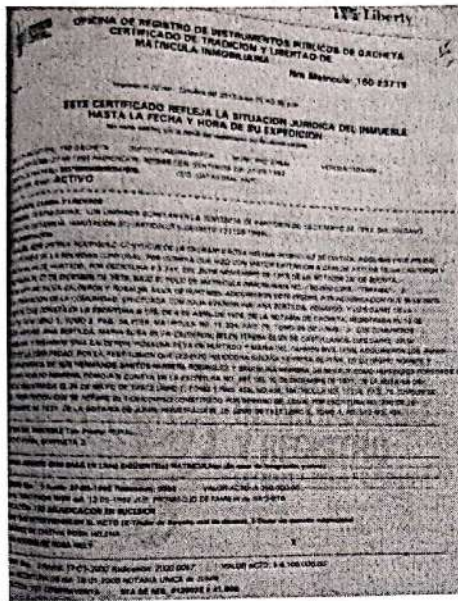
INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE PREDIO "CORNETA 2" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural.
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial Rural.
MÉTODO DEL AVALÚO	Método de comparación o de mercadeo.
LOCALIZACIÓN	Área rural del municipal de Junín – Cund.
VEREDA	TERAMA.
MUNICIPIO	JUNIN.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA.
NOMBRE DEL PREDIO	FINCA "CORNETA 2"
DESTINACIÓN ACTUAL	En la visita realizada se observó que el predio tiene destino agropecuario, con cobertura de pastos y vegetación nativa.
DOCUMENTOS CONSULTADOS	<u>Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2012 otorgada en la Notaría Trece del Circulo de Bogotá D.C.</u> , Certificado de tradición y libertad matrícula Inmobiliaria No.160-23719, E.O.T. de Junín, y documentos que reposan en el proceso de referencia.
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Es responder los cuestionamientos formulados por el juzgado promiscuo de Familia de Gacheta – Cundinamarca.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO INSCRITO	Manuel José Chitiva Rodríguez
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.7408 del 19-12-2012 de la Notaría 13 del Circulo de Bogotá D.C.
MAT. INMOBILIARIA	No.160-23719
CEDULA CATASTRAL	No.00-04-0005-0347-000.
LIMITACION A LA PROPIEDAD	Demanda en proceso de nulidad contrato, anotación 4 oficio 014 del 18-01-2013; del juzgado 001 civil del circuito de gacheta De: JOSE HELI Y JORGE RODRIGUEZ PRIETO A: ROSA MARIA LEON MUÑOZ.
CONCEPTO JURÍDICO	No es estudio de títulos.



CERTIFICADO DE TRADICIÓN



INFORMACION CATASTRAL

Departamento	23 - CUNDINAMARCA						
Municipio	23 - JUNIN						
Código Catastral	232720048000000303470000000000						
Código de Vereda	1537200430000047000						
Parcela Catastral	140-23213						
Uso del Suelo	Agricultivo						
Municipio	CORNETA II						
Vereda	9Ha, 0m2						
<table border="1"> <tr><th>Z. Predio</th><th>U. Catastral</th><th>Area</th></tr> <tr><td>20</td><td>10</td><td>9Ha, 0m2</td></tr> </table>		Z. Predio	U. Catastral	Area	20	10	9Ha, 0m2
Z. Predio	U. Catastral	Area					
20	10	9Ha, 0m2					
Area del Predio	9,0m2						
Cantidad de construcciones	0						
Idio del Predio	23						

CARACTERISTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. PREDIO "CORNETA 2" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL

El predio se encuentra aproximadamente a 45 Minutos del casco urbano del Municipio de JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL, por carretable y aproximadamente a 45 minutos a pie de la carreteada mencionada.

**ALINDERACION DEL predio denominado "Corneta II" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín - Cundinamarca.**

Un Predio ubicado en la vereda TERAMA del municipio de Junín Departamento de Cundinamarca denominado "CORNETA 2", distinguido en el catastro con el No.00-04-0005-0347-000, con una extensión superficial de nueve hectáreas seis mil metros cuadrados (9-6.000MT2), comprendido entre los siguientes linderos: partiendo con mojón de piedra en el cruce de un camino sobre la quebrada Terama, sigue en línea quebrada por cerca de alambre a dar otro mojón sobre un alto, colinda con predios de Emilio Penagos; vuelve en línea recta a otro mojón sobre la quebrada Terama, cerca de alambre linda con predios adjudicados en esta partición a ANA ELISA CHITIVA RODRIGUEZ; vuelve por la quebrada al mojón primero lindero sobre el cruce del camino con la quebrada y encierra formando una figura triangular.

Fuente linderos: Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaria Trece del Círculo de Bogotá D.C.

AREA DEL PREDIO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>
"CORNETA 2"	9 hectáreas 6000 metros Registro
Area construida	0 M <sup>2</sup>

**TOPOGRAFIA DEL PREDIO.**

Plano con pendiente entre el 0 - 70%,

**FORMA DEL PREDIO.**

Polígono irregular

**CARACTERISTICAS CLIMATICAS**

ALTURA:2.700 m.s.n.m.  
TEMPERATURA: 5 grados centígrados.  
PISO TERMICO: Frio.

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

Predio denominado "Corneta 2" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín – Cundinamarca, no cuenta con servicios públicos domiciliarios.

**EXPLOTACION ECONOMICA:**

Hoy en día conforme la normatividad que rige para esta zona y que incluye el predio objeto de la pericia, solo permite usos de suelo:  
Principal: Ganadería semintensiva.  
Compatible: Ganadería intensiva.  
Prohibido: Desarrollo industrial.

**NORMATIVIDAD DEL INMUEBLE:**

Conforme a lo determinado en el concepto de uso de suelos expedido por la Secretaria de Planeación y Obras públicas del Municipal de Junín – Cundinamarca, de fecha 25 de mayo de 2016, los usos de suelo para el predio "CORNETA II" identificado con el número catastral 000400050347000, son: **Principal:** Ganadería semintensiva; **Compatible:** Ganadería Intensiva; **Prohibido:** Desarrollo Industrial. (se anexa). Según Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001.





LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICAS

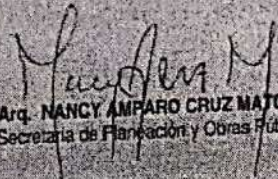
CERTIFICA:

Que el predio localizado en la vereda de Terama del Municipio de Junín, denominado "CORNETA II", identificado con el número catastral 000400050347000, se reglamentará con los siguientes usos del suelo:

- Principal: Ganadería semintensiva.
- Compatible: Ganadería intensiva.
- Prohibido: Desarrollo Industrial

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001.

Dado en el despacho de la oficina de Planeación y Obras Públicas a veinticinco (25) días del mes de mayo de 2016.

  
 Arq. NANCY AMPARO CRUZ MATOMA  
 Secretaria de Planeación y Obras Públicas

AREA CONSTRUIDA.

De acuerdo a la visita no se hallaron construcciones en el predio de este informe.

**Método valuatorio**

La metodología que tuve en cuenta para desarrollar este avalúo comercial del predio denominado "CORNETA II" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín - Cundinamarca, fue el **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, para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método se utilizó para la determinación del valor unitario por hectárea de terreno del área requerida objeto de avalúo.

**Consideraciones necesarias para el avalúo**

**CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector.

La ubicación específica del predio dentro del municipio de Junín específicamente dentro del sector de la vereda "TERAMA" y su especificación prevista en el EOT del municipio de Junín - Cundinamarca, aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001. Cuya reglamentación de uso de suelos es: **Principal:** Ganadería semintensiva; **Compatible:** Ganadería Intensiva; **Prohibido:** Desarrollo Industrial.

2. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
3. El grado de desarrollo, categoría, limitación de explotación y homogeneidad del sector según uso de suelo.
4. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
5. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta la reglamentación de la zona, caracterización de uso de suelos.
6. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

**Avaluó del predio**

VALOR Hectaria DE TERRENO				
Valor que estimo:	\$ 6.000.000	Ha		
AVALÚO				
AVALÚO TERRENO				
SCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR Ha	VALOR TOTAL	
Terreno	9,6000 Has	\$ 6.000.000	\$57.600.000	
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 57.600.000</b>	



**AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE PREDIO FINCA "CORNETA II" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

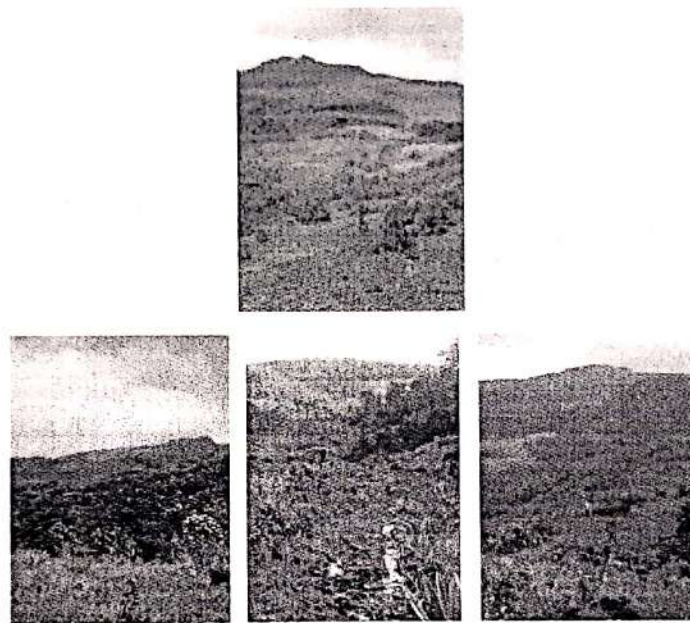
	VALORES
VALOR TOTAL TERRENO	\$57'600.000
TOTAL AVALUO DEL INMUEBLE	\$57'600.000

**AVALÚO DE ESTE PREDIO ES APROXIMADAMENTE DE CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$57'600.000.).**

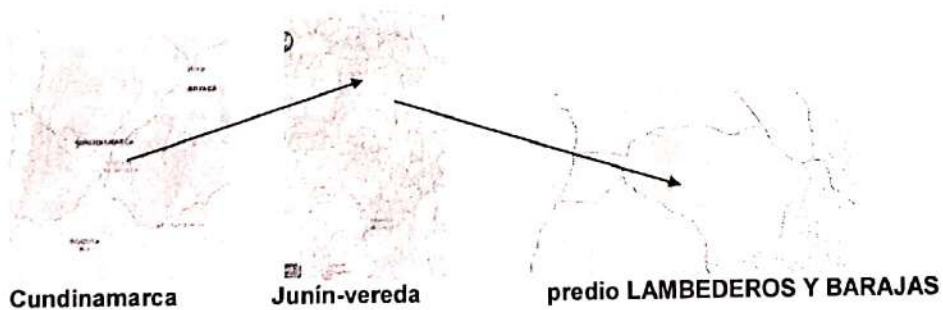
**1.2.2.- AVALÚO** Del Predio denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS" ubicado en la vereda TERAMA, jurisdicción del municipio de JUNIN departamento de Cundinamarca.

# AVALUO COMERCIAL RURAL

## PREDIO "LAMBEDEROS Y BARAJAS" VEREDA LA TERAMA MUNICIPIO DE JUNIN- PARTE RURAL DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Aspectos del predio "LAMBEDEROS Y BARAJAS" objeto del avalúo, dentro de la vereda La TERAMA de municipio de Junin -parte rural - Cundinamarca.





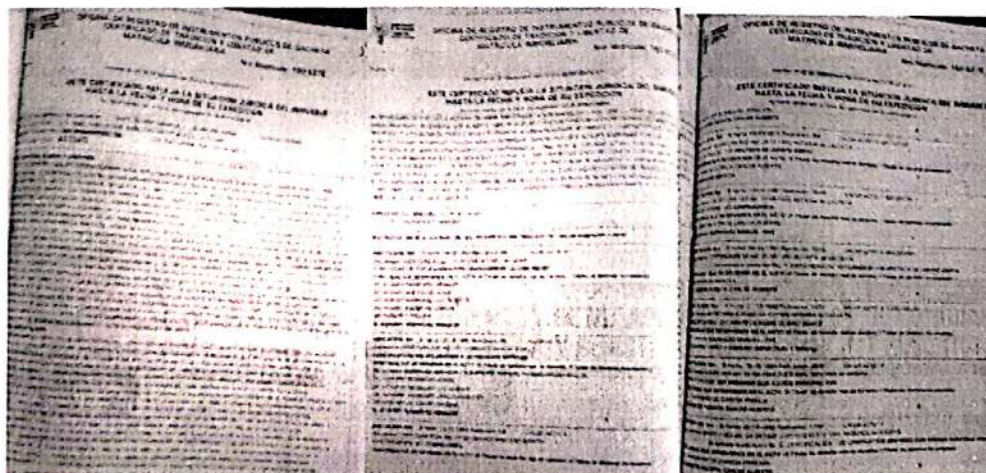
**Información básica del inmueble PREDIO "LAMBEDEROS Y BARAJAS" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE PREDIO "LAMBEDEROS Y BARAJAS" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural.
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial Rural.
MÉTODO DEL AVALÚO	Método de comparación o de mercadeo.
LOCALIZACIÓN	Área rural del municipal de Junín – Cund.
VEREDA	TERAMA.
MUNICIPIO	JUNIN.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA.
NOMBRE DEL PREDIO	FINCA "LAMBEDEROS Y BARAJAS"
DESTINACIÓN ACTUAL	En la visita realizada se observó que el predio tiene destino agropecuario, con cobertura de pastos y vegetación nativa.
DOCUMENTOS CONSULTADOS	<u>Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaría Trece del Circulo de Bogotá D.C.,</u> Certificado de tradición y libertad matrícula Inmobiliaria No.160-23719, E.O.T. de Junín, y documentos que reposan en el proceso de referencia.
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Es responder los cuestionamientos formulados por el juzgado promiscuo de Familia de Gacheta – Cundinamarca.

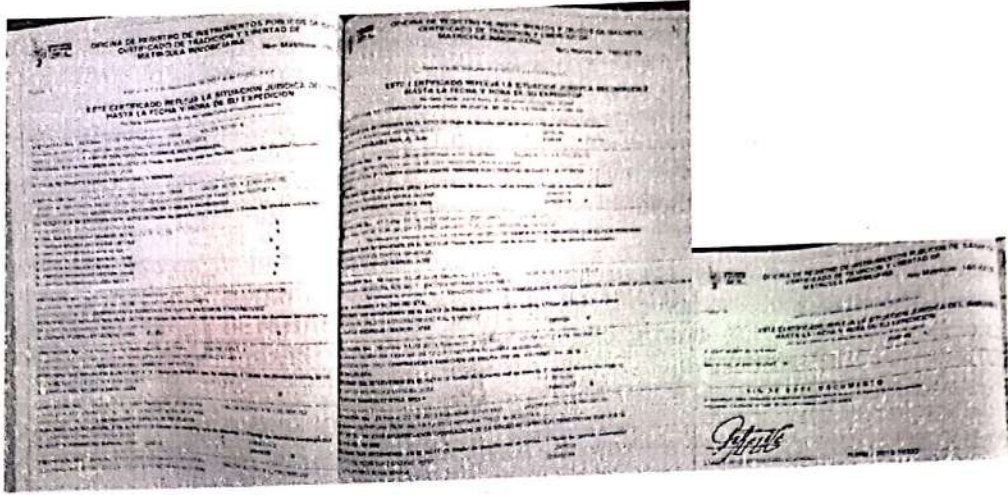
**ASPECTOS JURÍDICOS**

PROPIETARIO INSCRITO	ANA ELISA, MANUELA INES, ROSA NELLY CHITIVA RODRIGUEZ Y ROSA MARIA LEON MUÑOZ.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Por Escrituras Públicas.
MAT. INMOBILIARIA	No. 160-6279
CEDULA CATASTRAL ANTIGUA	No.00-4-005-001.
CEDULA CATASTRAL ACTUAL	No.00-04-0005-0001-000
CONCEPTO JURÍDICO	No es estudio de títulos.

**CERTIFICADO DE LIBERTAD**







### INFORMACION CATASTRAL

25 - CUNDINAMARCA		
372 - JUNIN		
253720004000000500010000000000		
25372000400050001000		
160-6279		
Agrícola		
LAMBEDEROS Y BARAJAS		
1365Ha, 0m2		
N.º Folio	N.º Económico	Area
14	12	380Ha, 0m2
17	13	45Ha, 0m2
13	14	93Ha, 5000m2
26	18	111Ha, 0m2
30	19	156Ha, 0m2
32	16	239Ha, 3000m2
Area Total		0,0m2
Contenido		0

**CARACTERISTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.** "LAMBEDEROS Y BARAJAS" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL. Se accede al predio por carretable aproximadamente a 40 minutos del casco urbano de Junin. Después se continua por espacio de 10 minutos a pie cuyo acceso está en mal estado, encontrándose que el puente de acceso hasta la casa en ruina. Este acceso se puede afirmar que hubo carretable hasta la construcción mencionada, dado que existe vestigios de carretera.

### ALINDERACION DEL predio denominado "lambederos y barajas" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín – Cundinamarca.

Un Predio ubicado en la vereda TERAMA del municipio de Junin Departamento de Cundinamarca denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS", con número catastro No.00-4-005-0010, cuenta con una extensión superficial aproximada de tres mil (3.000) fanegadas ósea mil novecientas veinte hectáreas (1.920 HTS), aclarando que en el catastro aparece únicamente con mil quinientas cinco hectáreas seis mil doscientos metros cuadrados (1.505Hts. 6.250M2) tratándose del mismo predio, comprendido dentro de esta alinderación " por el pie, partiendo de un mojón de piedra que se encuentra en el alto de palenque, sigue por la cenefa del monte a dar a una quebrada por esta aguas abajo hasta el sitio donde el camino que conduce de Junín a Terama, cruza la quebrada; de ahí se sigue por la cabecera del monte a encontrar la cuchilla de carracas, donde se encuentra una puerta de madera



sobre un ático; de ahí se sigue por la parte más alta a dar a la quebrada de lambederos, donde hay un mojón de piedra; sigue por la quebrada arriba hasta el punto de confluencia de las tres principales quebradas que la forman; sigue por la quebrada del centro hasta el sitio denominado masato, donde se verifica una nueva confluencia de dos quebradas sigue subiendo por la quebrada de la derecha hasta alcanzar el plan de la laja donde se encuentra un mojón de piedra a la orilla de la quebrada, de aquí vuelve en línea recta de través a encontrar otro mojón de piedra que se encuentra a orillas de un chorro que desemboca la quebrada que viene de la laguna de Santa Bárbara; sigue por el chorro arriba hasta encontrar otro mojón de piedra que se encuentra a la orilla del chorro; de ahí en línea recta hasta la cordillera principal donde se encuentra el pico más alto, frente a la unión del estacal y la baraja; sigue por toda la cordillera, hasta encontrar la cordillera que divide las hoyas de barajas y Hoya grande; sigue por esta cima o cordillera hasta su terminación y de ahí se continua por línea recta que sigue la orientación general, de esa misma fila o cordillera hasta encontrar el mojón de piedra que encuentra a la orilla del río Gigantes; sigue este río aguas abajo hasta donde le entra una quebrada de cause artificial; vuelve por esta quebrada aguas arriba hasta encontrar la cordillera de la Falca; continua por esta hasta la cuchilla que mira hacia el sitio llamado Templadales, vuelve por esta cuchilla en línea de descenso hasta el sitio llamado Campamentos, donde existe una puerta de golpe, sigue por la cuchilla hasta encontrar el primer mojón sobre el alto de palenque y encierra".

**Fuente linderos:** Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaría Trece del Circulo de Bogotá D.C.

#### AREA DEL PREDIO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>
"LAMBEDEROS Y BARAJAS"	1920 Hectáreas 0000M <sup>2</sup>
Área construida	70 M <sup>2</sup> En ruina

#### TOPOGRAFIA DEL PREDIO.

Plano con pendiente entre el 0 al 80%.

#### FORMA DEL PREDIO.

Polígono irregular

#### CARACTERISTICAS CLIMATICAS

ALTURA: 2.700 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 15 grados centígrados.

PISO TERMICO: Paramo.

#### SERVICIOS PÚBLICOS:

Predio denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín – Cundinamarca, no cuenta con servicios públicos domiciliarios.

#### EXPLOTACION ECONOMICA:

Hoy en día conforme la normatividad que rige para esta zona y que incluye el predio objeto de la pericia, solo permite usos de suelo:

**Principal:** Ganadería Extensiva.

**Compatible:** Ganadería Semi-intensiva, Subproductos del bosque.

**Prohibido:** Desarrollo industrial.


#### NORMATIVIDAD DEL INMUEBLE:

Conforme a lo determinado en el concepto de uso de suelos expedido por la Secretaria de Planeación y Obras públicas del Municipal de Junín – Cundinamarca, de fecha 25 de mayo de 2016, los usos de suelo para el predio "LAMBEDEROS Y BARAJAS" identificado con el número catastral 00-04-0005-0001-000, son: **Principal:** Ganadería Extensiva; **Compatible:** Ganadería Semintensiva, Subproductos del bosque; **Prohibido:** Desarrollo Industrial.



(se anexa). Según Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001.

**MUNICIPIO DE JUNÍN**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



**LA SUSCRITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

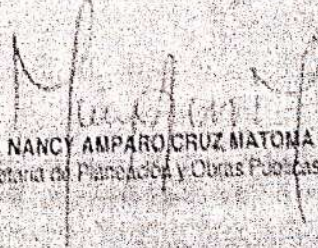
**CERTIFICA:**

Que el predio localizado en la vereda de Terama del Municipio de Junín, denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS", identificado con el número catastral 000-00050001000, se reglamenta con los siguientes usos del suelo:

**Principal:** Ganadería Extensiva  
**Compatible:** Ganadería semintensiva, Subproductos del Bosque  
**Prohibido:** Desarrollo Industrial

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001

Dado en el despacho de la oficina de Planeación y Obras Públicas a veinticinco (25) días del mes de mayo de 2016.

  
**Arq. NANCY AMPARO CRUZ MATOMA**  
 Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Carrera 4 N° 3-13 Palacio Municipal - Teléfono (57)(1) 853 30 44 Fax (57)(1) 853 30 44  
 Email: alcaldia@junin.smb.gov.co



**AREA CONSTRUIDA.**

De acuerdo a la visita no se hallaron construcciones en el predio de este informe.

**Método valuatorio**

La metodología que tuve en cuenta para desarrollar este avalúo comercial del predio denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS" ubicado en la vereda "TERAMA" del municipio de Junín - Cundinamarca, fue el **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.

Este método se utilizó para la determinación del valor unitario por hectárea de terreno del área requerida objeto de avalúo.

**Consideraciones necesarias para el avalúo**

**CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector.  
La ubicación específica del predio dentro del municipio de Junín específicamente dentro del sector de la vereda "TERAMA" y su especificación prevista en el EOT del municipio de Junín - Cundinamarca, aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001. Cuya reglamentación de uso de suelos es: **Principal:** Ganadería Extensiva; **Compatible:** Ganadería Semintensiva, Subproductos del bosque; **Prohibido:** Desarrollo Industrial.
2. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
3. El grado de desarrollo, categoría, limitación de explotación y homogeneidad del sector según uso de suelo.
4. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
5. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta la reglamentación de la zona, caracterización de uso de suelos.
6. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

**Avaluó del predio**

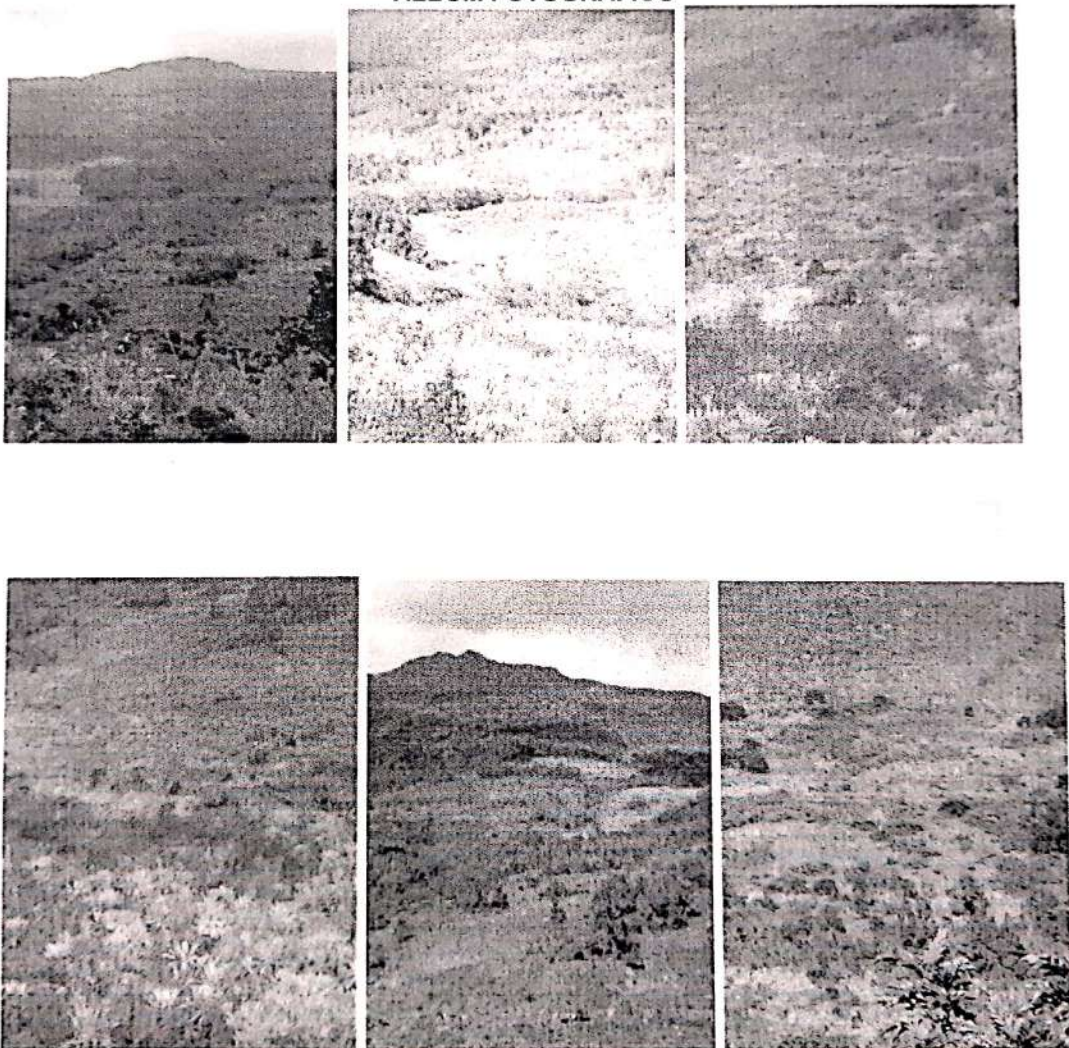
VALOR Hectaria DE TERRENO				
Valor que estimo:	\$2.100.000	Ha		
AVALÚO				
AVALÚO TERRENO				
SCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR Ha	VALOR TOTAL
Terreno	1.920	Has	\$ 2.100.000	\$ 4.032.000.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 4.032.000.000</b>

**AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE PREDIO FINCA "LAMBEDEROS Y BARAJAS" VEREDA TERAMA, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.**

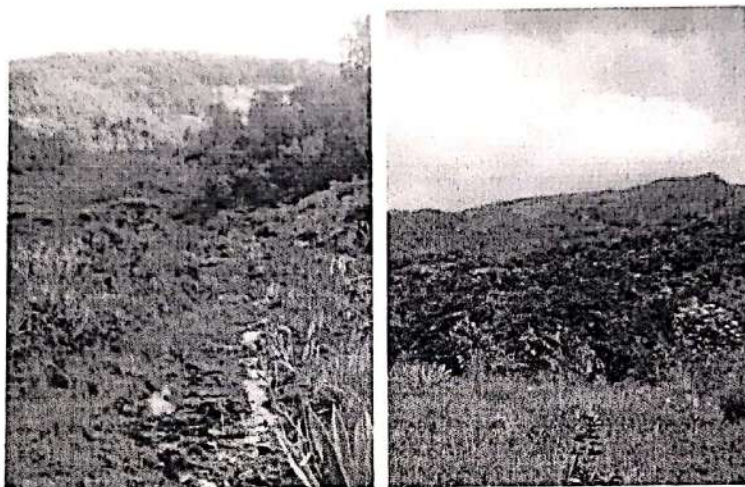
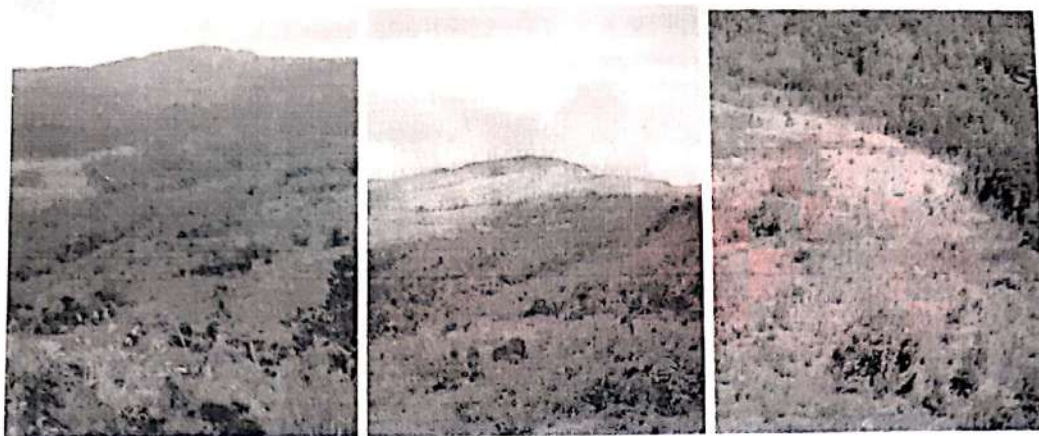
	VALORES
VALOR TOTAL TERRENO	\$4'032.000.000
VALOR DE CONSTRUCCION	\$1'000.000
TOTAL AVALUO DEL INMUEBLE	\$4'033.000.000

**AVALÚO DE ESTE PREDIO ES APROXIMADAMENTE DE CUATRO MIL TREINTA Y TRES MILLONES PESOS M/CTE. (\$4'033.000.000.).**

ALBUM FOTOGRAFICO







**1.2.3.- AVALÚO** Del Predio denominado "LA PRIMAVERA" ubicado en la vereda SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de JUNIN departamento de Cundinamarca, matrícula Inmobiliaria No.160-23719.

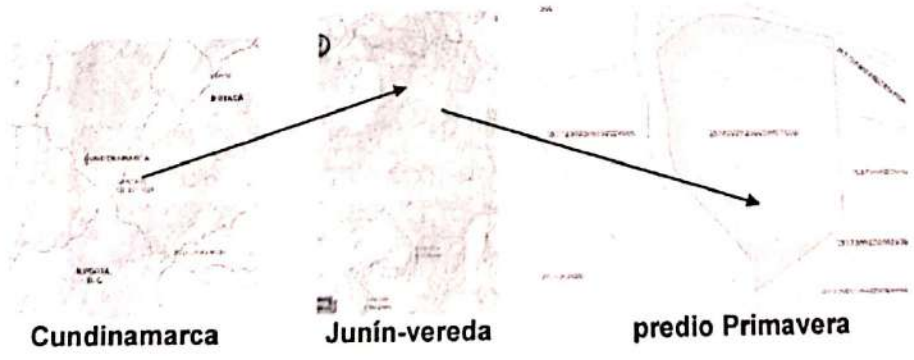
# AVALUO COMERCIAL RURAL

## PREDIO "LA PRIMAVERA" VEREDA SAN PEDRO

### MUNICIPIO DE JUNIN- PARTE RURAL DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Aspectos del predio "LA PRIMAVERA" objeto del avalúo, dentro de la vereda SAN PEDRO de municipio de Junín -parte rural – Cundinamarca.





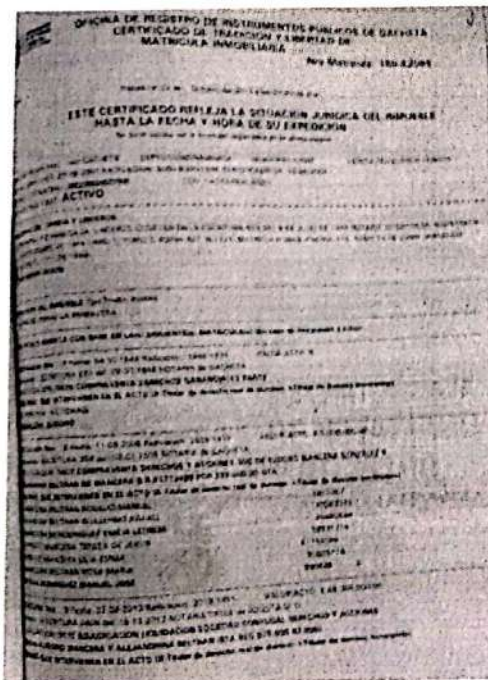
Información básica del inmueble PREDIO "LA PRIMAVERA" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE PREDIO FINCA "LA PRIMAVERA" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural.
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial Rural.
MÉTODO DEL AVALÚO	Método de comparación o de mercadeo.
LOCALIZACIÓN	Área rural del municipal de Junín – Cund.
VEREDA	SAN PEDRO.
MUNICIPIO	JUNIN.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA.
NOMBRE DEL PREDIO	FINCA "LA PRIMAVERA"
DESTINACIÓN ACTUAL	En la visita realizada se observó que el predio tiene destino agropecuario, con cobertura de pastos y vegetación nativa.
DOCUMENTOS CONSULTADOS	<u>Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaria Trece del Circulo de Bogotá D.C.,</u> Certificado de tradición y libertad matrícula Inmobiliaria No. 160-42085, E.O.T. de Junín, y documentos que reposan en el proceso de referencia.
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Es responder los cuestionamientos formulados por el juzgado promiscuo de Familia de Gacheta – Cundinamarca.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIA INSCRITA	ROSA MARIA LEON MUÑOZ.
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.7408 del 19-12-2012 de la Notaria 13 del Circulo de Bogotá D.C.
MAT. INMOBILIARIA	No.160-42085
CEDULA CATASTRAL	No.00-02-0002-0037-000.
CONCEPTO JURÍDICO	No es estudio de títulos.

CERTIFICADO DE TRADICIÓN





### INFORMACION CATASTRAL

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA  
 Municipio: 372 - JUNIN  
 Código predial: 2537200020000002003700000000  
 Código predial Agrícola: 25372000200020037000  
 Identificación: 160-42085  
 Destino: Agropecuario  
 Ubicación: PRIMAVERA  
 Área del terreno: 1Ha, 5160m<sup>2</sup>

Z. Física	Z. Económica	Área
9	5	1Ha, 5160m <sup>2</sup>

Área construida: 26.0m<sup>2</sup>  
 Construcción No: 01  
 Uso: Vivienda hasta 3 pisos

Construcción No	Uso
01	Vivienda hasta 3 pisos

Construcción No: 01  
 Área construida: 26m<sup>2</sup>  
 Número de baños: 0  
 Número de habitaciones: 2  
 Número de locales: 0  
 Número de pisos: 1  
 Puntos: 11 puntos  
 Uso: Vivienda hasta 3 pisos

**CARACTERISTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.** PREDIO "LA PRIMAVERA" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL  
 El predio se encuentra aproximadamente a 15 Minutos del casco urbano del Municipio de JUNÍN- Cundinamarca -PARTE RURAL.

**ALINDERACION DEL predio denominado "LA PRIMAVERA" ubicado en la vereda "SAN PEDRO" del municipio de Junín – Cundinamarca.**

Un Predio ubicado en la vereda San Pedro del municipio de Junín Departamento de Cundinamarca denominado "La Primavera", distinguido en el catastro con el No.00-02-0002-0037-000, según certificado No.000203 de fecha 26 de junio de 2008 expedido por el Instituto Agustín Codazzi Gacheta, cuenta con un área de terreno de una (1) hectárea cinco mil ciento sesenta metros cuadrados (1-5160M2) área construida de veintiséis metros cuadrados (26.00M2), y según título de adquisición CON 0 HECTAREAS 3200 METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos: "por pie, de un mojón de piedra en la orilla del camino que va de San Roque a Chorrera, sigue por cerca de piedra a encontrar otra cerca también de piedra, colinda con el camino; por un costado, vuelve de para arriba por la cerca de piedra últimamente dicha y en línea recta a dar a un mojón de piedra al pie de una mata de fique espino, linda con el camino hoy día carretera que de Gacheta conduce a Junín; vuelve por cabecera que es la carretera mencionada en línea recta a dar a una piedra nativa colorada, linda con terreno del comprador; y por el otro costado, vuelve de para abajo a dar a un mojón de piedras y sigue hacia un lado y luego hacia abajo a dar al primer lindero, colinda con terreno de Dioginio Mancera hoy de herederos".

**Fuente linderos:** Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaría Trece del Circulo de Bogotá D.C.

**AREA DEL PREDIO:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>
"PRIMAVERA"	0 Hectáreas 3200 M <sup>2</sup>
Área construida	26 M <sup>2</sup>

**TOPOGRAFIA DEL PREDIO.**

Plano con pendiente entre el 0 y el 3%, 3 y el 7%,7 y el 12%.

**FORMA DEL PREDIO.**

Polígono irregular



3A1

**CARACTERISTICAS CLIMATICAS**

ALTURA: 2.700 m.s.n.m.  
TEMPERATURA: 15 grados centígrados.  
PISO TERMICO: Frio.

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

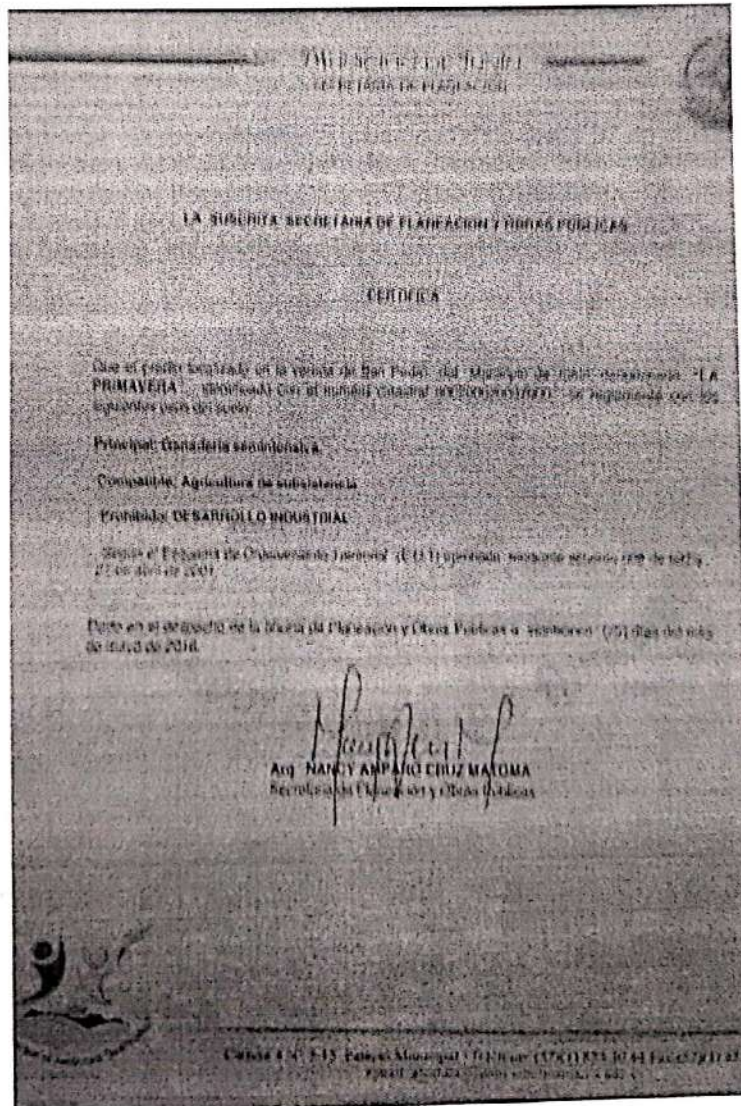
Predio denominado "Corneta 2" ubicado en la vereda "San Pedro" del municipio de Junín – Cundinamarca, no cuenta con servicios públicos domiciliarios.

**EXPLOTACION ECONOMICA:**

Hoy en día conforme la normatividad que rige para esta zona y que incluye el predio objeto de la pericia, solo permite su uso de suelo:  
Principal: Ganadería semintensiva.  
Compatible: Agricultura de subsistencia.  
Prohibido: DESARROLLO INDUSTRIAL.

**NORMATIVIDAD DEL INMUEBLE:**

Conforme a lo determinado en el concepto de uso de suelos expedido por la Secretaria de Planeación y Obras públicas del Municipal de Junín – Cundinamarca, de fecha 25 de mayo de 2016, los usos de suelo para el predio "LA PRIMAVERA" identificado con el número catastral 00-02-0002-0037-000, son: **Principal:** Ganadería semintensiva; **Compatible:** Agricultura de subsistencia; **Prohibido:** DESARROLLO INDUSTRIAL. (se anexa). Según Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001.



AREA CONSTRUIDA.

De acuerdo a la visita se halló una construcción la cual esta deshabitada y en ruinas en el predio de este informe (26 m2).

**Método valuatorio**

La metodología que tuve en cuenta para desarrollar este avalúo comercial del predio denominado "LA PRIMAVERA" ubicado en la vereda "SAN PEDRO" del municipio de Junín – Cundinamarca, fue el **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.

Este método se utilizó para la determinación del valor unitario por hectárea de terreno del área requerida objeto de avalúo.

**Consideraciones necesarias para el avalúo****CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector.  
La ubicación específica del predio dentro del municipio de Junín específicamente dentro del sector de la vereda "SAN PEDRO" y su especificación prevista en el EOT del municipio de Junín - Cundinamarca, aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001. Cuya reglamentación de uso de suelos es: **Principal:** Ganadería semi-intensiva; **Compatible:** Agricultura de subsistencia; **Prohibido:** DESARROLLO INDUSTRIAL.
2. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
3. El grado de desarrollo, categoría, limitación de explotación y homogeneidad del sector según uso de suelo.
4. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal
5. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta la reglamentación de la zona, caracterización de uso de suelos.
6. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

**Avaluó del predio**

VALOR Hectaria DE TERRENO			
		Valor que estimo:	\$ 80.000.000 Ha
AVALÚO			
AVALÚO TERRENO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
Terreno	\$0,3200 m2	\$ 80.000.000	\$ 25.600.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 25.600.000</b>



26.0m2 POR 100000 M2: \$2'600.000

**AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE PREDIO "LA PRIMAVERA", VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN – CUNDINAMARCA.**

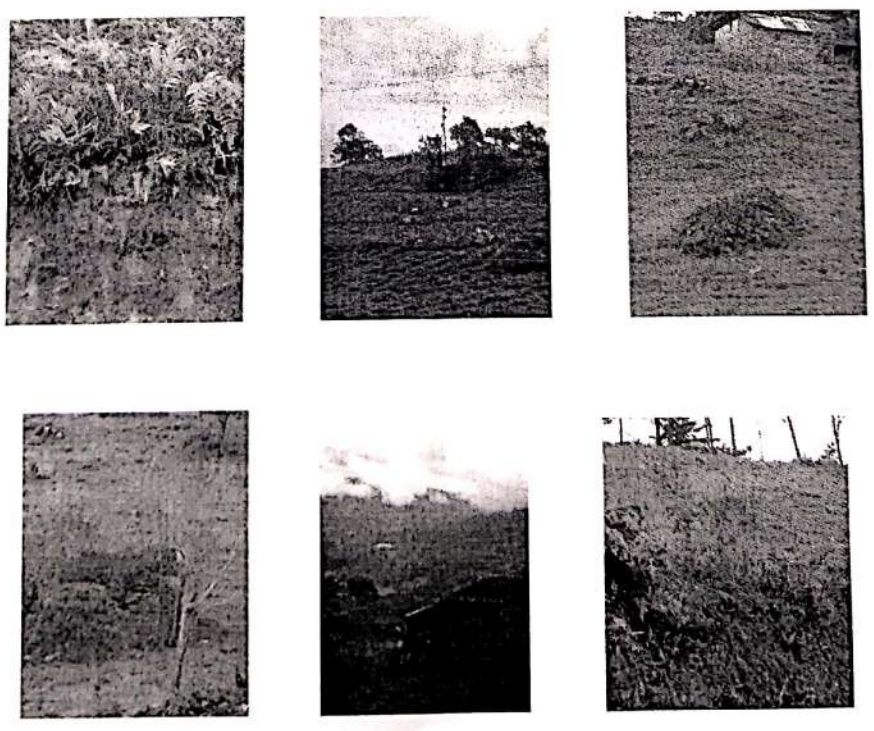
	VALORES
VALOR TOTAL TERRENO	\$25'600.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES	\$2'600.000
TOTAL AVALUO DEL INMUEBLE	\$28'200.000

AVALÚO DE ESTE PREDIO ES APROXIMADAMENTE DE VEINTY OCHO MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$28'200.000.).

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



FOTO No.1: PANORAMICA.



344

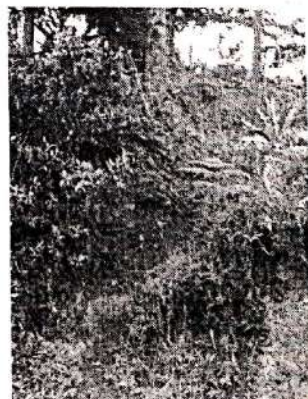
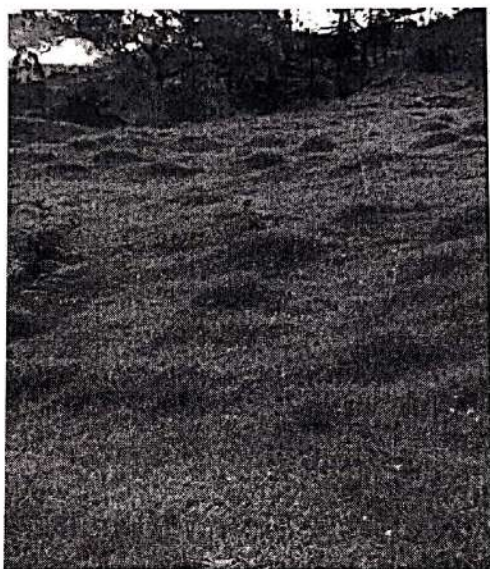




**1.2.4.- AVALÚO** Del Predio denominado "EL RECUERDO" ubicado en la vereda SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de JUNIN departamento de Cundinamarca.

# AVALUO COMERCIAL RURAL

**PREDIO "EL RECUERDO"  
VEREDA SAN PEDRO  
MUNICIPIO DE JUNIN- PARTE RURAL  
DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**



Aspectos del predio "RECUERDO" objeto del avalúo, dentro de la vereda SAN PEDRO de municipio de Junín –parte rural – Cundinamarca.



Departamento de Cundinamarca



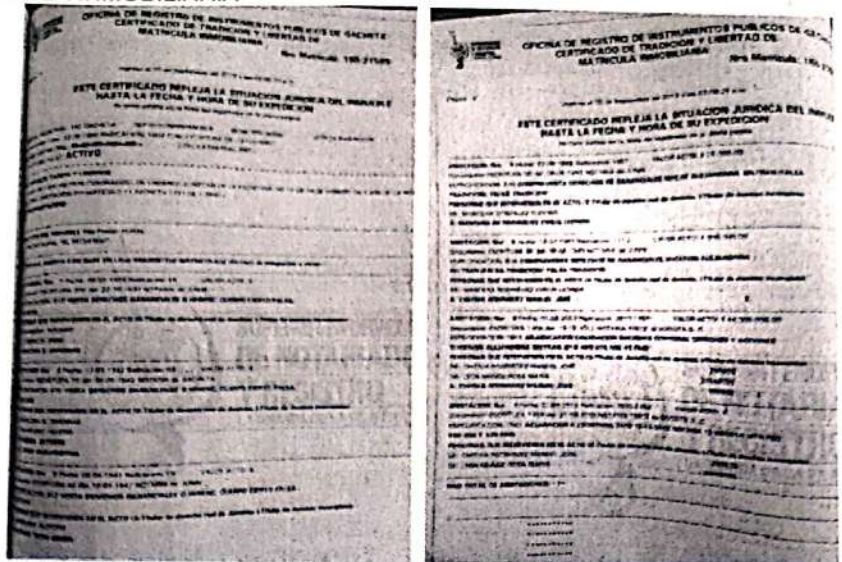
Municipio de Junín

INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE PREDIO FINCA "EL RECUERDO" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	
TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural.
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial Rural.
MÉTODO DEL AVALÚO	Método de comparación o de mercadeo.
LOCALIZACIÓN	Área rural del municipal de Junín – Cund.
VEREDA	SAN PEDRO.
MUNICIPIO	JUNIN.
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA.
NOMBRE DEL PREDIO	FINCA "EL RECUERDO"
DESTINACIÓN ACTUAL	En la visita realizada se observó que el predio tiene destino agropecuario, con cobertura de pastos y vegetación nativa.
DOCUMENTOS CONSULTADOS	<u>Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaria Trece del Circulo de Bogotá D.C.</u> , Certificado de tradición y libertad matrícula Inmobiliaria No.160-21503, E.O.T. de Junín, y documentos que reposan en el proceso de referencia.
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Es responder los cuestionamientos formulados por el juzgado promiscuo de Familia de Gacheta – Cundinamarca

## ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO INSCRITO	Manuel José Chitiva Rodríguez
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.90 del 06-06-1993 de la Notaria Única del Circulo de Junín – Cundinamarca. Escritura Pública No.7408 del 19-12-2012 de la Notaria 13 del Circulo de Bogotá D.C.
MAT. INMOBILIARIA	No.160-21503
CEDULA CATASTRAL	Cedula catastral No.00-02-0002-0224-000.
CONCEPTO JURÍDICO	No es estudio de títulos.





**CARACTERISTICAS Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. PREDIO "EL RECUERDO" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL**

El predio se encuentra aproximadamente a 15 Minutos del casco urbano del Municipio de JUNIN- Cundinamarca -PARTE RURAL, colindando con la carretera principal y por un costado con camino público.

**ALINDERACION DEL predio denominado "El Recuerdo" ubicado en la vereda "SAN PEDRO" del municipio de Junín – Cundinamarca.**

Un Predio ubicado en la vereda SAN ROQUE del municipio de JUNIN Departamento de Cundinamarca denominado "EL Recuerdo", distinguido en el catastro con el No.00-02-0002-0224-000, con una extensión superficial de tres mil novecientos metros cuadrados (0-3.900MT<sup>2</sup>), comprendido entre los siguientes linderos:

"por pie de mata de fique en medio de dos árboles de garrapato, sigue en línea recta a dar a una piedra colorada nativa, linda con terrenos que fueron de Victoriano Mancera por costado, vuelve de para arriba colinda con terrenos que fueron de Diofirio Mancera y Pedro González hasta encontrar un mojón de piedra en el camino público, que conduce a Junín; vuelve por cabecera, por este camino de para abajo a encontrar un camino público que conduce a Gacheta; por el otro costado, este último camino a dar al primer lindero de esta demarcación".

**Fuente linderos:** Escritura Pública No.7408 de fecha 19 de Diciembre de 2.012 otorgada en la Notaria Trece del Círculo de Bogotá D.C.

**AREA DEL PREDIO:**

DESCRIPCIÓN	ÁREA M <sup>2</sup>
"EL RECUERDO"	3.900M <sup>2</sup> Certificado de tradición
Área construida	0 M <sup>2</sup>

**TOPOGRAFIA DEL PREDIO.**

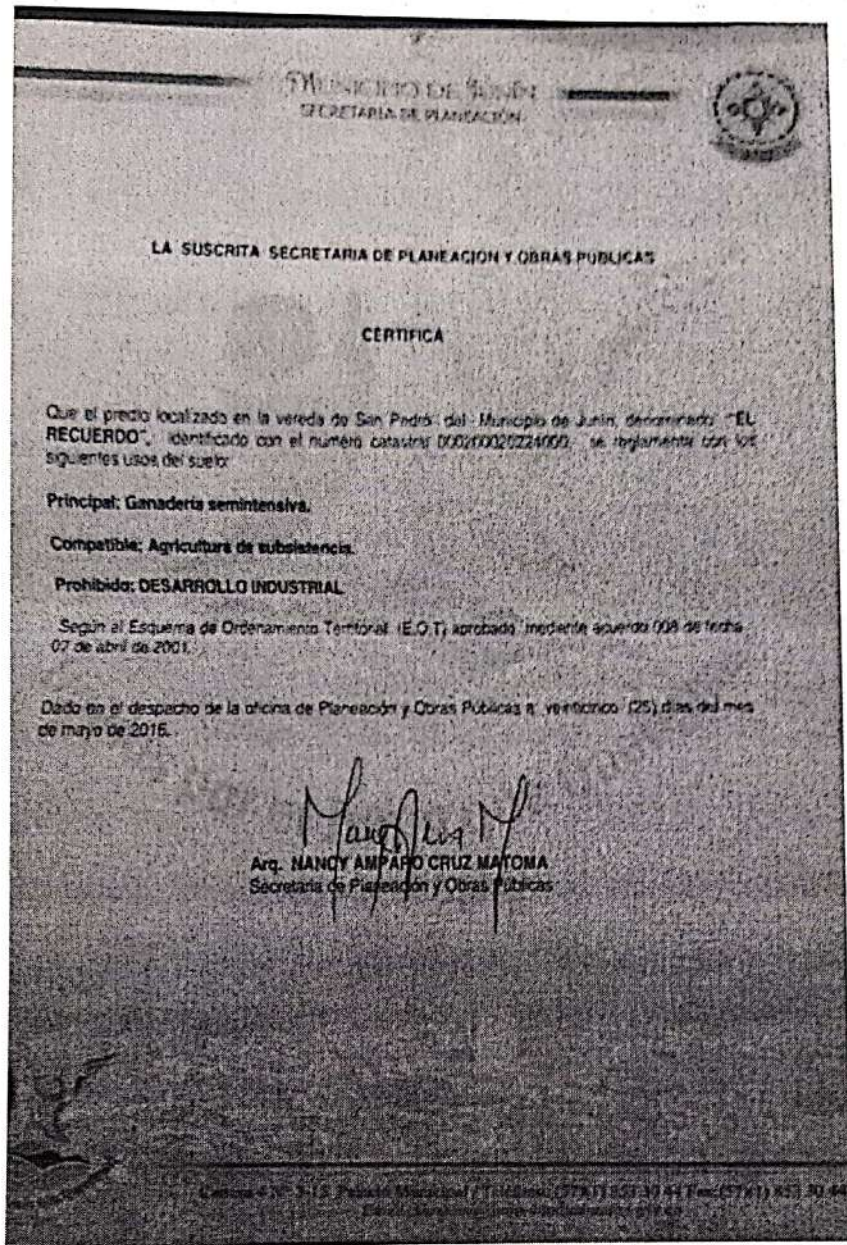
Plano con pendiente entre el 0 y el 3%, 3 y el 7%, 7 y el 12%,

**FORMA DEL PREDIO.**

Polígono irregular







### AREA CONSTRUIDA.

De acuerdo a la visita no se hallaron construcciones en el predio de este informe.

### **Método valuatorio**

La metodología que tuve en cuenta para desarrollar este avalúo comercial del predio denominado "EL RECUERDO" ubicado en la vereda "SAN PEDRO" del municipio de Junín – Cundinamarca, fue el **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.

Este método se utilizó para la determinación del valor unitario por hectárea de terreno del área requerida objeto de avalúo.

## Consideraciones necesarias para el avalúo

### CONSIDERACIONES GENERALES:

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector.

La ubicación específica del predio dentro del municipio de Junín específicamente dentro del sector de la vereda "SAN PEDRO" y su especificación prevista en el EOT del municipio de Junín - Cundinamarca, aprobado mediante acuerdo 008 de fecha 07 de abril de 2001. Cuya reglamentación de uso de suelos es: **Principal:** Ganadería semintensiva; **Compatible:** Agricultura de subsistencia; **Prohibido:** DESARROLLO INDUSTRIAL.

2. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
4. El grado de desarrollo, categoría, limitación de explotación y homogeneidad del sector según uso de suelo.
5. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal
6. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta la reglamentación de la zona, caracterización de uso de suelos.
7. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

### Avaluó del predio

VALOR Hectaria DE TERRENO			
		Valor estimado:	\$ 80.000.000 Ha
AVALÚO			
AVALÚO TERRENO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
Terreno	\$0,3900 m2	\$ 80.000.000	\$ 31.200.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 31.200.000</b>

AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE PREDIO FINCA "EL RECUERDO" VEREDA SAN PEDRO, MUNICIPIO DE JUNIN - PARTE RURAL, DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.- CUNDINAMARCA.	
	VALORES
VALOR TOTAL TERRENO	\$31'200.000
TOTAL AVALUO DEL INMUEBLE	\$31'200.000

**AVALÚO DE ESTE PREDIO ES APROXIMADAMENTE DE TREINTA Y UN MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$31'200.000.).**



REGISTRO FOTOGRAFICO



2.1.- VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS No.SQL984.

## AVALUO VEHICULO CHEVROLET SUPER CARRY



FICHA TECNICA DE INFORMACION BASICA DEL VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS NO.SQL984.	
PLACAS:	SQL984
MARCA:	CHEVROLET SUPER
LINEA:	CARRY
MODELO:	2004
CILINDRAJE CC:	1000
COLOR:	AMARILLO
SERVICIO:	PUBLICO
CLASE DE VEHICULO:	AUTOMOVIL
CARROCERIA:	VAN
PUERTAS:	
NÚMERO DE MOTOR:	F10A1073008
REG:	
NÚMERO DE SERIE:	9GBEDA21V4B796318
REG:	
NÚMERO DE CHASIS:	9GBEDA21V4B796318
REG:	
CAPACIDAD:	5paj
NÚMERO DE EJES:	2,0

ASPECTOS JURÍDICOS

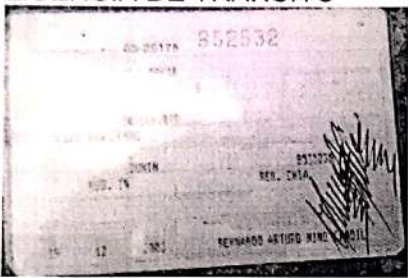
PROPIETARIO INSCRITO	ROSA MARIA LEON MUÑOZ.
----------------------	------------------------



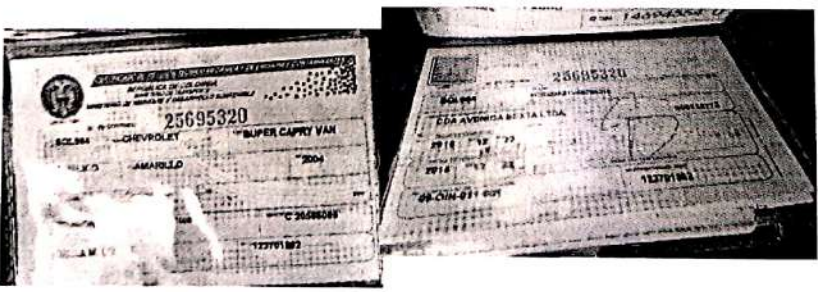
<b>DECLARACIÓN DE IMPORTACIÓN:</b>	12001021177033
<b>FECHA IMPORT:</b>	BOGOTÁ 10/10/2003
<b>LICENCIA DE TRANSITO</b>	03-852532 852536.
<b>CONCEPTO JURÍDICO</b>	No es estudio de títulos.

DESCRIPCIÓN	
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Regular
<b>Estado de la Carrocería:</b>	Regular
<b>Estado de la Tapicería:</b>	Regular
<b>Estado Mecánico:</b>	Regular
<b>Estado Motor:</b>	Regular
<b>Edad (años):</b>	Regular
<b>Vida Util (años):</b>	Regular
<b>Kilometraje (Km):</b>	Regular

LICENCIA DE TRANSITO



CERTIFICADO DE REVISIÓN TÉCNICO MECÁNICA Y DE EMISIONES CONTAMINANTES





SEGURO OBLIGATORIO



RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL PARA VEHÍCULOS DE SERVICIO PÚBLICO



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CUPO Y AFILIACIÓN A LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE JUNÍN (COOTRANSJUNIN LTDA), DE ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ A: RAFAEL ANTONIO LEÓN MUÑOZ.



COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE JUNIN  
COOTRANSIUNIN  
NIT 812.003.354.B  
RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 030  
DE MARZO DE 2003 DE LA ALCALDIA  
MUNICIPAL DE JUNIN CUNDINAMARCA

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CUPO**

Entre los suscritos a saber ROSA MARIA LEON MUÑOZ, identificada con C.C. No. 20.586.099 de Gacheta, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR** y por otra parte RAFAEL ANTONIO LEON MUÑOZ, identificado con C.C. No. 3.032.654 de Gacheta, en adelante denominado **EL COMPRADOR** por medio del presente documento hacemos constar que hemos celebrado contrato de compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** EL COMPRADOR adquiere el derecho de dominio, propiedad y posesión relacionado con el CUPO Y AFILIACION A LA COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE JUNIN. (COOTRANSIUNIN LTDA.)

**SEGUNDA:** Se aclara que la ruta a robot comprende de Gacheta a Junin y Junin a Gacheta, teniendo en cuenta que el número del cupo corresponde al 04.

**TERCERA:** Que el VENDEDOR se compromete a transferir el cupo con todos sus derechos y acciones que correspondan a la Empresa y un lote de tierra.

**CUARTA:** Que el precio de la venta se estima en la suma de **VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000) MCTE**, dinero que será cancelado en efectivo a la firma de este contrato y a entera satisfacción.

**QUINTA: SANFAMIENTO.** EL VENDEDOR se compromete a hacer la entrega del cupo libre de impuestos, embargos y cualquier otra circunstancia que afecte el libre comercio del bien objeto del presente contrato, y en caso de presentar inconsistencias EL VENDEDOR se compromete al saneamiento en los casos previstos por la ley.

**SEXTA: CLÁUSULA PENAL.** Las partes contratantes de mutuo acuerdo fijan como cláusula penal la suma de un **MILION DE PESOS (\$1.000.000) MCTE** para la parte que incumpla el presente contrato renunciando desde ya a cualquier requerimiento privado, judicial o extrajudicial, en beneficio propio.

**SEPTIMA:** El presente contrato se rige por las disposiciones de la norma Civil Colombiana y Código de Comercio para el efecto.

En constancia de lo anterior, se firma en el Municipio de Junin Cundinamarca, a los quince (15) días del mes de Junio del año dos mil doce (2012).

El Vendedor: *Rosa M. Leon Muñoz*  
ROSA MARIA LEON MUÑOZ  
C.C. No. 20.586.099 de Gacheta

El Comprador: *Rafael A. Leon Muñoz*  
RAFAEL ANTONIO LEON MUÑOZ  
C.C. No. 3.032.654 de Gacheta

DIRECCION: CALLE 8 N 3-29 Parque principal celular: 312 392 9304  
E mail: cootransiunin2001@outlook.es

Página 1

**AVALÚO DEL VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS NO.SQL984.**

**METODOLOGÍA EMPLEADA:**

En este estudio se aplicará el **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO EN LA VALORACIÓN DE VEHÍCULOS SUSADOS.**

**Consideraciones necesarias para el avalúo**

**CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Estado de conservación, Estado de la Carrocería, Estado de la Tapicería, Estado Mecánico, Estado Motor, Edad (años), Vida Útil (años), Kilometraje (Km).

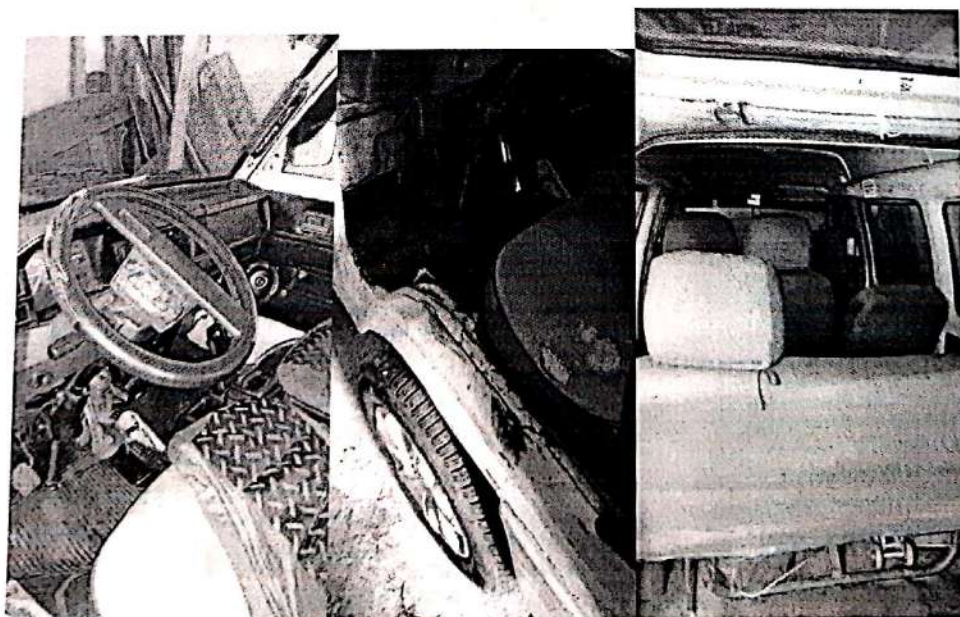


El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

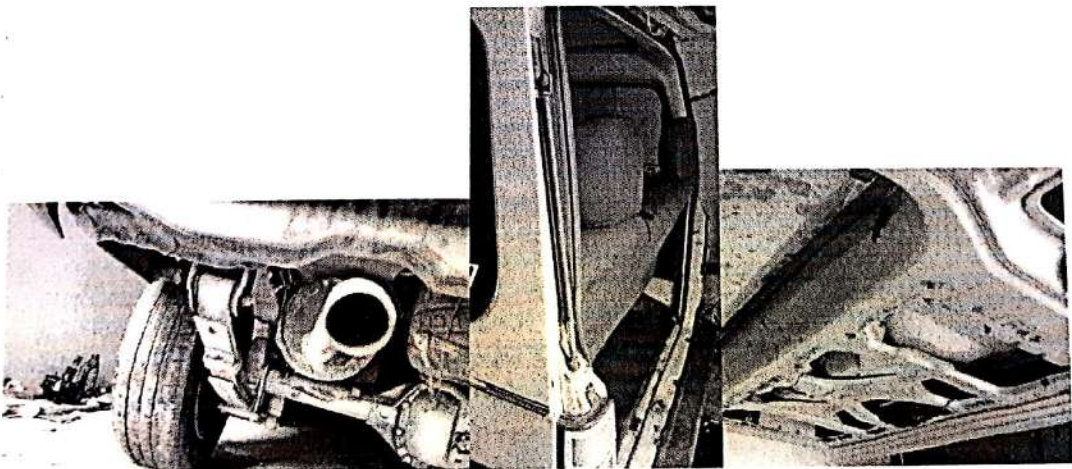
**AVALÚO DEL VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS NO.SQL984.**

**AVALÚO DE MERCADO DEL VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS NO.SQL984. ES DE SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. (\$7'744.000.).**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**











# AVALUO VEHICULO SUZUKI - SJ410



FICHA TECNICA DE INFORMACION BASICA DEL VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.	
PLACAS:	HBJ682
MARCA:	SUZUKI – SJ410
LINEA:	QLC
MODELO:	1982
CILINDRAJE CC:	1000
COLOR:	MARFIL - PLATA
SERVICIO:	PARTICULAR
CLASE DE VEHICULO:	CAMPERO
CARROCERIA:	CABINADO
PUERTAS:	2
NÚMERO DE MOTOR:	G13B869107
REG:	N
NUMERO DE SERIE:	SJ40119182
REG:	S
NUMERO DE CHASIS:	SJ40119182
REG:	N
CAPACIDAD:	5paj
NUMERO DE EJES:	2,0
DECLARACIÓN DE IMPORTACIÓN:	17409

<b>FECHA IMPORT:</b>	<b>CALI 4/10/1982</b>
----------------------	-----------------------

ASPECTOS JURÍDICOS

<b>PROPIETARIO INSCRITO</b>	MANUEL JOSE CHITIVA RODRIGUEZ.
<b>DECLARACIÓN DE IMPORTACIÓN:</b>	17409
<b>FECHA IMPORT:</b>	<b>CALI 4/10/1982</b>
<b>LICENCIA DE TRANSITO</b>	1130917 06-11001-1130917.
<b>CONCEPTO JURÍDICO</b>	No es estudio de títulos.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Estado de la Carrocería:</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Estado de la Tapicería:</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Estado Mecánico:</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Estado Motor:</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Edad (años):</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Vida Útil (años):</b>	Bueno Normal Regular Malo
<b>Kilometraje (Km): 108.329</b>	Bueno Normal Regular Malo

**AVALÚO DEL VEHÍCULO DE VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.**

**METODOLOGÍA EMPLEADA:**

En este estudio se aplicará el **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO EN LA VALORACIÓN DE VEHÍCULOS SUSADOS.**

**Consideraciones necesarias para el avalúo**

**CONSIDERACIONES GENERALES:**

En la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Estado de conservación, Estado de la Carrocería, Estado de la Tapicería, Estado Mecánico, Estado Motor, Edad (años), Vida Útil (años), Kilometraje (Km).

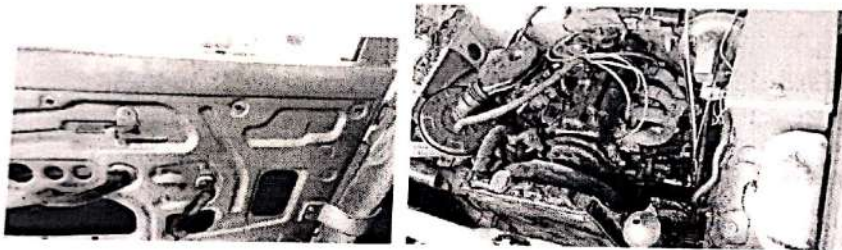
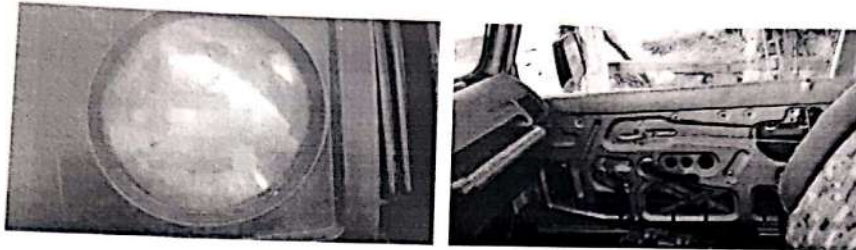
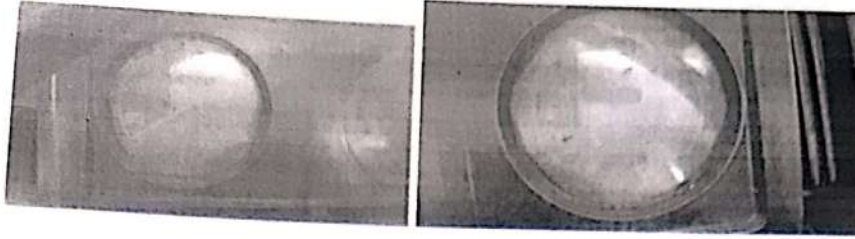
El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada.

**AVALÚO DEL VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.**

**AVALÚO DEL MERCADO DEL DEL VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682 ES DE ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$11'000.000.).**







## CONCLUSIONES

Con base a lo observado en las visitas realizadas a los predios y vehículos objeto de la pericia, a las investigaciones de mercadeo realizadas en la zona y la experiencia como evaluador, concluyo que el valor tanto de la hectárea para los inmuebles del avalúo como el valor de los vehículos es como quedo plasmado en este informe por tanto se concluye así:



**AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES, 1.2.1.- Predio denominado "CORNETA 2" ubicado en la vereda TERAMA; 1.2.2.-Predio denominado "LAMBEDEROS Y BARAJAS" ubicado en la vereda TERAMA; 1.2.3.-Predio denominado "LA PRIMAVERA" ubicado en la vereda SAN PEDRO; 1.2.4.-Predio denominado "EL RECUERDO" ubicado en la vereda SAN PEDRO, Ubicados en la jurisdicción del municipio de JUNIN del Departamento de Cundinamarca.**  
**AVALÚO DE LOS VEHÍCULOS 2.1.- VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS No.SQL984; 2.2.- VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.**

	VALORES
<b>AVALUOS PREDIOS</b>	
1.2.1.- VALOR PREDIO DENOMINADO "CORNETA 2"	\$57'600.000
1.2.2.- VALOR PREDIO DENOMINADO "LAMBEDEROS Y BARAJAS"	\$4.033'000.000
1.2.3.- VALOR PREDIO DENOMINADO "LA PRIMAVERA"	\$28'200.000
1.2.4.-VALOR PREDIO DENOMINADO "EL RECUERDO"	\$31'200.000
<b>AVALUOS VEHÍCULOS</b>	
2.1.- VEHÍCULO DE SERVICIO PUBLICO CHEVROLET SUPER, PLACAS No.SQL984.	\$7'744.000
2.2.- VEHÍCULO SUZUKI – SJ 410, PLACAS No. HBJ682.	\$11'000.000
<b>TOTAL AVALUO DE LOS PREDIOS Y VEHÍCULOS</b>	<b>\$4.168'744.000</b>

**Total de LOS AVALÚOS realizados es de CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.**

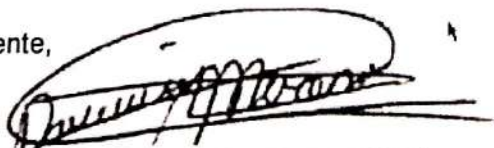
**Nota:** Los documentos solicitados por el perito no fueron aportados por el interesado, aunque se tuvo en cuenta los parámetros de zonas físicas y geoeconómicas consultadas por la página web del IGAC para los predios objeto de la Litis., azón por la cual se presenta el informe en los términos anteriores.

### FUENTES CONSULTADAS

- Los documentos que reposan en el proceso de referencia.
- Mercadeo.
- E.O.T. de Junín.
- Consulta al internet.
- Consulta indirectas.

Dejo así presentado el dictamen pericial correspondiente cuatro (4) predios y dos (2) vehículos solicitados por su despacho en el proceso de referencia los cuales me fueron encomendados, solicitándole a la señora Juez se me señalen los honorarios a que tengo derecho por seis (6) dictámenes realizados, y quedo a sus órdenes para suministrar o aclarar cualquier información sobre el particular.

Atentamente,



**DARWIN MANUEL MORENO DIAZ**  
 Perito: Ingeniero Catastral y Geodesta.  
 Dir. Bogotá Av. Cra 58 No. 128B – 79 Ap 201 .  
 Cel: 310 854 09 56 – 311-286 65 11