

Señor:
JUEZ PROMISCOUO DE FAMILIA
Gachetá (Cundinamarca)

Referencia: SUCESIÓN MIXTA No. 096-2013.
Causante: MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRIGUEZ.
Asunto: INVENTARIOS Y AVALÚOS ADICIONALES.

NORBERTO WILLIAM SÁNCHEZ ÁVILA, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la señora **ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ**, legataria y cónyuge sobreviviente, así como de otros interesados, debidamente reconocidos en el sucesorio de la referencia, presento a Ud. y demás intervinientes **INVENTARIOS Y AVALÚOS ADICIONALES**, así:

1. El artículo 502 del C.G.P., expresa que "Cuando se hubieren dejado de inventariar bienes o deudas, podrá presentarse inventario y avalúo adicionales. ..."
2. En el presente evento se tiene que aún no se ha inventariado la totalidad de deudas, lo que motiva que sea viable la presentación de dichos inventarios y avalúos adicionales.
3. En efecto, hacen falta por inventariar:

PASIVO:

PARTIDA PRIMERA: La suma de SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$6.936.000), a favor de la señora **ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ**, cónyuge sobreviviente, quien canceló dichos dineros por cobro ejecutivo realizado por el Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá, cuya radicación es 2015-00999. Es de anotar, que conforme se informó en la sustentación del recurso de apelación desatado el 20 de abril de 2020 por el honorable magistrado **JUAN MANUEL DUMES ÁRIAS**, tales dineros corresponden a un tratamiento médico recibido por el causante, lo que constituye una deuda propia de él. Para el efecto, respetuosamente solicito se tenga en cuenta y como prueba la certificación del médico acreedor, la cual se allegó el 3 de julio de 2019, con la mencionada sustentación de la apelación, junto con la letra de cambio suscrita el 28 de abril de 2013, a favor del doctor **MIGUEL ARTURO MONROY** y demás documentos que obran en el proceso y que hacen parte del ejecutivo antes referido.

PARTIDA SEGUNDA: La suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$3.200.000) como saldo del total cancelado por la señora **ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ** a **TODO PARQUES CEMENTERIO LTDA** por concepto del lote para la inhumación del causante **MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRIGUEZ** y **FUNERALES LA PAZ** por traslado y sala de velación, así como excedente por el cofre, por valores de \$2.200.000, \$400.000 y \$2.600.000, correspondientemente, tal y como se acredita con la factura de venta No. 533 del 18-09-13 y los comprobantes de ingreso número 3221 del 02-09-2013 y 3216 del 27-08-2013, cuyas copias anexo con este escrito. Es de anotar que no se incluyen los \$5.200.000 que totalizan dichos recibos, toda vez que

el heredero YURIAN ADLEY CHITIVA RODRIGUEZ le entregó a la cónyuge sobreviviente, la suma de \$2.000.000 para tales gastos.

PARTIDA TERCERA: RECOMPENSA adeudada por la sociedad conyugal a la señora ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ por las mejoras y, en consecuencia, el 50% del mayor valor adquirido por los predios EL GRANADILLO Y ALTO REDONDO que tienen calidad de propios del causante MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRIGUEZ, la cual se tasa en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$59.023.840), según dictamen pericial. Para el efecto allego experticio emitido por el ingeniero JAIRO A. MORENO PADILLA, donde se indica que tales predios para el 28 de mayo de 1.988 tenían un avalúo comercial de \$4.272.000, durante la vigencia de la sociedad conyugal (mayo 28 de 1.988 y agosto 27 de 2013) se le realizaron mejoras por valor de \$7.150.000, lo que motivó que para la fecha del deceso del causante dichos bienes tuvieran un valor comercial de \$122.319.680. Igualmente allego como pruebas declaración extraproceso rendida por el señor ALVARO BELTRÁN y constancia del señor MIGUEL BELTRÁN.

PARTIDA CUARTA: RECOMPENSA adeudada por la sociedad conyugal a la señora ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ por el pago de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$13.875.000), equivalente al 50% del valor cancelado por concepto del pago de impuesto predial de varios inmuebles de propiedad del causante, tal y como lo expresa en declaración extraproceso rendida por el señor JUAN CARLOS RODRIGUEZ SORZA, la cual se allega como prueba.

PRUEBAS:

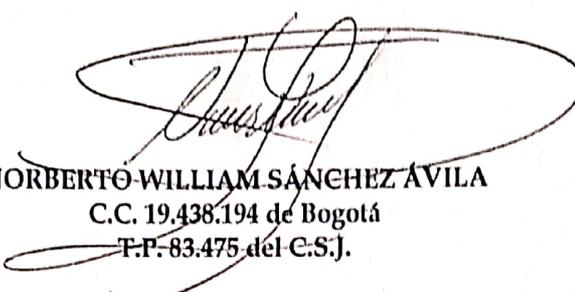
Comendidamente solicito se tengan como prueba todos y cada uno de los documentos que hacen parte del sucesorio, así como los relacionados y que acompañó con este escrito, a saber:

1. Certificación del médico acreedor, la cual se allegó el 3 de julio de 2019, con la apelación, junto con la letra de cambio suscrita el 28 de abril de 2013, a favor del doctor MIGUEL ARTURO MONROY. Con los mismos se acredita el pasivo relacionado en la partida primera.
2. Factura de venta No. 533 del 18-09-13 y los comprobantes de ingreso número 3221 del 02-09-2013 y 3216 del 27-08-2013. Con los mismos se acredita el pasivo relacionado en la partida segunda.
3. Experticio emitido por el ingeniero JAIRO A. MORENO PADILLA. Con el mismo se acredita el pasivo relacionado en la partida tercera.
4. Declaración extraproceso rendida por el señor ALVARO BELTRÁN y constancia del señor MIGUEL BELTRÁN. Con las mismas se acredita el pasivo relacionado en la partida tercera.

5. Declaración extraproceso rendida por el señor JUAN CARLOS RODRIGUEZ SORZA. Con la misma y demás documentos que obran en el expediente se acredita el pasivo relacionado en la partida cuarta.

En los anteriores términos dejo presentados los inventarios y avalúos adicionales.

Cordialmente,



NORBERTO WILLIAM SÁNCHEZ ÁVILA
C.C. 19.436.194 de Bogotá
T.P. 83.475 del C.S.J.



Todo Parques Cementerio Ltda.

Nit. 800 200 857-5 Cra 1 No 30-24 Sur PBX 2060964 FAX 5678384



JARDINES DEL APEGO S.A.



JARDINES DE PAZ S.A.



JARDINES DEL RECUERDO S.A.



El Paraiso PARQUE CEMENTERIO



EL PARAISO

FECHA
18 09 13

FACTURA DE VENTA No 533

| | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|------------------|
| PROPIETARIO (NOMBRES-APELLIDOS) ROSA MARIA LEON MUÑOZ | | CEDULA O NIT 20.586.099 | |
| DIRECCION RESIDENCIA CLL.34 SUR No.12-71 INT.7 | TEL. 3112299236 | DIRECCION OFICINA | TEL: |
| RESPONSABLE DEL PAGO (NOMBRES Y APELLIDOS) ROSA MARIA LEON MUÑOZ | | CEDULA O NIT 20.586.099 | |
| DIRECCION RESIDENCIA CLL.34 SUR No.12-71 INT.7 | TEL. 3112299236 | DIRECCION OFICINA | TEL: |
| UNA SOLUCION PARAISO EN LOTE X 4 AÑOS COMPLETA. | | 2.200.000 | 2.200.000 |
| TOTALES | | 2.200.000 | 2.200.000 |
| FALLECIDO: MANUEL JOSE CHITIVA RODRIGUEZ (29-AGO-2013) (q.e.p.d) | | | |

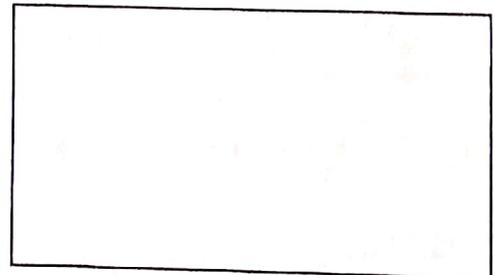
Rosa Maria Leon M.
FIRMA CLIENTE
C.C.20586099 Cta

 **Todo Parques Cementerio Ltda.**
CANCELADO
TODO PARQUES CEMENTERIO LTDA.

FAVOR GIRAR CHEQUE CRUZADO AL PRIMER BENEFICIARIO A FAVOR DE TODO PARQUES CEMENTERIO LTDA.
NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES IVA RÉGIMEN COMUN ACTIVIDAD DE SERVICIOS COD. ICA 304

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES ESTA FACTURA SE ASIMILA A UNA LETRA DE CAMBIO SEGÚN ARTICULO 774 DEL CDIGO DE COMERCIO. SI ESTA FACTURA NO ES CANCELADA EN EL PLAZO ESTIPULADO, CAUSARA INTERES ES DEL ____% MENSUAL

| | | | | |
|--------------|--|--|-----------|--|
| CÓDIGO RUBRO | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | EFFECTIVO | |



RESOLUCION DIAN No 320001037941 FECHA 2013/07/17
DESDE EL No 0000000000529 HASTA EL No 00000000001000

-CLIENTE-



Franyimy López Ospina

NIT. 18.493.320-2

CARRERA 8 No. 17 - 19
TEL. 832 0576 CEL. 311 8472042
GIIRARDOT - CUNDI.

COMPROBANTE
DE INGRESO

Nº 3221

CIUDAD

Edot

DIA

02

MES

09

AÑO

2.013

\$ 400.000⁰⁰/₁₀₀

RECIBÍ DE:

ROSA MARIA LEON.

LA SUMA DE:

CUATROCIENTOS MIL PESOS M/TE

POR CONCEPTO DE:

TRASLADO Y SALA DE VELACION

FUNERALES
La Luz
NIT. 18.493.320-2
CANCELADO

RECIBÍ

NIT. O.C.C.



Franyimy López Ospina

NIT. 18.493.320-2

CARRERA 8 No. 17 - 19
TEL. 832 0576 CEL. 311 8472042
GIIRARDOT - CUNDI.

COMPROBANTE
DE INGRESO

Nº 3216

CIUDAD

Edot

DIA

27

MES

08

AÑO

2.013

\$ 2'600.000⁰⁰/₁₀₀

RECIBÍ DE:

ROSA LEON MUÑOZ.

LA SUMA DE:

DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/TE

POR CONCEPTO DE:

EXEDENTE DE COFRE BURBUJA

FUNERALES
La Luz
NIT. 18.493.320-2
CANCELADO

RECIBÍ

NIT. O.C.C.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

TABLA DE CONTENIDO

| ITEM | Página |
|---|--------|
| 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL | 2 |
| 2. INFORMACIÓN CATASTRAL | 2 |
| 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS | 3 |
| 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA | 4 |
| 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR | 4 |
| 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA | 5 |
| 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE | 5 |
| 8. MÉTODO DE AVALÚO | 10 |
| 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES | 11 |
| 10. CONSIDERACIONES GENERALES | 14 |
| 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA | 15 |
| 12. RESULTADO DEL AVALÚO | 18 |
| 13. ANEXOS | 35 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Solicitud de avalúo realizada por: **Rosa María León Muñoz**. Con destino al Juzgado Promiscuo de Familia de Gacheta, dentro del Proceso 25297-31-84-001-2013-00096-03. De acuerdo a comunicación digital enviada por el Doctor Norberto William Sánchez Ávila, abogado de la solicitante.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Predios Rurales localizado a la margen izquierda la vía que de Junín conduce al Cruce de la vía (Bogotá – Gacheta).
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural al 27 de agosto de 2013, con retroactividad al 28 de mayo de 1.988 y el valor de las mejoras realizadas en este período.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Junín
- 1.8. **VEREDA:** San Pedro
- 1.9. **PREDIOS:** El Granadillo y Alto Redondo (Un solo globo).
- 1.10. **DIRECCIÓN:** Saliendo por la vía carretable que conduce de Junín conduce al cruce que de Gacheta conduce a Bogotá, en distancia aproximada de 4 kms, al cruce en distancia de 5 kms y a Gacheta en distancia de 10 kms.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** Avalúo con propósito de Prueba Judicial, dentro del proceso N° 25297-31-84-001-2013-00096-03 del **Causante Manuel José Chitiva Rodríguez**.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Inmueble que en la actualidad se encuentra explotado en ganado de leche y praderas de pastos nativos (alfombra o llano blanco, en su mayor parte) una pequeña parte en pasto kikuyo junto a la vivienda, existe la vivienda, una enramada y una porqueriza en deficiente estado, las demás mejoras se encuentran en uso y hacen parte integral de los predios.
- 1.12. **FECHA DE VISITA:** 04 de Julio de 2020

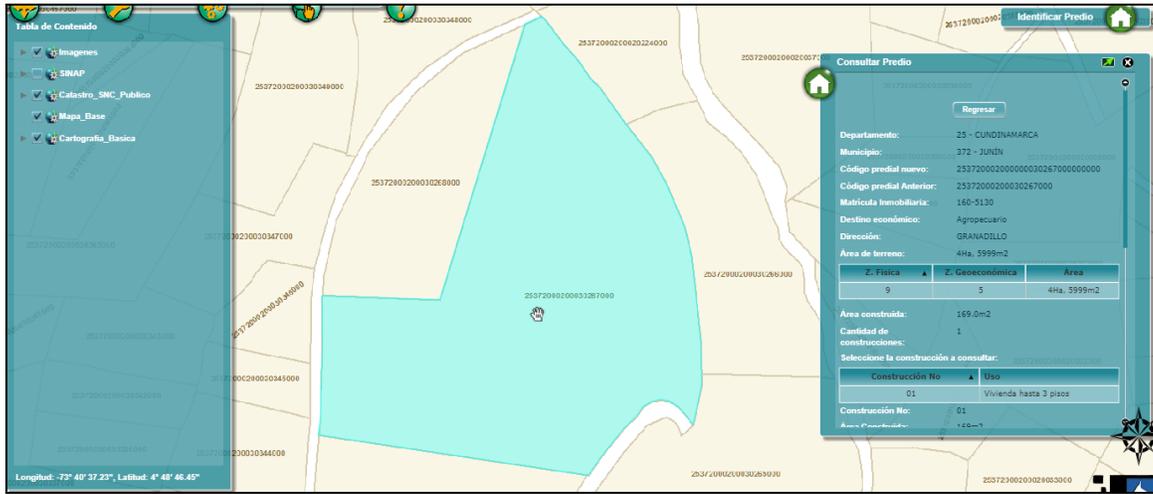
2. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO: EL GRANADILLO

| Item Terreno | Áreas Construcción | Z. H. F | Z. G. E. | Variables de la zona homogénea física 9 |
|---------------------------------|--|------------------------------------|------------------------|--|
| 4 Has 5.999 m ² | 169 m ² Puntos: 32 Destino:01 | 9 4 Has 5.999 m ² | 5 Destino Agrop. | Unidad climática: Fh Valor Potencial 44 pts Pendiente: dp Disponibilidad de aguas: Suficientes Vías predominantes: Regulares Uso Reglamentado: Zona ganadería semiintensiva Uso actual: Pastos naturales |
| AVALÚO VIGENTE AÑO 2017: | | | | \$ 22.866.000 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES



INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO: ALTO REDONDO

| Item Terreno | Áreas Construcción | Z. H. F | Z. G. E. | Variables de la zona homogénea física 9 |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------|---|
| 1 Has 2.800 m ² | 0 m ² | 9 1 Has 2.800 m ² | 5 Destino Agrop. | Unidad climática: Fh Valor Potencial 44 pts Pendiente: dp (12-25%) Disponibilidad de aguas: Suficientes Vías predominantes: Regulares Uso Reglamentado: Zona ganadería semiintensiva Uso actual: Pastos naturales |
| AVALÚO VIGENTE AÑO 2017: | | | | \$ 3.844.000 |



3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Se suministran los siguientes documentos:

- Solicitud de avalúo realizada por: **Rosa María León Muñoz.**

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

- Consulta base catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Certificaciones extraprocesales de Álvaro Beltrán y Miguel Beltrán.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. **PROPIETARIO:** MANUEL CHITIVA Y/O SUS HEREDEROS
C.C. 290.628 de Junin

4.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** No disponible para el dictamen

4.3. **MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:** 160-5130 El Granadillo y sin dato Alto redondo.

Nota: La información anterior no constituye un estudio jurídico los títulos.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y SECTOR

El municipio de Junín se encuentra ubicado en la provincia del Guavio al oriente del departamento de cundinamarca, dista de Bogotá 105 Kms por la carretera que conduce a la provincia del Guavio, esta ubicado a una altitud de 2.300 (m.s.n.m), una temperatura media de 16 °C, una extensión de 352,2 km2, contaba para el año 2003 con 285 predios urbanos y 993 predios rurales distribuidos en 18 veredas, una población urbana de 695 habitantes y rural de 2.174 habitantes para el mismo año.

5.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector de ubicación del predio, corresponde a área rural periférica del municipio de Junín, cercana al área urbana del municipio de Gacheta, sector de actividad agropecuaria tradicional, donde predomina la actividad pecuaria y pequeñas parcelas o granjas agropecuarias, constituidas principalmente por la influencia de la vía Bogotá-gacheta, Ubalá y Gachala y por la cercanía al área urbana de Gachetá.

5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En este sector del área rural de Junín, donde predomina la actividad ganadera tradicional y actividad agrícola, cultivos pan-coger.

5.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIECONÓMICA:** Estrato socioeconómico no determinado, aunque sus propietarios, son en su mayor parte de estrato medio.

5.4. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** La principal vía de acceso al sector y a la finca es la carretera central que de Bogotá conduce al Guavio, vía pavimentada en deficiente estado de conservación, por el excesivo tránsito de volquetas que transportan material para la metalúrgica de Paz de Río.

5.5. **INFRAESTRUCTURA:** La vereda cuenta con obras de infraestructura como son la vía carretable, acueducto y red de energía eléctrica, los demás servicios

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

públicos se encuentran en las áreas urbanas de Gacheta y Junín dada su cercanía a estos municipios.

5.6. VALORIZACIÓN: En la actualidad la valorización de los predios está sujeta en buena parte a la devaluación de la moneda y al mejoramiento de vías y redes de servicios públicos, aspectos que inciden significativamente en el valor de este tipo de inmuebles. Además del mejoramiento y/o adecuaciones que se realicen al predio como arreglo de las construcciones y de praderas, principalmente.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

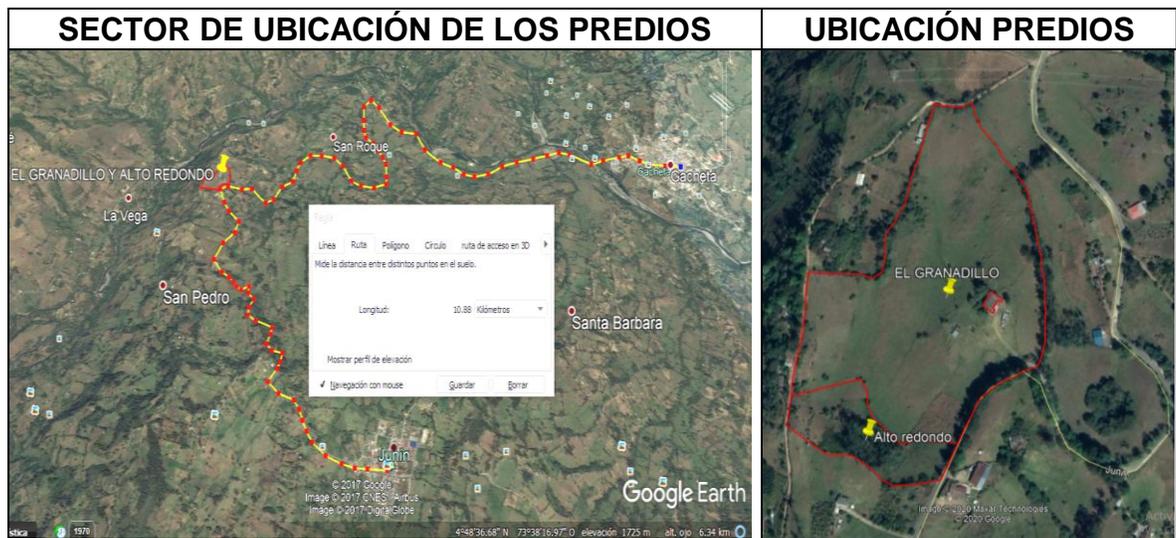
No se presentó certificación de Uso de Suelo específica para el predio, no obstante en consulta realizada en la Oficina de Planeación Municipal del municipio de Junín al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el **acuerdo 008 del 7 de abril de 2001**, el predio se halla ubicado en zona de ganadería semiintensiva.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: Se trata de un globo de terreno de forma irregular, localizado al sudoeste del municipio, en zona cercana al río Guavio, limite entre los municipios de Junín y Gacheta y la ubicación sobre la margen derecha (sur) de la vía que de Bogotá conduce a Gacheta.

Partiendo del parque de Junín vía Gacheta, aproximadamente km 4,5 sobre la margen izquierda de la vía se ubican los predios.



Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

7.1.2. ÁREAS:

| Nombre del Predio | Área (Has) | Fuente: |
|-------------------|------------|--|
| El Granadillo | 3,2000 | Certificado de tradición y libertad (Avaluada) |
| Alto Redondo | 1,2800 | Consulta base catastral IGAC (Avaluada) |

Nota: Se recomienda para efectos de una transacción comercial realizar levantamiento o verificación de área y linderos.

7.1.3 LINDEROS DEL GLOBO (2 PREDIOS)

Noroeste: Cerca de alambre de púas, postes de madera al medio con predio de N° catastral 00-02-0003-0267-000 de propiedad particular.

Noreste: Cerca de alambre de púas, postes de madera al medio con predios de N° catastral 00-02-0003-0224-000 y 00-02-0003-0266-000 de propiedad particular.

Este: Cerca de alambre de púas y vía carretable de Junín al cruce de San Roque al medio y predio de N° catastral 00-02-0003-0265-000 de propiedad particular.

Sur: Cerca de alambre de púas, postes de madera al medio con predios de N° catastral 00-02-0003-0445-000 y 00-02-0003-0446-000 de propiedad particular.

Occidente: Cerca de alambre de púas y vía veredal al medio con predios de N° catastral 00-02-0003-0345-000 y 00-02-0003-0346-000 de propiedad particular.

Nota: Los linderos particulares de cada predio se describen en la escritura de propiedad.

7.1.5 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: En los predios predominan los terrenos de topografía fuertemente inclinadas cuya pendiente oscila entre el 12 y 25%, (Zona Geoeconómica 5, ubicada en la parte media y media baja del predio) y una pequeña parte con pendientes entre el 7 y el 12%, (Zona Geoeconómica 2, ubicada en la parte alta del predio) del 12%, es decir, en general los predios presenta topografía que permiten ser mecanizables.

7.1.6 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio tiene acceso directo a la carretera central que de Junín conduce al cruce de San Roque (vía Gacheta – Bogotá).

7.1.7 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio dispone de las redes de servicios públicos de Acueducto veredal y energía eléctrica.

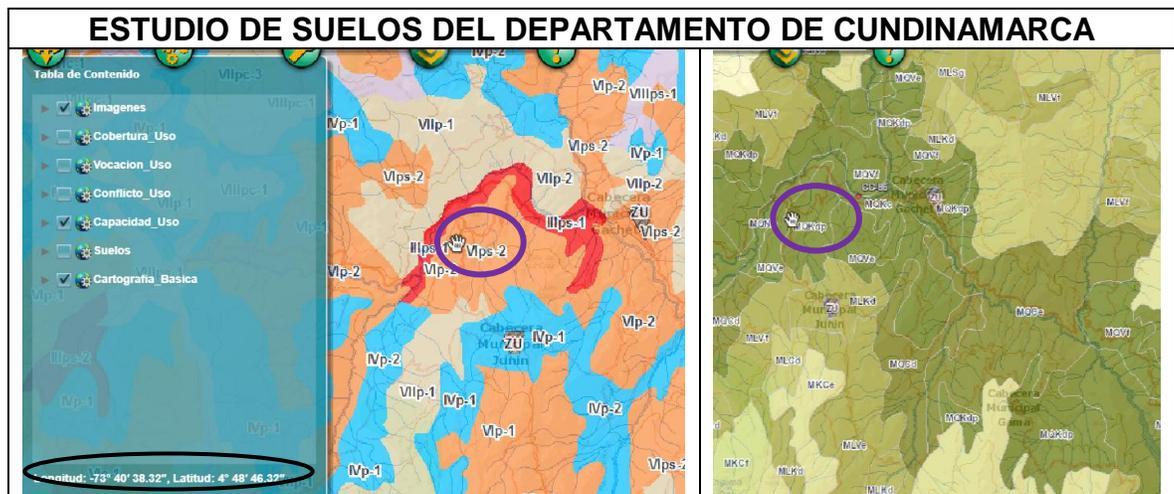
Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

7.1.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- Altura: Los predios se encuentran a 2.050 – 2.100 m.s.n.m.
- Temperatura: 16 °C
- Precipitación: 1800 mm.
- Piso Térmico: Medio a frío moderado
- Factores climáticos limitantes: Épocas de lluvia y/o sequía prolongados
- Distribución de lluvias: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.
- Número de cosechas: En cultivos transitorios dos al año.
- Vegetación natural: Pasto natural y bosque primario conformado por encenillo, roble, chusque, cucharo, borrachero, flor amarilla, gaque y uvo.
- Zona de Vida: (bh-P) BOSQUE HUMEDO-PREMONTANO: Su altura es de 1.000-1.800 m. Su vegetación natural ha sido totalmente destruida a excepción de los lugares más agrestes.

7.1.9 **SUELOS:** Según el Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras del Departamento de Cundinamarca por el IGAC, las características de los suelos de estos predios son las siguientes:



La descripción de estos suelos según el estudio es el siguiente:

Clase Agrologica VI, Subclase Vips-2, Unidad Cartográfica MQKdp. Así:

Subclase VI ps-2. Esta agrupación está constituida por las tierras de las unidades MQCdp y **MQKdp**, propias de relieves de lomas y glacis coluvial del paisaje de montaña dentro del clima medio húmedo.

Los suelos son moderadamente profundos, de texturas medias, bien drenados, de fertilidad moderada, moderadamente ácidos y con baja saturación de aluminio.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son **las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%**, la frecuente a abundante **presencia de fragmentos de roca (Piedras) en la superficie** y fertilidad natural moderada de los suelos.

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y semi-comerciales (frutales, caña, maíz, café) y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural medianamente intervenido.

Estas tierras son aptas para ganadería extensiva con utilización de pastos naturales e introducidos para producción de carne o para cultivos semi-permanentes de tipo semi-comercial (café con sombrío y caña).

Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridos por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes y abonos, evitar el sobrepastoreo de ganado, proteger la vegetación actual, sembrar especies vegetales arbóreas maderables y frutales, utilizar barreras vivas y terrazas de huerto.

- 7.1.10 RECURSOS HÍDRICOS:** El predio cuenta tan solo como fuente hídrica del acueducto veredal, no se dispone de fuentes naturales como nacederos o quebradas.
- 7.1.11 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** El predio no está cercado en los costados norte y oriente en cerca de alambre de púas a 5 hilos sobre postes de madera aserrada e inmunizada.
- 7.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** En el predio se encuentra construida una vivienda para los propietarios, se explota en ganadería extensiva de leche y sus posibilidades de mecanización son bajas o casi nulas principalmente por **las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%**, y la abundante **presencia de fragmentos de roca en la superficie**.
- 7.1.13 REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con red de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 7.1.14 IRRIGACIÓN:** No existe y tampoco se dispone de fuentes hídricas abundantes para realizar aplicaciones de riego en épocas secas.
- 7.1.15 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** Teniendo como aspecto fundamental lo homogéneo de los predios no se procede a dividir unidades fisiográficas en ninguno de ellos.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORÍAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES.

7.2.1 Generalidades: Se constató la existencia de 1 Una unidad de construcción; sin embargo, debe precisarse que está constituida por dos partes (una que corresponde a la parte antigua de la construcción de la cual se conservó solo su estructura en adobe y/o tierra pisada) y la parte ampliada que se integró con la parte antigua al realizar su remodelación) así las cosas al día de hoy solo se aprecia una unidad residencial.

Para dar respuesta al requerimiento del encargo valuatorio se procede a realizar división de las dos unidades las que se describen a continuación:

| CONSTRUCCIÓN PARTE ANTIGUA (Remodelada e integrada) | |
|--|---|
| ITEM | DESCRIPCIÓN |
| CIMENTACIÓN | Estructura en piedra, concreto y ciclópeo |
| ESTRUCTURA | Columnas y vigas en ferroconcreto y ladrillo |
| FACHADA | Muros en adobe y ladrillo pañetados y pintados |
| CUBIERTA | En asbesto cemento, sobre estructura de madera |
| MUROS | En ladrillo y bloque pañetado y pintados |
| CIELORASO | En listón machihembrado |
| PISOS | En baldosa cerámica |
| CARPINTERÍA | Puertas y ventanas en lamina y reja metálica |
| BAÑOS | Muros enchapados en zonas húmedas, 3 servicios |
| COCINA | Mesón en concreto y enchapado en zona húmeda |
| N° DE PISOS | Un piso |
| VETUSTEZ | Aproximadamente de 40 años |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Obra negra, según declaración de Álvaro Beltrán |
| ÁREA | 75,00 m ² aproximadamente |
| FUENTE | Información en visita y declaración extraprocesal |

La parte ampliada realizada en los años 91-92, se tiene la siguiente información:

| CONSTRUCCIÓN ADICIONAL (INTEGRADA CON VIVIENDA ANTIGUA) | |
|--|--|
| ITEM | DESCRIPCIÓN |
| CIMENTACIÓN | Estructura en piedra, concreto y ciclópeo |
| ESTRUCTURA | Columnas y vigas en ferroconcreto y ladrillo |
| FACHADA | Muros en adobe y ladrillo pañetados y pintados |
| CUBIERTA | En asbesto cemento, sobre estructura de madera |
| MUROS | En ladrillo y bloque pañetado y pintados |
| CIELORASO | En listón machihembrado |
| PISOS | En baldosa cerámica |
| CARPINTERÍA | Puertas y ventanas en lamina y reja metálica |
| BAÑOS | Muros enchapados en zonas húmedas, 3 servicios |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| CONSTRUCCIÓN ADICIONAL (INTEGRADA CON VIVIENDA ANTIGUA) | |
|---|--|
| COCINA | Mesón en concreto y enchapado en zona húmeda |
| N° DE PISOS | Un piso |
| VETUSTEZ | 22 años aproximadamente. |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Buen estado en general |
| ÁREA | 94,00 m ₂ aproximadamente |
| FUENTE | Medida a cinta en terreno, área sujeta a verificación. |

Adicionalmente a las dos anteriores se construyeron adjunto e integrados a la vivienda dos (cuartos), año 2002, de las siguientes características:

| CONSTRUCCIONES (2 CUARTOS) ADICIONALES (VIVIENDA) | |
|---|---|
| ITEM | DESCRIPCIÓN |
| CIMENTACIÓN | En piedra y ciclópeo |
| ESTRUCTURA | Muros de carga en adobe, tierra pisada y bloque |
| FACHADA | Muros pañetados y pintados |
| CUBIERTA | Teja asbesto cemento, estructura de madera |
| MUROS | En paredes pañetadas y pintadas |
| PISOS | En concreto afinado |
| CARPINTERÍA | Puertas y ventanas en lamina metálica |
| BAÑOS | No existe |
| COCINA | No existe |
| N° DE PISOS | Un piso |
| VETUSTEZ | Aproximadamente de 18 años |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Buen estado |
| ÁREA TOTAL | 27,50 m ² aproximadamente |
| FUENTE | Medidas tomadas en visita de inspección. |

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado, el cual define la Resolución 620 de 2008.

Artículo 1º.- 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.**

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien (edificaciones y anexos) 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.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Teniendo en cuenta que el encargo valuatorio se realiza para el Año 2007, fecha en la que se hace la escritura de compraventa objeto del proceso xx se procedió a revisar la base de datos de los informes de avalúo realizados en el municipio y la zona cercanas durante los años 2006 y 2009 para procesos herenciales o judiciales los cuales se relacionan en el siguiente cuadro.

| N° | AÑO | PROPIETARIO | MUNICIPIO | VEREDA | PREDIO | AREA | VALOR/Ha | VALOR PREDIO | OBJETO AVALUO |
|----|------|-----------------------|-----------|----------------|-----------------|--------|------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2007 | JOSEFINA NIETO | JUNIN | VALLE DE JESUS | LOS CAMABULOS | 8,000 | 5.000.000 | \$40.000.000 | COMPRAVENTA |
| 2 | 2006 | ANA SUSANA MARTIN | GACHETA | SALINAS | EL CEDRO | 22,767 | 6.000.000 | \$136.603.800 | PRUEBA JUDICIAL |
| 3 | 2006 | ANA SUSANA MARTIN | GACHETA | TASAJERAS | EL FAUSTO-OTROS | 6,174 | 7.500.000 | \$46.301.250 | PRUEBA JUDICIAL |
| 4 | 2006 | ALFONSO MATIN Q, | GACHETA | RESGUARDO I | LOS CAMABULOS | 1,630 | 16.000.000 | \$26.080.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 5 | 2006 | ALFONSO MATIN Q, | JUNIN | CORDOBA | SAN JOSÉ | 17,627 | 4.000.000 | \$70.509.600 | PRUEBA JUDICIAL |
| 6 | 2007 | HROS RICARDO GARZON | GACHETA | SALINAS | HDA TIMBALA | 38,770 | 6.500.000 | \$252.005.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 7 | 2007 | HROS RICARDO GARZON | GACHETA | SALINAS | EL RETORNO | 1,600 | 6.500.000 | \$10.400.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 8 | 2007 | HROS RICARDO GARZON | GACHETA | SALINAS | EL ECUADOR | 8,275 | 6.500.000 | \$53.787.500 | PRUEBA JUDICIAL |
| 9 | 2007 | HROS RICARDO GARZON | GACHETA | RESGUARDO I | EL ALTO | 1,750 | 18.000.000 | \$31.500.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 10 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | LLANO GRANDE | 4,400 | 11.681.818 | \$51.399.999 | PRUEBA JUDICIAL |
| 11 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | SAN FRANCISCO | 3,200 | 10.184.375 | \$32.590.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 12 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | LA ESTRELLA | 1,500 | 8.500.000 | \$12.750.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 13 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | EL SINAI | 0,850 | 8.500.000 | \$7.225.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 14 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | SANTUARIO 87 | 3,294 | 9.318.761 | \$30.696.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 15 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | SAN LUIS | 1,150 | 8.500.000 | \$9.775.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 16 | 2009 | HROS LAZARO RODRIGUEZ | GACHETA | MAMBITA | SANTUARIO 84 | 2,300 | 5.000.000 | \$11.500.000 | PRUEBA JUDICIAL |
| 17 | 2010 | RAFAEL HERRERA Y OTRA | JUNIN | STA BARBARA | SANTA BARBARA | 18,300 | 18.131.147 | \$331.800.000 | PRUEBA JUDICIAL |

Del conjunto de diecisiete (17) avalúos realizados entre los años 2006 y 2010 se procede excluir los de valores extremos. Los de valores altos por considerar que corresponden a predios muy pequeños y cerca al área urbana de Gacheta y los de valores bajos por ser predios grandes ubicados a gran distancia de las cabeceras municipales. En conclusión se tienen en cuenta tan solo los avalúos relacionados en el cuadro siguiente:

| NUMERO AVALÚO | VALOR/HA |
|-----------------|---------------------|
| 3 | \$ 7.500.000 |
| 10 | \$ 11.681.818 |
| 11 | \$ 10.184.375 |
| 12 | \$ 8.500.000 |
| 13 | \$ 8.500.000 |
| 14 | \$ 9.318.761 |
| 15 | \$ 8.500.000 |
| PROMEDIO | \$ 9.466.548 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 10.850.740 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 8.082.357 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

Se realizó consulta con la base de datos existente para predios que han sido objeto de avalúos para clientes que lo solicitaron como pruebas en Procesos Judiciales y como garantías Hipotecaria principalmente del Banco Agrario de Colombia para el año 2008 obteniendo el siguiente conjunto de predios.

| N° | AÑO | PROPIETARIO | MUNICIPIO | VEREDA | PREDIO | AREA | VALOR/Ha | VALOR PREDIO | OBJETO AVALUO |
|----|------|------------------------|-----------|----------------|-------------------|--------|------------|--------------|---------------|
| 1 | 2008 | ALCIBIADES ACHURY R. | JUNIN | CENTRO ALTO | LOS CHUSCALES | 4,000 | 6.875.000 | \$27.500.000 | HIPOTECARIO |
| 2 | 2008 | BLANCA INES MORA DE H. | GACHETA | MOQUENTIVA | LA PALMA | 10,700 | 2.495.327 | \$26.700.000 | HIPOTECARIO |
| 3 | 2008 | ORLANDO GOMEZ AYALA | JUNIN | CENTRO | EL RETIRO Y OTRO | 1,710 | 14.070.175 | \$24.060.000 | HIPOTECARIO |
| 4 | 2008 | FRANCISCO RODRIGUEZ M. | GAMA | LA UNIÓN | SAN MARTIN-OTRO | 1,490 | 26.442.953 | \$39.400.000 | HIPOTECARIO |
| 5 | 2008 | GERMAN R. RODRIGUEZ | JUNIN | SAN ANTONIO | PENINSULA-OTRO | 7,200 | 6.687.500 | \$48.150.000 | HIPOTECARIO |
| 6 | 2008 | HENRY TOMAS BARRERA | JUNIN | SUEVA | LOTES # 4 Y 6 | 3,875 | 7.693.548 | \$29.812.500 | HIPOTECARIO |
| 7 | 2008 | HERALDO EMIRO LOPEZ | GAMA | SIATALA | SAN RAIMUNDO | 5,780 | 5.922.145 | \$34.230.000 | HIPOTECARIO |
| 8 | 2008 | JAIRO BELTRAN GARCIA | GAMA | LA UNIÓN | BALCONES | 4,200 | 5.857.143 | \$24.600.000 | HIPOTECARIO |
| 9 | 2008 | JOSE ALFONSO LINARES | GACHETA | ZAQUE | SAN ISIDRO | 1,000 | 15.000.000 | \$15.000.000 | HIPOTECARIO |
| 10 | 2008 | JOSE CALIXTO BONILLA | GACHETA | MUCHINDOTE | EL RECREO 2 | 17,600 | 3.318.182 | \$58.400.000 | HIPOTECARIO |
| 11 | 2008 | JOSE IGNACIO URREGO | GACHETA | BOMBITA | LA ARGENTINA | 6,400 | 4.168.750 | \$26.680.000 | HIPOTECARIO |
| 12 | 2008 | JULIO CESAR BABATIVA | GACHETA | SALINAS | BUENOS AIRES-OTRO | 2,280 | 10.000.000 | \$22.800.000 | HIPOTECARIO |
| 13 | 2008 | LUIS MIGUEL MARTIN M. | GACHETA | RESGUARDO II | EL BUITRE | 9,000 | 7.200.000 | \$64.800.000 | HIPOTECARIO |
| 14 | 2008 | MIGUEL BELTRAN JIMENEZ | JUNIN | VALLE DE JESUS | EL CASCAJAL | 3,700 | 14.189.189 | \$52.500.000 | HIPOTECARIO |
| 15 | 2008 | NELSON RODRIGUEZ ROJAS | GACHETA | ZAQUE | USAQUEN | 1,125 | 16.500.000 | \$18.562.500 | HIPOTECARIO |
| 16 | 2008 | RAFAEL BOJACA CALDERON | GACHETA | ZAQUE | CASCAJAL-GUAYABAL | 2,800 | 9.857.143 | \$27.600.000 | HIPOTECARIO |
| 17 | 2008 | VIDAL GARZON PENAGOS | GACHETA | BOMBITA | EL EDEN | 9,600 | 9.187.500 | \$88.200.000 | HIPOTECARIO |
| 18 | 2008 | WILLIAM GARZON CORTES | JUNIN | CORDOBA | PIE DE MONTE | 25,000 | 1.400.000 | \$35.000.000 | HIPOTECARIO |
| 19 | 2008 | JOSUE OCTAVIO CORTES | JUNIN | CLARAVAL | PLAYA RICA | 3,180 | 7.751.572 | \$24.650.000 | HIPOTECARIO |
| 20 | 2008 | MANUEL DIAZ MORENO | GACHETA | BOMBITA | LOS CEREZOS | 3,259 | 11.343.971 | \$36.970.000 | HIPOTECARIO |

Del conjunto de veinte (20) avalúos realizados como garantía hipotecaria igualmente se procede excluir los extremos por considerar que corresponden a predios muy pequeños y cerca al área urbana de Gacheta y los predios grandes ubicados a gran distancia de las cabeceras municipales. En conclusión se tienen en cuenta tan solo los avalúos relacionados en el cuadro siguiente, considerados los más comparables con los predios avaluados.

| NUMERO AVALÚO | VALOR/HA |
|-----------------|---------------------|
| 1 | \$ 6.875.000 |
| 5 | \$ 6.687.500 |
| 6 | \$ 7.693.548 |
| 12 | \$ 10.000.000 |
| 13 | \$ 7.200.000 |
| 16 | \$ 9.857.143 |
| 17 | \$ 9.187.500 |
| 19 | \$ 7.751.572 |
| 20 | \$ 11.343.971 |
| PROMEDIO | \$ 8.510.693 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 10.149.210 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 6.872.175 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

Finalmente del conjunto total de avalúos realizados tanto para procesos herenciales o judiciales como para garantía hipotecaria en el municipio de Junín se procede a excluir los valores extremos o sea los que reportaron valores inferiores a \$ 6.000.000/Ha y el del valor superior a \$ 18.000.000/Ha, por tratarse de un predio ubicado junto al área urbana de Gachetá y sobre la vía principal de Gacheta-Bogotá, además que fue realizado en el año 2010. Con los avalúos relacionados en el cuadro se obtiene la siguiente información.

| NUMERO AVALÚO | VALOR/HA |
|-----------------|---------------------|
| 1 | \$ 6.875.000 |
| 3 | \$ 14.070.175 |
| 5 | \$ 6.687.500 |
| 6 | \$ 7.693.548 |
| 14 | \$ 14.189.189 |
| 19 | \$ 7.751.572 |
| PROMEDIO | \$ 9.544.498 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 13.121.764 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 5.967.231 |

De los tres (análisis) cuadros anteriores se procedió a realizar un último análisis estadístico, teniendo en consideración algunos aspectos o condiciones particulares de los predios valuados como son: ubicación intermedia y amplio frente sobre vía pavimentada Junín – Gacheta, terreno mecanizable, topografía con pendiente inferior al 25%, entre otras; análisis para lo cual se toman los valores de la hectárea obtenidos en el límite superior para los dos primeros cuadros y el promedio del tercer cuadro, según se muestra en la tabla siguiente:

| VALORES ADOPTADOS | VALOR |
|----------------------------------|----------------------|
| Valor límite Superior Cuadro Uno | \$ 10.850.740 |
| Valor límite Superior Cuadro Dos | \$ 10.149.210 |
| Valor promedio del Cuadro Tres | \$ 9.544.498 |
| PROMEDIO | \$ 10.181.483 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | \$ 653.719 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 6,42% |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 10.835.201 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 9.527.764 |

Finalmente y basado en el análisis estadístico anterior considerando que el coeficiente de variación obtenido es inferior a 7,5%, se adopta el promedio obtenido como el valor más probable de la hectárea para el mes de julio del año

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

2007 para el terreno de los predios evaluados; es decir, el valor de \$ **10.181.483**, tal como se establece el artículo 11 de la Resolución IGAC N° 620 de 2008.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El sector y el predio en general cuentan con vías de acceso carretable (ubicación sobre el costado derecho de la vía que de Bogotá y Junín conduce a Gachetá, disponibilidad de servicios públicos y de manera especial la topografía predominante y la clase de suelo (suelos pesados, arcillosos, superficiales y difícil laboreo o mecanización en épocas o periodos lluviosos).
- Al realizar el método de la técnica comparativa o de mercado, la información existente se homogeniza teniendo en cuenta tamaños, ubicaciones, disponibilidad de vías de acceso y redes de servicios públicos, accesibilidad y especialmente clase de suelo o sea su valor potencial por tratarse de un suelo de uso agropecuario.
- Además de la ubicación cercana al perímetro urbano del municipio de Gacheta, se tuvieron en cuenta otras variables como son: Disponibilidad de recursos hídricos, topografía quebrada, vías de acceso carretable, uso actual, disponibilidad de redes de servicios públicos y en especial el factor de comercialización, teniendo en cuenta que se trata de un predio de mediana extensión y de ubicación sobre vía pavimentada.
- Existencia de construcciones de diseño antiguo de aceptable estructura y acabados, aunque presentan deterioro físico natural, principalmente por hecho de encontrarse desocupada (la vivienda observada) desde hace algún tiempo.
- La explotación existente (ganadería extensiva) con bajo nivel de tecnificación y el descuido generalizado (observado en la falta de limpias y la existencia de una gran cantidad de árboles de guayabo) que producen abundante sobra, que dificulta o deteriora el desarrollo de los pastos.
- La carencia de mejoramiento de praderas, observando que casi en la totalidad del pedio existe solo una especie de pasto nativo (Pasto alfombra), variedad de escaso desarrollo (baja producción de forraje y deficiente calidad nutricional (bajo en proteínas y nutrientes). Observando solo una pequeña parte en pastos de corte (imperial), el cual presenta aceptable desarrollo.
- El presente informe de avalúo se ajusta a la normatividad vigente sobre el tema valuatorio y en especial al Decreto 422 del 8 de Marzo de 2000 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico y la Resolución 620 de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Teniendo en cuenta el método aplicado se realizó investigación directa con personas conocedoras del predio y de la actividad inmobiliaria en la región, sin embargo, para una mayor confiabilidad en la liquidación del avalúo se tomo como fuente de información la base de datos de avalúos realizados recientemente en la misma vereda y en sectores similares y comparables.

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

En la investigación indirecta no se encontraron ofertas de predios relativamente similares y/o comparables con el predio objeto de avalúo, no obstante, se realizó el proceso de homogeneización para los predios que han sido objeto de avalúo en los últimos meses y que presentan algún grado de homogeneidad.

11.2. VALORES ADOPTADOS:

De acuerdo con el resultado de la homogeneización aplicada de avalúos recientes, con la ayuda de la encuesta a personas conocedoras del predio y principalmente con mi experiencia de más de 20 años como evaluador profesional en la región y teniendo en consideración que para el 27 de agosto de 2013, no fue posible obtener información en la base de datos, ni ofertas ni transacciones de predios similares o comparables y dada la suficiente información reportada en el capítulo 9. ANALISIS DE ANTECEDENTES, se procede a realizar la INDEXACION, actualización por Índice de Precios al Consumidor (IPC) del valor adoptado por hectárea de terreno y grama nativa que correspondió a \$ 9.500.000, desde el 03 de julio de 2007 al 27 de agosto de 2013, fecha del dictamen, según la tabla, así:

| PERIODO ESTIMADO DEL 03-07-2007 A 27-08-2013 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 03-07-2007 a 31-07-2007 | 0,17 | \$ 10.181.483 | 1,0017 | \$ 10.198.792 |
| 01-08-2007 a 31-08-2007 | -0,13 | \$ 10.198.792 | 0,9987 | \$ 10.185.533 |
| 01-09-2007 a 30-09-2007 | 0,08 | \$ 10.185.533 | 1,0008 | \$ 10.193.682 |
| 01-10-2007 a 31-10-2007 | 0,01 | \$ 10.193.682 | 1,0001 | \$ 10.194.701 |
| 01-11-2007 a 30-11-2007 | 0,47 | \$ 10.194.701 | 1,0047 | \$ 10.242.616 |
| 01-12-2007 a 31-12-2007 | 0,49 | \$ 10.242.616 | 1,0049 | \$ 10.292.805 |
| 01-01-2008 a 31-01-2008 | 1,06 | \$ 10.292.805 | 1,0106 | \$ 10.401.909 |
| 01-02-2008 a 28-02-2008 | 1,51 | \$ 10.401.909 | 1,0151 | \$ 10.558.977 |
| 01-03-2008 a 31-03-2008 | 0,81 | \$ 10.558.977 | 1,0081 | \$ 10.644.505 |
| 01-04-2008 a 30-04-2008 | 0,71 | \$ 10.644.505 | 1,0071 | \$ 10.720.081 |
| 01-05-2008 a 31-05-2008 | 0,93 | \$ 10.720.081 | 1,0093 | \$ 10.819.778 |
| 01-06-2008 a 30-06-2008 | 0,86 | \$ 10.819.778 | 1,0086 | \$ 10.912.828 |
| 01-07-2008 a 31-07-2008 | 0,48 | \$ 10.912.828 | 1,0048 | \$ 10.965.209 |
| 01-08-2008 a 31-08-2008 | 0,19 | \$ 10.965.209 | 1,0019 | \$ 10.986.043 |
| 01-09-2008 a 30-09-2008 | -0,19 | \$ 10.986.043 | 0,9981 | \$ 10.965.170 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 03-07-2007 A 27-08-2013 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 01-10-2008 a 31-10-2008 | 0,35 | \$ 10.965.170 | 1,0035 | \$ 11.003.548 |
| 01-11-2008 a 30-11-2008 | 0,28 | \$ 11.003.548 | 1,0028 | \$ 11.034.358 |
| 01-12-2008 a 31-12-2008 | 0,44 | \$ 11.034.358 | 1,0044 | \$ 11.082.909 |
| 01-01-2009 a 31-01-2009 | 0,59 | \$ 11.082.909 | 1,0059 | \$ 11.148.298 |
| 01-02-2009 a 28-02-2009 | 0,84 | \$ 11.148.298 | 1,0084 | \$ 11.241.944 |
| 01-03-2009 a 31-03-2009 | 0,5 | \$ 11.241.944 | 1,005 | \$ 11.298.154 |
| 01-04-2009 a 30-04-2009 | 0,32 | \$ 11.298.154 | 1,0032 | \$ 11.334.308 |
| 01-05-2009 a 31-05-2009 | 0,01 | \$ 11.334.308 | 1,0001 | \$ 11.335.441 |
| 01-06-2009 a 30-06-2009 | -0,06 | \$ 11.335.441 | 0,9994 | \$ 11.328.640 |
| 01-07-2009 a 31-07-2009 | -0,04 | \$ 11.328.640 | 0,9996 | \$ 11.324.108 |
| 01-08-2009 a 31-08-2009 | 0,04 | \$ 11.324.108 | 1,0004 | \$ 11.328.638 |
| 01-09-2009 a 30-09-2009 | -0,11 | \$ 11.328.638 | 0,9989 | \$ 11.316.177 |
| 01-10-2009 a 31-10-2009 | -0,13 | \$ 11.316.177 | 0,9987 | \$ 11.301.466 |
| 01-11-2009 a 30-11-2009 | -0,07 | \$ 11.301.466 | 0,9993 | \$ 11.293.555 |
| 01-12-2009 a 31-12-2009 | 0,08 | \$ 11.293.555 | 1,0008 | \$ 11.302.589 |
| 01-01-2010 a 31-01-2010 | 0,69 | \$ 11.302.589 | 1,0069 | \$ 11.380.577 |
| 01-02-2010 a 28-02-2010 | 0,83 | \$ 11.380.577 | 1,0083 | \$ 11.475.036 |
| 01-03-2010 a 31-03-2010 | 0,25 | \$ 11.475.036 | 1,0025 | \$ 11.503.724 |
| 01-04-2009 a 30-04-2010 | 0,46 | \$ 11.503.724 | 1,0046 | \$ 11.556.641 |
| 01-05-2010 a 31-05-2010 | 0,1 | \$ 11.556.641 | 1,001 | \$ 11.568.197 |
| 01-06-2010 a 30-06-2010 | 0,11 | \$ 11.568.197 | 1,0011 | \$ 11.580.922 |
| 01-07-2010 a 31-07-2010 | -0,04 | \$ 11.580.922 | 0,9996 | \$ 11.576.290 |
| 01-08-2010 a 31-08-2010 | 0,11 | \$ 11.576.290 | 1,0011 | \$ 11.589.024 |
| 01-09-2010 a 30-09-2010 | -0,14 | \$ 11.589.024 | 0,9986 | \$ 11.572.799 |
| 01-10-2010 a 31-10-2010 | -0,09 | \$ 11.572.799 | 0,9991 | \$ 11.562.384 |
| 01-11-2010 a 30-11-2010 | 0,19 | \$ 11.562.384 | 1,0019 | \$ 11.584.352 |
| 01-12-2010 a 31-12-2010 | 0,65 | \$ 11.584.352 | 1,0065 | \$ 11.659.651 |
| 01-01-2011 a 31-01-2011 | 0,91 | \$ 11.659.651 | 1,0091 | \$ 11.765.753 |
| 01-02-2011 a 28-02-2011 | 0,6 | \$ 11.765.753 | 1,006 | \$ 11.836.348 |
| 01-03-2011 a 31-03-2011 | 0,27 | \$ 11.836.348 | 1,0027 | \$ 11.868.306 |
| 01-04-2011 a 30-04-2011 | 0,12 | \$ 11.868.306 | 1,0012 | \$ 11.882.548 |
| 01-05-2011 a 31-05-2011 | 0,28 | \$ 11.882.548 | 1,0028 | \$ 11.915.819 |
| 01-06-2011 a 30-06-2011 | 0,32 | \$ 11.915.819 | 1,0032 | \$ 11.953.950 |
| 01-07-2011 a 31-07-2011 | 0,14 | \$ 11.953.950 | 1,0014 | \$ 11.970.685 |
| 01-08-2011 a 31-08-2011 | -0,03 | \$ 11.970.685 | 0,9997 | \$ 11.967.094 |
| 01-09-2011 a 30-09-2011 | 0,31 | \$ 11.967.094 | 1,0031 | \$ 12.004.192 |
| 01-10-2011 a 31-10-2011 | 0,19 | \$ 12.004.192 | 1,0019 | \$ 12.027.000 |
| 01-11-2011 a 30-11-2011 | 0,14 | \$ 12.027.000 | 1,0014 | \$ 12.043.838 |
| 01-12-2011 a 31-12-2011 | 0,42 | \$ 12.043.838 | 1,0042 | \$ 12.094.422 |
| 01-01-2012 a 31-01-2012 | 0,73 | \$ 12.094.422 | 1,0073 | \$ 12.182.711 |
| 01-02-2012 a 29-02-2012 | 0,61 | \$ 12.182.711 | 1,0061 | \$ 12.257.026 |
| 01-03-2012 a 31-03-2012 | 0,12 | \$ 12.257.026 | 1,0012 | \$ 12.271.734 |
| 01-04-2012 a 30-04-2012 | 0,14 | \$ 12.271.734 | 1,0014 | \$ 12.288.915 |
| 01-05-2012 a 31-05-2012 | 0,3 | \$ 12.288.915 | 1,003 | \$ 12.325.781 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 03-07-2007 A 27-08-2013 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 01-06-2012 a 30-06-2012 | 0,08 | \$ 12.325.781 | 1,0008 | \$ 12.335.642 |
| 01-07-2012 a 31-07-2012 | -0,02 | \$ 12.335.642 | 0,9998 | \$ 12.333.175 |
| 01-08-2012 a 31-08-2012 | 0,04 | \$ 12.333.175 | 1,0004 | \$ 12.338.108 |
| 01-09-2012 a 30-09-2012 | 0,29 | \$ 12.338.108 | 1,0029 | \$ 12.373.889 |
| 01-10-2012 a 31-10-2012 | 0,16 | \$ 12.373.889 | 1,0016 | \$ 12.393.687 |
| 01-11-2012 a 30-11-2012 | -0,14 | \$ 12.393.687 | 0,9986 | \$ 12.376.336 |
| 01-12-2012 a 31-12-2012 | 0,09 | \$ 12.376.336 | 1,0009 | \$ 12.387.475 |
| 01-01-2013 a 31-01-2013 | 0,3 | \$ 12.387.475 | 1,003 | \$ 12.424.637 |
| 01-02-2013 a 28 -02-2013 | 0,44 | \$ 12.424.637 | 1,0044 | \$ 12.479.305 |
| 01-03-2013 a 31-03-2013 | 0,21 | \$ 12.479.305 | 1,0021 | \$ 12.505.512 |
| 01-04-2013 a 30-04-2013 | 0,25 | \$ 12.505.512 | 1,0025 | \$ 12.536.776 |
| 01-05-2013 a 31-05-2013 | 0,28 | \$ 12.536.776 | 1,0028 | \$ 12.571.879 |
| 01-06-2013 a 30-06-2013 | 0,23 | \$ 12.571.879 | 1,0023 | \$ 12.600.794 |
| 01-07-2013 a 31-07-2013 | 0,04 | \$ 12.600.794 | 1,0004 | \$ 12.605.834 |
| 01- 08-2013 a 27-08-2013 | 0,08 | \$ 12.605.834 | 1,0008 | \$ 12.615.919 |
| VALOR ACTUALIZADO Y AJUSTADO AL 27 DE AGOSTO DE 2013 | | | | \$ 12.616.000 |

Para el caso de las construcciones se aplicó el método de costo de reposición a nuevo de la vivienda (antigua remodelada y ampliación), para el 27 de agosto de 2013, fecha del fallecimiento del señor Manuel Chitiva, para lo cual se procedió a consultar la revista **CONSTRUDATA N° 167**, periodo **junio-agosto** del mismo año, y se toma como base o se asimila al valor reportado para el Costo Directo (por ser autoconstrucción en predio rural) de **UNIFAMILIAR MINIMO** con valor de **\$ 605.195/m²**. Para los dos (2) cuartos adicionales construidos en el año 2002 y considerando que estas se soportan en la estructura de la casa existente se estima que su valor de reposición a nuevo equivale al 40% del valor antes estimado. Estas cifras se deprecian por estado y vetustez de acuerdo con las tablas de Fitto y Corvinni, según se aprecia en la tabla, así:

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|-----------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| Vivienda Antigua | 25 | 70 | 35,71% | 3,5 | 49,34% | \$ 605.195 | \$298.605 | \$306.590 | \$ 310.000 |
| Vivienda Ampliación | 21 | 70 | 30,00% | 3,0 | 34,07% | \$ 605.195 | \$206.191 | \$399.004 | \$ 400.000 |
| cuartos adicionales | 11 | 70 | 15,71% | 3,0 | 25,55% | \$ 242.078 | \$61.843 | \$180.235 | \$ 180.000 |

Nota: Para dar respuesta a este primer requerimiento solo se tienen en cuenta los valores del terreno y la construcción (vivienda) remodelada, ampliada y los dos cuartos que se incorporaron hacia el año 2002; por consiguiente, la estimación de los valores de las mejoras y anexos se determinaran en el tercer punto solicitado del encargo valuatorio.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

12. RESULTADO DE LOS AVALÚOS AL 27 DE AGOSTO DE 2013.

Primeramente se procede a liquidar individualmente cada uno de los predios que conforman el globo de terreno y posteriormente la sumatoria de los dos, así:

12.1 PREDIO EL GRANADILLO

| ITEM | CANT. | UN. | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) |
|------------------------------------|--------|----------------|---------------------|-----------------------|
| TERRENO Z.G.E. (2) | 3,2000 | Ha | 12.616.000 | 40.371.200 |
| SUBTOTAL VALOR DEL TERRENO | | | | 40.371.200 |
| VIVIENDA (PARTE ANTIGUA) | 75,0 | m ² | 310.000 | 23.250.000 |
| VIVIENDA (PARTE ADICIONAL) | 94,0 | m ² | 400.000 | 37.600.000 |
| CUARTOS (ADICIONAL VIVIENDA) | 27,5 | m ² | 180.000 | 4.950.000 |
| SUBTOTAL VALOR CONSTRUCCION | | | | 65.800.000 |
| VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE | | | | \$ 106.171.200 |

SON: CIENTO SEIS MILLONES CIENTO SETENTA UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

12.2 PREDIO ALTO REDONDO

| ITEM | CAN. | UN. | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) |
|--|--------|-----|---------------------|---------------------|
| TERRENO Z.G.E. (2) | 1,2800 | Ha | 12.616.000 | 16.148.480 |
| VALOR TOTAL ESTIMADO DEL INMUEBLE | | | | \$16.148.480 |

SON: DIECISEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/cte.

En conclusión, el valor total para los dos predios sería la sumatoria de los dos valores anteriores; así: (\$ 106.171.200 + \$ 16.148.480) = **\$ 122.319.680**).

SON: CIENTO VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/cte.

En segundo lugar se procede a estimar el avalúo de los predios para el 28 de mayo de 1.988; es decir, aproximadamente 32 años atrás, y teniendo en cuenta que fue imposible obtener información de ofertas y/o transacciones de predios similares o comparables a esa fecha, se requiere realizar **DEFLACTACIÓN** para lo cual se requiere generar un nuevo avalúo que contemple el valor del terreno para el 27 de agosto de 2013 y un nuevo valor para la vivienda a esta misma

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

fecha pero contemplando los acabados y el estado de la (vivienda antigua), sin considerar las remodelaciones que se hicieron en el año 92, la cuales hacen parte de las mejoras, al igual que las demás inversiones que se hicieron durante el periodo.

Las condiciones de la vivienda antes de la remodelación y ampliación realizadas en el año 1992, según lo informado por la solicitante correspondían a las siguientes características:

| VIVIENDA ANTIGUA ANTES DE LA REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN | |
|--|---|
| ITEM | DESCRIPCIÓN |
| CIMENTACIÓN | En piedra y ciclópeo |
| ESTRUCTURA | Muros de carga en adobe y/o tierra pisada |
| FACHADA | Muros a la vista |
| CUBIERTA | Teja de barro sobre estructura de madera |
| MUROS | Paredes en obra negra |
| PISOS | En concreto afinado |
| CARPINTERÍA | Puertas y ventanas en madera |
| BAÑOS | Muros sin enchapes |
| COCINA | Con estufa de carbón |
| Nº DE PISOS | Un piso |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Aproximadamente de 40 años |
| ÁREA TOTAL | Obra negra, según declaración de Álvaro Beltrán |
| FUENTE | 75,00 m ² aproximadamente |
| VALOR A NUEVO POR (m ²) | Se adopta el 50% del Unifamiliar Mínimo = \$ 302.598/m ² |

En conclusión de lo anterior el nuevo informe valuatorio para los dos predios al 27 de agosto de 2013, se presenta en la tabla siguiente:

| ITEM | CAN. | UN. | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) |
|--|--------|----------------|---------------------|----------------------|
| PREDIO – EL GRANADILLO | 3,2000 | Ha | 12.616.000 | 40.371.200 |
| PREDIO – ALTO REDONDO | 1,2800 | Ha | 12.616.000 | 16.148.480 |
| VIVIENDA SIN REMODELAR | 75,00 | m ² | 302.598 | 22.694.850 |
| VALOR TOTAL ESTIMADO DEL INMUEBLE AL 13/08/2013 | | | | \$ 79.214.530 |

SON: SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS TRIENTA PESOS M/cte.

El valor anteriormente estimado se **DEFLACTA** por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el periodo comprendido entre 27 de agosto de 2013 y el 28 de mayo de 1988, obteniendo así el valor de los predios solicitados a esta fecha, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 27-08-2013 a 01-08-2013 | 0,08 | \$ 79.214.530 | 1,0008 | \$ 79.151.209 |
| 31-07-2013 01-07-2013 | 0,04 | \$ 79.151.209 | 1,0004 | \$ 79.119.561 |
| 30-06-2013 a 01-06-2013 | 0,23 | \$ 79.119.561 | 1,0023 | \$ 78.938.004 |
| 31-05-2013 a 01-05-2013 | 0,28 | \$ 78.938.004 | 1,0028 | \$ 78.717.595 |
| 30-04-2013 a 01-04-2013 | 0,25 | \$ 78.717.595 | 1,0025 | \$ 78.521.291 |
| 31-03-2013 a 01-03-2013 | 0,21 | \$ 78.521.291 | 1,0021 | \$ 78.356.742 |
| 28-02-2013 a 01-02-2013 | 0,44 | \$ 78.356.742 | 1,0044 | \$ 78.013.483 |
| 31-01-2013 a 01-01-2013 | 0,3 | \$ 78.013.483 | 1,003 | \$ 77.780.142 |
| 31-12-2012 a 01-11-2012 | 0,09 | \$ 77.780.142 | 1,0009 | \$ 77.710.203 |
| 30-11-2012 a 01-10-2012 | -0,14 | \$ 77.710.203 | 0,9986 | \$ 77.819.150 |
| 31-10-2012 a 01-09-2012 | 0,16 | \$ 77.819.150 | 1,0016 | \$ 77.694.838 |
| 30-09-2012 a 01-08-2012 | 0,29 | \$ 77.694.838 | 1,0029 | \$ 77.470.175 |
| 31-08-2012 a 01-07-2012 | 0,04 | \$ 77.470.175 | 1,0004 | \$ 77.439.199 |
| 31-07-2012 a 01-06-2012 | -0,02 | \$ 77.439.199 | 0,9998 | \$ 77.454.690 |
| 30-06-2012 a 01-05-2012 | 0,08 | \$ 77.454.690 | 1,0008 | \$ 77.392.776 |
| 31-05-2012 a 01-04-2012 | 0,3 | \$ 77.392.776 | 1,003 | \$ 77.161.292 |
| 30-04-2012 a 01-03-2012 | 0,14 | \$ 77.161.292 | 1,0014 | \$ 77.053.417 |
| 31-03-2012 a 01-02-2012 | 0,12 | \$ 77.053.417 | 1,0012 | \$ 76.961.064 |
| 28-02-2012 a 01-01-2012 | 0,61 | \$ 76.961.064 | 1,0061 | \$ 76.494.448 |
| 31-01-2012 a 01-12-2011 | 0,73 | \$ 76.494.448 | 1,0073 | \$ 75.940.085 |
| 31-12-2011 a 01-11-2011 | 0,42 | \$ 75.940.085 | 1,0042 | \$ 75.622.471 |
| 30-11-2011 a 01-10-2011 | 0,14 | \$ 75.622.471 | 1,0014 | \$ 75.516.747 |
| 31-10-2011 a 01-09-2011 | 0,19 | \$ 75.516.747 | 1,0019 | \$ 75.373.538 |
| 30-09-2011 a 01-08-2011 | 0,31 | \$ 75.373.538 | 1,0031 | \$ 75.140.602 |
| 31-08-2011 a 01-08-2011 | -0,03 | \$ 75.140.602 | 0,9997 | \$ 75.163.151 |
| 31-07-2011 a 01-07-2011 | 0,14 | \$ 75.163.151 | 1,0014 | \$ 75.058.069 |
| 30-06-2011 a 01-06-2011 | 0,32 | \$ 75.058.069 | 1,0032 | \$ 74.818.650 |
| 31-05-2011 a 01-05-2011 | 0,28 | \$ 74.818.650 | 1,0028 | \$ 74.609.742 |
| 31-04-2011 a 01-04-2011 | 0,12 | \$ 74.609.742 | 1,0012 | \$ 74.520.318 |
| 31-03-2011 a 01-03-2011 | 0,27 | \$ 74.520.318 | 1,0027 | \$ 74.319.655 |
| 28-02-2011 a 01-02-2011 | 0,6 | \$ 74.319.655 | 1,006 | \$ 73.876.397 |
| 31-01-2011 a 01-01-2011 | 0,91 | \$ 73.876.397 | 1,0091 | \$ 73.210.184 |
| 31-12-2010 a 01-12-2010 | 0,65 | \$ 73.210.184 | 1,0065 | \$ 72.737.391 |
| 30-11-2010 a 01-11-2010 | 0,19 | \$ 72.737.391 | 1,0019 | \$ 72.599.452 |
| 31-10-2010 a 01-10-2010 | -0,09 | \$ 72.599.452 | 0,9991 | \$ 72.664.850 |
| 30-09-2010 a 01-09-2010 | -0,14 | \$ 72.664.850 | 0,9986 | \$ 72.766.724 |
| 31-08-2010 A 01-08-2010 | 0,11 | \$ 72.766.724 | 1,0011 | \$ 72.686.768 |
| 31-07-2010 a 01-07-2010 | -0,04 | \$ 72.686.768 | 0,9996 | \$ 72.715.855 |
| 30-06-2010 a 01-06-2010 | 0,11 | \$ 72.715.855 | 1,0011 | \$ 72.635.955 |
| 31-05-2010 a 01-05-2010 | 0,1 | \$ 72.635.955 | 1,001 | \$ 72.563.392 |
| 30-04-2010 a 01-04-2010 | 0,46 | \$ 72.563.392 | 1,0046 | \$ 72.231.128 |
| 31-03-2010 a 01-03-2010 | 0,25 | \$ 72.231.128 | 1,0025 | \$ 72.051.001 |
| 28-02-2010 a 01-02-2010 | 0,83 | \$ 72.051.001 | 1,0083 | \$ 71.457.900 |
| 31-01-2010 a 01-01-2010 | 0,69 | \$ 71.457.900 | 1,0069 | \$ 70.968.220 |
| 31-12-2009 a 01-12-2009 | 0,08 | \$ 70.968.220 | 1,0008 | \$ 70.911.490 |
| 30-11-2009 a 01-11-2009 | -0,07 | \$ 70.911.490 | 0,9993 | \$ 70.961.163 |
| 31-10-2009 a 01-10-2009 | -0,13 | \$ 70.961.163 | 0,9987 | \$ 71.053.533 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 31-09-2009 a 01-09-2009 | -0,11 | \$ 71.053.533 | 0,9989 | \$ 71.131.778 |
| 31-08-2009 a 01-08-2009 | 0,04 | \$ 71.131.778 | 1,0004 | \$ 71.103.336 |
| 31-07-2009 a 01-07-2009 | -0,04 | \$ 71.103.336 | 0,9996 | \$ 71.131.789 |
| 30-06-2009 a 01-06-2009 | -0,06 | \$ 71.131.789 | 0,9994 | \$ 71.174.494 |
| 31-05-2009 a 01-05-2009 | 0,01 | \$ 71.174.494 | 1,0001 | \$ 71.167.377 |
| 30-04-2009 a 01-04-2009 | 0,32 | \$ 71.167.377 | 1,0032 | \$ 70.940.368 |
| 31-03-2009 a 01-03-2009 | 0,5 | \$ 70.940.368 | 1,005 | \$ 70.587.431 |
| 28-02-2009 a 01-02-2009 | 0,84 | \$ 70.587.431 | 1,0084 | \$ 69.999.436 |
| 31-01-2009 a 01-01-2009 | 0,59 | \$ 69.999.436 | 1,0059 | \$ 69.588.861 |
| 31-12-2008 a 01-12-2008 | 0,44 | \$ 69.588.861 | 1,0044 | \$ 69.284.012 |
| 30-11-2008 a 01-11-2008 | 0,28 | \$ 69.284.012 | 1,0028 | \$ 69.090.558 |
| 31-10-2008 a 01-10-2008 | 0,35 | \$ 69.090.558 | 1,0035 | \$ 68.849.585 |
| 30-09-2008 a 01-09-2008 | -0,19 | \$ 68.849.585 | 0,9981 | \$ 68.980.648 |
| 31-08-2008 a 01-08-2008 | 0,19 | \$ 68.980.648 | 1,0019 | \$ 68.849.833 |
| 31-07-2008 a 01-07-2008 | 0,48 | \$ 68.849.833 | 1,0048 | \$ 68.520.933 |
| 30-06-2008 a 01-06-2008 | 0,86 | \$ 68.520.933 | 1,0086 | \$ 67.936.677 |
| 31-05-2008 a 01-05-2008 | 0,93 | \$ 67.936.677 | 1,0093 | \$ 67.310.688 |
| 30-04-2008 a 01-04-2008 | 0,71 | \$ 67.310.688 | 1,0071 | \$ 66.836.151 |
| 31-03-2008 a 01-03-2008 | 0,81 | \$ 66.836.151 | 1,0081 | \$ 66.299.128 |
| 28-02-2008 A 01-02-2008 | 1,51 | \$ 66.299.128 | 1,0151 | \$ 65.312.903 |
| 31-01-2008 a 01-01-2008 | 0,77 | \$ 65.312.903 | 1,0077 | \$ 64.813.837 |
| 31-12-2007 a 01-12-2007 | 0,49 | \$ 64.813.837 | 1,0049 | \$ 64.497.798 |
| 30-11-2007 a 01-11-2007 | 0,47 | \$ 64.497.798 | 1,0047 | \$ 64.196.076 |
| 31-10-2007 a 01-10-2007 | 0,01 | \$ 64.196.076 | 1,0001 | \$ 64.189.657 |
| 30-09-2007 a 01-09-2007 | 0,08 | \$ 64.189.657 | 1,0008 | \$ 64.138.346 |
| 31-08-2007 a 01-08-2007 | -0,13 | \$ 64.138.346 | 0,9987 | \$ 64.221.835 |
| 03-07-2007 a 01-07-2007 | 0,02 | \$ 64.221.835 | 1,0002 | \$ 64.208.993 |
| 30-06-2007 a 01-06-2007 | 0,12 | \$ 64.208.993 | 1,0012 | \$ 64.132.035 |
| 31-05-2007 a 01-05-2007 | 0,3 | \$ 64.132.035 | 1,003 | \$ 63.940.214 |
| 30-04-2007 a 01-04-2007 | 0,9 | \$ 63.940.214 | 1,009 | \$ 63.369.885 |
| 31-03-2007 a 01-03-2007 | 1,21 | \$ 63.369.885 | 1,0121 | \$ 62.612.276 |
| 28-02-2007 a 01-02-2007 | 1,17 | \$ 62.612.276 | 1,0117 | \$ 61.888.185 |
| 31-01-2007 a 01-01-2007 | 0,77 | \$ 61.888.185 | 1,0077 | \$ 61.415.287 |
| 31-12-2006 a 01-12-2006 | 0,23 | \$ 61.415.287 | 1,0023 | \$ 61.274.356 |
| 30-11-2006 a 01-11-2006 | 0,24 | \$ 61.274.356 | 1,0024 | \$ 61.127.650 |
| 31-10-2006 a 01-10-2006 | -0,14 | \$ 61.127.650 | 0,9986 | \$ 61.213.348 |
| 30-09-2006 a 01-09-2006 | 0,29 | \$ 61.213.348 | 1,0029 | \$ 61.036.343 |
| 31-08-2006 a 01-08-2006 | 0,39 | \$ 61.036.343 | 1,0039 | \$ 60.799.226 |
| 31-07-2006 a 01-07-2006 | 0,41 | \$ 60.799.226 | 1,0041 | \$ 60.550.967 |
| 30-06-2006 a 01-06-2006 | 0,3 | \$ 60.550.967 | 1,003 | \$ 60.369.857 |
| 31-05-2006 a 01-05-2006 | 0,33 | \$ 60.369.857 | 1,0033 | \$ 60.171.292 |
| 30-04-2006 a 01-04-2006 | 0,45 | \$ 60.171.292 | 1,0045 | \$ 59.901.734 |
| 31-03-2006 a 01-03-2006 | 0,7 | \$ 59.901.734 | 1,007 | \$ 59.485.337 |
| 28-02-2006 a 01-02-2006 | 0,66 | \$ 59.485.337 | 1,0066 | \$ 59.095.308 |
| 31-01-2006 a 01-01-2006 | 0,54 | \$ 59.095.308 | 1,0054 | \$ 58.777.907 |
| 31-12-2005 a 01-12-2005 | 0,07 | \$ 58.777.907 | 1,0007 | \$ 58.736.791 |
| 30-11-2005 a 01-11-2005 | 0,11 | \$ 58.736.791 | 1,0011 | \$ 58.672.252 |
| 31-10-2005 a 01-10-2005 | 0,23 | \$ 58.672.252 | 1,0023 | \$ 58.537.615 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 30-09-2005 a 01-09-2005 | 0,43 | \$ 58.537.615 | 1,0043 | \$ 58.286.981 |
| 31-08-2005 a 01-08-2005 | 0 | \$ 58.286.981 | 1 | \$ 58.286.981 |
| 31-07-2005 a 01-07-2005 | 0,05 | \$ 58.286.981 | 1,0005 | \$ 58.257.852 |
| 30-06-2005 a 01-06-2005 | 0,4 | \$ 58.257.852 | 1,004 | \$ 58.025.749 |
| 31-05-2005 a 01-05-2005 | 0,41 | \$ 58.025.749 | 1,0041 | \$ 57.788.815 |
| 30-04-2005 a 01-04-2005 | 0,44 | \$ 57.788.815 | 1,0044 | \$ 57.535.658 |
| 31-03-2005 a 01-03-2005 | 0,77 | \$ 57.535.658 | 1,0077 | \$ 57.096.019 |
| 28-02-2005 a 01-02-2005 | 1,02 | \$ 57.096.019 | 1,0102 | \$ 56.519.520 |
| 31-01-2005 a 01-01-2005 | 0,82 | \$ 56.519.520 | 1,0082 | \$ 56.059.829 |
| 31-12-2004 a 01-12-2004 | 0,3 | \$ 56.059.829 | 1,003 | \$ 55.892.153 |
| 30-11-2004 a 01-11-2004 | 0,28 | \$ 55.892.153 | 1,0028 | \$ 55.736.092 |
| 31-10-2004 a 01-10-2004 | -0,01 | \$ 55.736.092 | 0,9999 | \$ 55.741.666 |
| 30-09-2004 a 01-09-2004 | 0,3 | \$ 55.741.666 | 1,003 | \$ 55.574.941 |
| 31-08-2004 a 01-08-2004 | 0,03 | \$ 55.574.941 | 1,0003 | \$ 55.558.274 |
| 31-07-2004 a 01-07-2004 | -0,03 | \$ 55.558.274 | 0,9997 | \$ 55.574.946 |
| 30-06-2004 a 01-06-2004 | 0,6 | \$ 55.574.946 | 1,006 | \$ 55.243.485 |
| 31-05-2004 a 01-05-2004 | 0,38 | \$ 55.243.485 | 1,0038 | \$ 55.034.355 |
| 30-04-2004 a 01-04-2004 | 0,48 | \$ 55.034.355 | 1,0048 | \$ 54.771.452 |
| 31-03-2004 a 01-03-2004 | 0,98 | \$ 54.771.452 | 1,0098 | \$ 54.239.901 |
| 28-02-2004 a 01-02-2004 | 1,2 | \$ 54.239.901 | 1,012 | \$ 53.596.740 |
| 31-01-2004 a 01-01-2004 | 0,89 | \$ 53.596.740 | 1,0089 | \$ 53.123.937 |
| 31-12-2003 a 01-12-2003 | 0,61 | \$ 53.123.937 | 1,0061 | \$ 52.801.846 |
| 30-11-2003 a 01-11-2003 | 0,35 | \$ 52.801.846 | 1,0035 | \$ 52.617.684 |
| 31-10-2003 a 01-10-2003 | 0,06 | \$ 52.617.684 | 1,0006 | \$ 52.586.132 |
| 30-09-2003 a 01-09-2003 | 0,22 | \$ 52.586.132 | 1,0022 | \$ 52.470.696 |
| 31-08-2003 a 01-08-2003 | 0,31 | \$ 52.470.696 | 1,0031 | \$ 52.308.540 |
| 31-07-2003 a 01-07-2003 | -0,14 | \$ 52.308.540 | 0,9986 | \$ 52.381.875 |
| 30-06-2003 a 01-06-2003 | -0,05 | \$ 52.381.875 | 0,9995 | \$ 52.408.079 |
| 31-05-2003 a 01-05-2003 | 0,49 | \$ 52.408.079 | 1,0049 | \$ 52.152.531 |
| 30-04-2003 a 01-04-2003 | 1,15 | \$ 52.152.531 | 1,0115 | \$ 51.559.596 |
| 31-03-2003 a 01-03-2003 | 1,05 | \$ 51.559.596 | 1,0105 | \$ 51.023.846 |
| 28-02-2003 a 01-02-2003 | 1,11 | \$ 51.023.846 | 1,0111 | \$ 50.463.698 |
| 31-01-2003 a 01-01-2003 | 1,17 | \$ 50.463.698 | 1,0117 | \$ 49.880.101 |
| 31-12-002 a 01-12-2002 | 0,27 | \$ 49.880.101 | 1,0027 | \$ 49.745.788 |
| 30-11-2002 a 01-11-2002 | 0,78 | \$ 49.745.788 | 1,0078 | \$ 49.360.774 |
| 31-10-2002 a 01-10-2002 | 0,56 | \$ 49.360.774 | 1,0056 | \$ 49.085.893 |
| 30-09-2002 a 01-09-2002 | 0,36 | \$ 49.085.893 | 1,0036 | \$ 48.909.817 |
| 31-08-2002 a 01-08-2002 | 0,09 | \$ 48.909.817 | 1,0009 | \$ 48.865.838 |
| 31-07-2002 a 01-07-2002 | 0,02 | \$ 48.865.838 | 1,0002 | \$ 48.856.067 |
| 30-06-2002 a 01-06-2002 | 0,43 | \$ 48.856.067 | 1,0043 | \$ 48.646.885 |
| 31-05-2002 a 01-05-2002 | 0,6 | \$ 48.646.885 | 1,006 | \$ 48.356.745 |
| 30-04-2002 a 01-04-2002 | 0,92 | \$ 48.356.745 | 1,0092 | \$ 47.915.918 |
| 31-03-2002 a 01-03-2002 | 0,71 | \$ 47.915.918 | 1,0071 | \$ 47.578.114 |
| 28-02-2002 a 01-02-2002 | 1,26 | \$ 47.578.114 | 1,0126 | \$ 46.986.089 |
| 31-01-2002 a 01-01-2002 | 0,8 | \$ 46.986.089 | 1,008 | \$ 46.613.183 |
| 31-12-2001 a 01-12-2001 | 0,34 | \$ 46.613.183 | 1,0034 | \$ 46.455.236 |
| 30-11-2001 a 01-11-2001 | 0,12 | \$ 46.455.236 | 1,0012 | \$ 46.399.556 |
| 31-10-2001 a 01-10-2001 | 0,19 | \$ 46.399.556 | 1,0019 | \$ 46.311.564 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 30-09-2001 a 01-09-2001 | 0,37 | \$ 46.311.564 | 1,0037 | \$ 46.140.843 |
| 31-08-2001 a 01-08-2001 | 0,26 | \$ 46.140.843 | 1,0026 | \$ 46.021.188 |
| 31-07-2001 a 01-07-2001 | 0,11 | \$ 46.021.188 | 1,0011 | \$ 45.970.620 |
| 30-06-2001 a 01-06-2001 | 0,04 | \$ 45.970.620 | 1,0004 | \$ 45.952.239 |
| 31-05-2001 a 01-05-2001 | 0,42 | \$ 45.952.239 | 1,0042 | \$ 45.760.047 |
| 30-04-2001 a 01-04-2001 | 1,15 | \$ 45.760.047 | 1,0115 | \$ 45.239.790 |
| 31-03-2001 a 01-03-2001 | 1,48 | \$ 45.239.790 | 1,0148 | \$ 44.580.006 |
| 28-02-2001 a 01-02-2001 | 1,69 | \$ 44.580.006 | 1,0169 | \$ 43.839.124 |
| 31-01-2001 a 01-01-2001 | 1,05 | \$ 43.839.124 | 1,0105 | \$ 43.383.597 |
| 31-12-2000 a 01-12-2000 | 0,46 | \$ 43.383.597 | 1,0046 | \$ 43.184.946 |
| 30-11-2000 a 01-11-2000 | 0,33 | \$ 43.184.946 | 1,0033 | \$ 43.042.904 |
| 31-10-2000 a 01-10-2000 | 0,15 | \$ 43.042.904 | 1,0015 | \$ 42.978.437 |
| 30-09-2000 a 01-09-2000 | 0,43 | \$ 42.978.437 | 1,0043 | \$ 42.794.421 |
| 31-08-2000 a 01-08-2000 | 0,32 | \$ 42.794.421 | 1,0032 | \$ 42.657.915 |
| 31-07-2000 a 01-07-2000 | -0,04 | \$ 42.657.915 | 0,9996 | \$ 42.674.985 |
| 30-06-2000 a 01-06-2000 | -0,02 | \$ 42.674.985 | 0,9998 | \$ 42.683.522 |
| 31-05-2000 a 01-05-2000 | 0,42 | \$ 42.683.522 | 1,0042 | \$ 42.505.001 |
| 30-04-2000 a 01-04-2000 | 1,15 | \$ 42.505.001 | 1,0115 | \$ 42.021.751 |
| 31-03-2000 a 01-03-2000 | 1,48 | \$ 42.021.751 | 1,0148 | \$ 41.408.899 |
| 28-02-2000 a 01-02-2000 | 1,89 | \$ 41.408.899 | 1,0189 | \$ 40.640.788 |
| 31-01-2000 a 01-01-2000 | 1,05 | \$ 40.640.788 | 1,0105 | \$ 40.218.494 |
| 31-12-1999 a 01-12-1999 | 0,53 | \$ 40.218.494 | 1,0053 | \$ 40.006.460 |
| 30-11-1999 a 01-11-1999 | 0,48 | \$ 40.006.460 | 1,0048 | \$ 39.815.346 |
| 31-10-1999 a 01-10-1999 | 0,35 | \$ 39.815.346 | 1,0035 | \$ 39.676.478 |
| 30-09-1999 a 01-09-1999 | 0,33 | \$ 39.676.478 | 1,0033 | \$ 39.545.977 |
| 31-08-1999 a 01-08-1999 | 0,5 | \$ 39.545.977 | 1,005 | \$ 39.349.231 |
| 31-07-1999 a 01-07-1999 | 0,31 | \$ 39.349.231 | 1,0031 | \$ 39.227.625 |
| 30-06-1999 a 01-06-1999 | 0,28 | \$ 39.227.625 | 1,0028 | \$ 39.118.094 |
| 31-05-1999 a 01-05-1999 | 0,48 | \$ 39.118.094 | 1,0048 | \$ 38.931.224 |
| 30-04-1999 a 01-04-1999 | 0,78 | \$ 38.931.224 | 1,0078 | \$ 38.629.911 |
| 31-03-1999 a 01-03-1999 | 0,94 | \$ 38.629.911 | 1,0094 | \$ 38.270.172 |
| 28-02-1999 a 01-02-1999 | 1,7 | \$ 38.270.172 | 1,017 | \$ 37.630.454 |
| 31-01-1999 a 01-01-1999 | 2,21 | \$ 37.630.454 | 1,0221 | \$ 36.816.802 |
| 31-12-1998 a 01-12-1998 | 0,91 | \$ 36.816.802 | 1,0091 | \$ 36.484.791 |
| 30-11-1998 a 01-11-1998 | 0,17 | \$ 36.484.791 | 1,0017 | \$ 36.422.872 |
| 31-10-1998 a 01-10-1998 | 0,35 | \$ 36.422.872 | 1,0035 | \$ 36.295.837 |
| 30-09-1998 a 01-09-1998 | 0,29 | \$ 36.295.837 | 1,0029 | \$ 36.190.883 |
| 31-08-1998 a 01-08-1998 | 0,03 | \$ 36.190.883 | 1,0003 | \$ 36.180.029 |
| 31-07-1998 a 01-07-1998 | 0,47 | \$ 36.180.029 | 1,0047 | \$ 36.010.778 |
| 30-06-1998 a 01-06-1998 | 1,22 | \$ 36.010.778 | 1,0122 | \$ 35.576.742 |
| 31-05-1998 a 01-05-1998 | 1,56 | \$ 35.576.742 | 1,0156 | \$ 35.030.270 |
| 30-04-1998 a 01-04-1998 | 2,9 | \$ 35.030.270 | 1,029 | \$ 34.043.022 |
| 31-03-1998 a 01-03-1998 | 2,6 | \$ 34.043.022 | 1,026 | \$ 33.180.334 |
| 28-02-1998 a 01-02-1998 | 3,28 | \$ 33.180.334 | 1,0328 | \$ 32.126.582 |
| 31-01-1998 a 01-01-1998 | 1,79 | \$ 32.126.582 | 1,0179 | \$ 31.561.629 |
| 31-12-1997 a 01-12-1997 | 0,61 | \$ 31.561.629 | 1,0061 | \$ 31.370.270 |
| 30-11-1997 a 01-11-1997 | 0,81 | \$ 31.370.270 | 1,0081 | \$ 31.118.212 |
| 31-10-1997 a 01-10-1997 | 0,96 | \$ 31.118.212 | 1,0096 | \$ 30.822.318 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 30-09-1997 a 01-09-1997 | 1,26 | \$ 30.822.318 | 1,0126 | \$ 30.438.789 |
| 31-08-1997 a 01-08-1997 | 1,14 | \$ 30.438.789 | 1,0114 | \$ 30.095.698 |
| 31-07-1997 a 01-07-1997 | 0,83 | \$ 30.095.698 | 1,0083 | \$ 29.847.960 |
| 30-06-1997 a 01-06-1997 | 1,2 | \$ 29.847.960 | 1,012 | \$ 29.494.032 |
| 31-05-1997 a 01-05-1997 | 1,62 | \$ 29.494.032 | 1,0162 | \$ 29.023.846 |
| 30-04-1997 a 01-04-1997 | 1,62 | \$ 29.023.846 | 1,0162 | \$ 28.561.155 |
| 31-03-1997 a 01-03-1997 | 1,55 | \$ 28.561.155 | 1,0155 | \$ 28.125.214 |
| 28-02-1997 a 01-02-1997 | 3,11 | \$ 28.125.214 | 1,0311 | \$ 27.276.902 |
| 31-01-1997 a 01-01-1997 | 1,65 | \$ 27.276.902 | 1,0165 | \$ 26.834.139 |
| 31-12-1996 a 01-12-1996 | 0,72 | \$ 26.834.139 | 1,0072 | \$ 26.642.314 |
| 30-11-1996 a 01-11-1996 | 0,8 | \$ 26.642.314 | 1,008 | \$ 26.430.868 |
| 31-10-1996 a 01-10-1996 | 1,15 | \$ 26.430.868 | 1,0115 | \$ 26.130.368 |
| 30-09-1996 a 01-09-1996 | 1,19 | \$ 26.130.368 | 1,0119 | \$ 25.823.074 |
| 31-08-1996 a 01-08-1996 | 1,1 | \$ 25.823.074 | 1,011 | \$ 25.542.111 |
| 31-07-1996 a 01-07-1996 | 1,51 | \$ 25.542.111 | 1,0151 | \$ 25.162.162 |
| 30-06-1996 a 01-06-1996 | 1,14 | \$ 25.162.162 | 1,0114 | \$ 24.878.546 |
| 31-05-1996 a 01-05-1996 | 1,55 | \$ 24.878.546 | 1,0155 | \$ 24.498.815 |
| 30-04-1996 a 01-04-1996 | 1,97 | \$ 24.498.815 | 1,0197 | \$ 24.025.512 |
| 31-03-1996 a 01-03-1996 | 2,1 | \$ 24.025.512 | 1,021 | \$ 23.531.354 |
| 28-02-1996 a 01-02-1996 | 4,01 | \$ 23.531.354 | 1,0401 | \$ 22.624.126 |
| 31-01-1996 a 01-01-1996 | 2,51 | \$ 22.624.126 | 1,0251 | \$ 22.070.165 |
| 31-12-1995 a 01-12-1995 | 0,92 | \$ 22.070.165 | 1,0092 | \$ 21.868.971 |
| 30-11-1995 a 01-11-1995 | 0,79 | \$ 21.868.971 | 1,0079 | \$ 21.697.560 |
| 31-10-1995 a 01-10-1995 | 0,88 | \$ 21.697.560 | 1,0088 | \$ 21.508.287 |
| 30-09-1995 a 01-09-1995 | 0,84 | \$ 21.508.287 | 1,0084 | \$ 21.329.122 |
| 31-08-1995 a 01-08-1995 | 0,63 | \$ 21.329.122 | 1,0063 | \$ 21.195.590 |
| 31-07-1995 a 01-07-1995 | 0,77 | \$ 21.195.590 | 1,0077 | \$ 21.033.631 |
| 30-06-1995 a 01-06-1995 | 1,2 | \$ 21.033.631 | 1,012 | \$ 20.784.221 |
| 31-05-1995 a 01-05-1995 | 1,65 | \$ 20.784.221 | 1,0165 | \$ 20.446.848 |
| 30-04-1995 a 01-04-1995 | 2,23 | \$ 20.446.848 | 1,0223 | \$ 20.000.829 |
| 31-03-1995 a 01-03-1995 | 2,61 | \$ 20.000.829 | 1,0261 | \$ 19.492.086 |
| 28-02-1995 a 01-02-1995 | 3,52 | \$ 19.492.086 | 1,0352 | \$ 18.829.294 |
| 30-01-1995 a 01-01-1995 | 1,84 | \$ 18.829.294 | 1,0184 | \$ 18.489.095 |
| 31-12-1994 a 01-12-1994 | 1,49 | \$ 18.489.095 | 1,0149 | \$ 18.217.652 |
| 30-11-1994 a 01-11-1994 | 1,11 | \$ 18.217.652 | 1,0111 | \$ 18.017.656 |
| 31-10-1994 a 01-10-1994 | 1,11 | \$ 18.017.656 | 1,0111 | \$ 17.819.856 |
| 30-09-1994 a 01-09-1994 | 1,09 | \$ 17.819.856 | 1,0109 | \$ 17.627.714 |
| 31-08-1994 a 01-08-1994 | 0,97 | \$ 17.627.714 | 1,0097 | \$ 17.458.367 |
| 31-07-1994 a 01-07-1994 | 0,91 | \$ 17.458.367 | 1,0091 | \$ 17.300.929 |
| 30-06-1994 a 01-06-1994 | 0,9 | \$ 17.300.929 | 1,009 | \$ 17.146.610 |
| 31-05-1994 a 01-05-1994 | 1,54 | \$ 17.146.610 | 1,0154 | \$ 16.886.557 |
| 30-04-1994 a 01-04-1994 | 2,37 | \$ 16.886.557 | 1,0237 | \$ 16.495.611 |
| 31-03-1994 a 01-03-1994 | 2,21 | \$ 16.495.611 | 1,0221 | \$ 16.138.940 |
| 28-02-1994 a 01-02-1994 | 3,68 | \$ 16.138.940 | 1,0368 | \$ 15.566.107 |
| 31-01-1994 a 01-01-1994 | 3,15 | \$ 15.566.107 | 1,0315 | \$ 15.090.749 |
| 31-12-1993 a 01-12-1993 | 1,13 | \$ 15.090.749 | 1,0113 | \$ 14.922.129 |
| 30-11-2013 a 01*-11-1993 | 1,29 | \$ 14.922.129 | 1,0129 | \$ 14.732.085 |
| 31-10 a 1993 a 01-10-1993 | 1,06 | \$ 14.732.085 | 1,0106 | \$ 14.577.563 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 30-09-1993 a 01-09-1993 | 1,12 | \$ 14.577.563 | 1,0112 | \$ 14.416.102 |
| 31-08-1993 a 01-08-1993 | 1,25 | \$ 14.416.102 | 1,0125 | \$ 14.238.126 |
| 31-07-1993 a 31-07-1993 | 1,23 | \$ 14.238.126 | 1,0123 | \$ 14.065.125 |
| 30-06-1993 a 01-06-1993 | 1,54 | \$ 14.065.125 | 1,0154 | \$ 13.851.807 |
| 31-05-1993 a 01-05-1993 | 1,6 | \$ 13.851.807 | 1,016 | \$ 13.633.668 |
| 30-04-1993 a 01-04-1993 | 1,94 | \$ 13.633.668 | 1,0194 | \$ 13.374.208 |
| 31-03-1993 a 01-03-1993 | 1,87 | \$ 13.374.208 | 1,0187 | \$ 13.128.702 |
| 28-02-1993-a 01-02-1993 | 3,25 | \$ 13.128.702 | 1,0325 | \$ 12.715.450 |
| 31-01-1993 a 01-01-1993 | 3,24 | \$ 12.715.450 | 1,0324 | \$ 12.316.398 |
| 31-12-1992 a 01-12-1992 | 0,94 | \$ 12.316.398 | 1,0094 | \$ 12.201.702 |
| 30-11-1992 a 01-11-1992 | 0,72 | \$ 12.201.702 | 1,0072 | \$ 12.114.478 |
| 31-10 a 1992 a 01-10-1992 | 0,85 | \$ 12.114.478 | 1,0085 | \$ 12.012.373 |
| 30-09-1992 a 01-09-1992 | 0,83 | \$ 12.012.373 | 1,0083 | \$ 11.913.491 |
| 31-08-1992 a 01-08-1992 | 0,75 | \$ 11.913.491 | 1,0075 | \$ 11.824.805 |
| 31-07-1992 a 31-07-1992 | 1,99 | \$ 11.824.805 | 1,0199 | \$ 11.594.083 |
| 30-06-1992 a 01-06-1992 | 2,24 | \$ 11.594.083 | 1,0224 | \$ 11.340.065 |
| 31-05-19932a 01-05-1992 | 2,32 | \$ 11.340.065 | 1,0232 | \$ 11.082.941 |
| 30-04-1992 a 01-04-1992 | 2,85 | \$ 11.082.941 | 1,0285 | \$ 10.775.830 |
| 31-03-1992 a 01-03-1992 | 2,31 | \$ 10.775.830 | 1,0231 | \$ 10.532.528 |
| 28-02-1992-a 01-02-1992 | 2,34 | \$ 10.532.528 | 1,0234 | \$ 10.291.703 |
| 31-01-1992 a 01-01-1992 | 3,49 | \$ 10.291.703 | 1,0349 | \$ 9.944.635 |
| 31-12-1991 a 01-12-1991 | 1,4 | \$ 9.944.635 | 1,014 | \$ 9.807.332 |
| 30-11-1991 a 01-11-1991 | 1,22 | \$ 9.807.332 | 1,0122 | \$ 9.689.125 |
| 31-10 a 1991 a 01-10-1991 | 1,32 | \$ 9.689.125 | 1,0132 | \$ 9.562.895 |
| 30-09-1991 a 01-09-1991 | 1,45 | \$ 9.562.895 | 1,0145 | \$ 9.426.215 |
| 31-08-1991 a 01-08-1991 | 1,27 | \$ 9.426.215 | 1,0127 | \$ 9.308.003 |
| 31-07-1991 a 31-07-1991 | 1,81 | \$ 9.308.003 | 1,0181 | \$ 9.142.523 |
| 30-06-1991 a 01-06-1991 | 1,58 | \$ 9.142.523 | 1,0158 | \$ 9.000.318 |
| 31-05-1991 a 01-05-1991 | 2,2 | \$ 9.000.318 | 1,022 | \$ 8.806.574 |
| 30-04-1991 a 01-04-1991 | 2,8 | \$ 8.806.574 | 1,028 | \$ 8.566.706 |
| 31-03-1991 a 01-03-1991 | 2,52 | \$ 8.566.706 | 1,0252 | \$ 8.356.131 |
| 28-02-1991-a 01-02-1991 | 3,41 | \$ 8.356.131 | 1,0341 | \$ 8.080.583 |
| 31-01-1991 a 01-01-1991 | 3 | \$ 8.080.583 | 1,03 | \$ 7.845.227 |
| 31-12-1990 a 01-12-1990 | 2,52 | \$ 7.845.227 | 1,0252 | \$ 7.652.386 |
| 30-11-1990 a 01-11-1990 | 2,03 | \$ 7.652.386 | 1,0203 | \$ 7.500.134 |
| 31-10 a 1990 a 01-10-1990 | 1,92 | \$ 7.500.134 | 1,0192 | \$ 7.358.844 |
| 30-09-1990 a 01-09-1990 | 2,37 | \$ 7.358.844 | 1,0237 | \$ 7.188.477 |
| 31-08-1990 a 01-08-1990 | 1,58 | \$ 7.188.477 | 1,0158 | \$ 7.076.666 |
| 31-07-1990 a 31-07-1990 | 1,35 | \$ 7.076.666 | 1,0135 | \$ 6.982.403 |
| 30-06-1990 a 01-06-1990 | 1,95 | \$ 6.982.403 | 1,0195 | \$ 6.848.851 |
| 31-05-1990 a 01-05-1990 | 1,95 | \$ 6.848.851 | 1,0195 | \$ 6.717.853 |
| 30-04-1990 a 01-04-1990 | 2,81 | \$ 6.717.853 | 1,0281 | \$ 6.534.240 |
| 31-03-1990a 01-03-1990 | 2,89 | \$ 6.534.240 | 1,0289 | \$ 6.350.705 |
| 28-02-1990-a 01-02-1990 | 3,66 | \$ 6.350.705 | 1,0366 | \$ 6.126.476 |
| 31-01-1990 a 01-01-1990 | 3,3 | \$ 6.126.476 | 1,033 | \$ 5.930.761 |
| 31-12-1989 a 01-12-1989 | 1,44 | \$ 5.930.761 | 1,0144 | \$ 5.846.570 |
| 30-11-1989 a 01-11-1989 | 1,78 | \$ 5.846.570 | 1,0178 | \$ 5.744.321 |
| 31-10-1989 a 01-10-1989 | 1,6 | \$ 5.744.321 | 1,016 | \$ 5.653.860 |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| PERIODO ESTIMADO DEL 27-08-2013 A 28-05-1988 | IPC PERIODO | VALOR INICIAL (\$) | FACTOR ACTUALIZACIÓN | VALOR FINAL (\$) |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| 30-09-1989 a 01-09-1989 | 1,39 | \$ 5.653.860 | 1,0139 | \$ 5.576.348 |
| 31-08-1989 a 01-08-1989 | 1,38 | \$ 5.576.348 | 1,0138 | \$ 5.500.442 |
| 31-07-1989 a 31-07-1989 | 1,54 | \$ 5.500.442 | 1,0154 | \$ 5.417.020 |
| 30-06-1989 a 01-06-1989 | 1,37 | \$ 5.417.020 | 1,0137 | \$ 5.343.810 |
| 31-05-1989 a 01-05-1989 | 1,75 | \$ 5.343.810 | 1,0175 | \$ 5.251.902 |
| 30-04-1989 a 01-04-1989 | 2,53 | \$ 5.251.902 | 1,0253 | \$ 5.122.307 |
| 31-03-1989a 01-03-1989 | 2,48 | \$ 5.122.307 | 1,0248 | \$ 4.998.348 |
| 28-02-1989-a 01-02-1989 | 3,32 | \$ 4.998.348 | 1,0332 | \$ 4.837.735 |
| 31-01-1988 a 01-01-1988 | 2,83 | \$ 4.837.735 | 1,0283 | \$ 4.704.595 |
| 31-12-1988 a 01-12-1988 | 2,23 | \$ 4.704.595 | 1,0223 | \$ 4.601.971 |
| 30-11-1988 a 01-11-1988 | 1,39 | \$ 4.601.971 | 1,0139 | \$ 4.538.881 |
| 31-10-1988 a 01-10-1988 | 1,56 | \$ 4.538.881 | 1,0156 | \$ 4.469.162 |
| 30-09-1988 a 01-09-1988 | 0,71 | \$ 4.469.162 | 1,0071 | \$ 4.437.655 |
| 31-08-1988 a 01-08-1988 | -0,18 | \$ 4.437.655 | 0,9982 | \$ 4.445.657 |
| 31-07-1988 a 31-07-1988 | 1,45 | \$ 4.445.657 | 1,0145 | \$ 4.382.116 |
| 30-06-1988 a 01-06-1988 | 2,4 | \$ 4.382.116 | 1,024 | \$ 4.279.410 |
| 31-05-1988 a 28-05-1988 | 0,17 | \$ 4.279.410 | 1,0017 | \$ 4.272.148 |
| VALOR DEFLACTADO AL 28 DE MAYO DE 1.988 | | | | \$ 4.272.148 |

SON: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/cte.

En tercer lugar se presenta el valor estimado de las mejoras realizadas entre el 28 de mayo de 1.988 y el 27 de agosto de 2013, para la estimación de estos valores se procede inicialmente a realizar la descripción de las mejoras o anexos observados en la visita de inspección, los cuales se describen a continuación:

| ITEM | UNIDAD | MEDIDA | FUENTE | DESCRIPCIÓN |
|------------------------------------|----------------|--------|---------------------|--|
| Porqueriza - cochera | m ² | 40 | Medición en terreno | Cimentación en piedra y concreto, muros en bloque, estructura en bloques, piso en concreto reforzado, estructura de cubierta madera, cubierta en teja de zinc, adicional tanque estercolero en ladrillo. Estado de conservación: deficiente estado, uso actual en ½ se utiliza como establo de terneros. |
| Enramada-Garaje y depósito maderas | m ² | 60 | Medición en terreno | Estructura en columnas de piedra y listones de madera, estructura de cubierta madera, cubierta en teja de zinc, piso en tierra, uso actual parqueadero de vehículos. Estado de conservación: Mal estado, reconstruible. |
| Tanques bebederos | m ³ | 1,5 | Medición terreno | Cimentación en piedra, muros en ladrillo pañetados, piso en concreto afinado. |

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

| ITEM | UNIDAD | MEDIDA | FUENTE | DESCRIPCIÓN |
|---------------------------------|----------------|--------|------------------|---|
| Zona Dura y jardineras | m ² | 50 | Medición terreno | Piso en concreto afinado, ubicado como patio frontal de la vivienda, ahí se ubican igualmente 4 jardineras. |
| Cercas en alambre de púa-madera | ml | 1.000 | Medición terreno | Cercas en alambre de púas y postes de madera rolliza a 3 hilos, en la actualidad en deficiente estado de conservación. |
| Cercas en piedra-cimiento | ml | 500 | Medición terreno | Cercas en piedra (cimientos) construidos hacia la parte oriental del predio en límites con carretera veredal y propietarios varios. |
| Corral y brete | ml | 30 | Medición terreno | Postes en madera, listones o travesaños en madera, piso en tierra. |
| Alberca-Lavadero | m ³ | 1,5 | Medición terreno | Cimentación en piedra, muros ladrillo pañetados y enchapados, piso enchapado. |

Adicionalmente a los anexos o mejoras anteriormente descritas los cuales se ubican en el predio El Granadillo se adicionará lo relacionado con el pasto imperial y la plantación de eucaliptos, existentes como plantación asociada que cubre de acuerdo a la medición realizada sobre la imagen de Google Earth un extensión aproximada de 0,40 has, las que hacen parte del predio Alto Redondo.

Para la determinación de los valores actuales se parte de los valores a nuevo de acuerdo con la bases de datos que poseo y cotizaciones realizadas para avalúos con especificaciones y características similares a las apreciadas en la visita de inspección para el año 2013, y adicionalmente se realizó depreciación por vetustez y estado de conservación, de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvinni, tal como se detalla en la siguiente tabla.

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|-----------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| Porqueriza (cochera) | 21 | 30 | 70,00% | 4,0 | 80,60% | \$ 150.000 | \$120.896 | \$29.104 | \$ 30.000 |
| Enramada (garaje) | 21 | 30 | 70,00% | 4,0 | 80,60% | \$ 100.000 | \$80.597 | \$19.403 | \$ 20.000 |
| Tanques bebederos | 15 | 25 | 60,00% | 4,0 | 75,21% | \$ 700.000 | \$526.452 | \$173.548 | \$ 175.000 |
| Zona dura, jardineras | 21 | 30 | 70,00% | 4,0 | 80,60% | \$ 80.000 | \$64.478 | \$15.522 | \$ 15.000 |
| Cercas alambre puas | 12 | 15 | 80,00% | 4,0 | 86,45% | \$ 7.000 | \$6.051 | \$949 | \$ 1.000 |
| Cercas en piedra | 20 | 30 | 66,67% | 4,0 | 78,75% | \$ 70.000 | \$55.125 | \$14.875 | \$ 15.000 |
| Corral y brete | 15 | 20 | 75,00% | 4,0 | 83,46% | \$ 30.000 | \$25.039 | \$4.961 | \$ 5.000 |
| Tanque lavadero | 15 | 25 | 60,00% | 3,0 | 57,42% | \$ 1.000.000 | \$574.161 | \$425.839 | \$ 425.000 |

Con los valores adoptados anteriormente obtenidos se liquida el valor final de las mejoras encontradas. Adicional a las mejoras anteriores se tiene el área sembrada en pasto imperial (corte) asociado a los arboles de eucaliptos, según la medición cartográfica sobre la imagen de google earth es de aproximadamente 0,4 has a las que se les estima en conjunto un valor de \$ 5.000.000 por hectárea.

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

En conclusión, el valor estimado de las mejoras construidas y/o establecidas para el periodo comprendido entre el 28 de mayo de 1988 y el 27 de agosto de 2013 se presenta en la siguiente tabla:

| ITEM | CANT. | UN. | VALOR UNITARIO (\$) | VALOR TOTAL (\$) |
|------------------------------------|---------|----------------|---------------------|---------------------|
| PORQUERIZA (COCHERA) | 40,0 | m ² | 30.000 | 1.200.000 |
| ENRAMADA (GARAJES) | 60,0 | m ² | 20.000 | 1.200.000 |
| TANQUES BEBEDEROS (2) | 1,5 | m ³ | 175.000 | 262.500 |
| ZONAS DURAS (JARDINERAS) | 50,0 | m ² | 15.000 | 750.000 |
| CERCAS ALAMBRE DE PÚAS | 1.000,0 | ml | 1.000 | 500.000 |
| CERCAS EN PIEDRA (CIMIENTO) | 500,0 | ml | 15.000 | 450.000 |
| CORRAL Y BRETE | 30,0 | ml | 5.000 | 150.000 |
| TANQUE - LAVADERO | 1,5 | m ³ | 425.000 | 637.500 |
| PASTO IMPERIAL Y EUCALIPTUS | 0,4000 | Ha | 5.000.000 | 2.000.000 |
| SUBTOTAL MEJORAS Y ANEXOS | | | | 7.150.000 |
| VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE | | | | \$ 7.150.000 |

SON: SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

El cuadro resumen de los tres valores finales requeridos en el presente encargo valuatorio para los predios son los siguientes:

| Nº | DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO VALUATORIO | VALOR ESTIMADO |
|----|---|----------------|
| 1 | Avalúo terreno y construcción al 27 de agosto de 2.013 | \$ 122.319.680 |
| 2 | Avalúo terreno y construcción al 28 de mayo de 1.988 | \$ 4.272.148 |
| 3 | Avalúo de mejoras realizadas en periodo del 28 mayo 1988 al 27 de agosto de 2013 (liquidadas) al 27/08/2013 | \$ 7.150.000 |

En los términos anteriores dejo rendido el encargo valuatorio solicitado; no sin antes, manifestar mi total disposición de aclarar los interrogantes que me sean requeridos.

Cordialmente,



Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

Tarjeta profesional: 8.481

Registro Abierto de Avaluador: RAA-AVAL2173560

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

ANEXO FOTOGRAFICO



FRENTE SOBRE CARRETERA INTERMUNICIPAL



VIA INTEERNA DE ACCESO A LA VIVIENDA



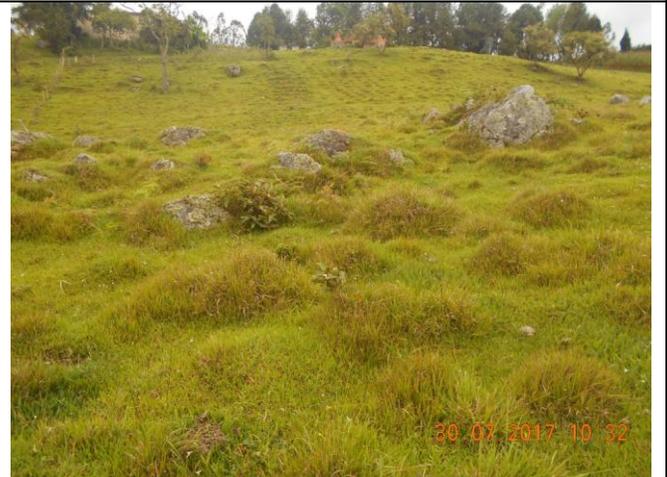
PARTE PLANA ADJUNTA A LA VÍA Y VIVIENDA



TOPOGRAFIA Y PARTE MEDIA - BAJA



AFLORAMIENTO ROCOSO Y MALEZAS



PASTO ALFOMBRA – ESPECIE FORRAJERA

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

ANEXO FOTOGRAFICO



ESTADO DE CERCAS Y HUERTA DE MAIZ



VISTA PANORAMICA PARTE CENTRAL



TOPOGRAFIA Y ESTADO DE PRADERAS



VÍSTA PARTE CENTRAL Y VISTA AL NORESTE



VISTA HACIA LA PARTE BAJA



VISTA PANORAMICA DEL PREDIO

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

ANEXO FOTOGRAFICO



VISTA LATERAL Y RELLENO EN PIEDRA



VISTA POSTERIOR Y CIMENTACIÓN



VIVIENDA Y AREA ALEDAÑA



ESTADO HALL CENTRAL



ESTADO DE SALA Y COMEDOR



ACABADOS Y ESTADO DE ALCOBAS

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

ANEXO FOTOGRAFICO



ALCOBA PRINCIPAL

ACABADOS Y ESTADO DE BAÑOS



ESTADO DE LA COCINA



COMEDOR AUXILIAR DE LA COCINA



ACABADOS Y ESTADO DE ALCOBAS

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES



VISTA LATERAL Y TANQUE RESERVA



VIVIENDA, CUARTOS, ZONA DURA Y GARDINERAS



ESTADO Y USO ACTUAL CUARTO 1



ESTADO Y USO DEL CUARTO 2



VISTA LATERAL PORQUERIZA (MARRANERA)



PARTE MARRANERA USADA DE ESTABLO

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC
R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES



ENRAMADA Y GARAJES



TANQUES BEBEDEROS Y CERCAS ALAMPUAS



CERCA EN PIEDRA (CIMIENTO)



CORRAL Y ENBARCADERO



ESTADO DEL TANQUE LAVADERO



PASTO IMPERIAL Y ARBOLES EUCALIPTUS

Ing. JAIRO A. MORENO PADILLA

ING. AGRÓNOMO - ESPECIALISTA EN AVALÚOS U. DISTRITAL - IGAC

R.A.A. AVAL-2173560 LEY 1673 DE 2013 CATEGORIAS: RURALES E INTANGIBLES ESPECIALES

ANEXOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN CUNDINAMARCA
ACTA DECLARACION EXTRAPROCESAL

A los seis (06) días del mes de Julio del año dos mil veinte (2020), La Suscrita **NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN CUNDINAMARCA (E)** da fe que la declaración contenida en la presente acta, han sido emitida por quien la otorga.

COMPARECIO:

ÁLVARO BELTRÁN, mayor de edad, residente en la vereda San Roque de este municipio, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.069.852.143 expedida en Junín, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, a fin de suscribir la presente acta con carácter extraprocésal conforme a lo dispuesto en el **Decreto 1557 del 14 de julio de 1989** y dejando constancia de lo siguiente:_____

PRIMERO: Que todas las declaraciones que aquí expongo las hago bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso._____

SEGUNDO: Que soy plenamente capaz y no tengo ningún impedimento para presentar las declaraciones requeridas ni para suscribir la presente acta. _____

TERCERO: Que me llamo y resido como quedó antes anotado._____

CUARTO: Manifiesto mediante este escrito que conozco de trato vista y comunicación a la señora **ROSA MARÍA LEÓN**, desde el año mil novecientos ochenta y ocho (1988), año en el que llego a vivir a la vereda de San Pedro de este municipio._____

QUINTO: Manifiesto que en el año mil novecientos ochenta y ocho (1988), la señora **ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ**, contrajo matrimonio con el señor **MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRÍGUEZ**, porque ellos me contaron por eso me consta. _____

SEXTO: Manifiesto que la señora Rosa María y el señor Manuel Chitiva, convivían bajo el mismo techo y lecho, en la finca denominada "EL GRANADILLO y ALTO REDONDO" de la vereda de San Pedro, durante veintitrés (23) hasta que enfermo el señor Manuel, después de dos mil once (2011) quien estuvo al frente de la finca fue la señora Rosa María, hasta la fecha._____

SÉPTIMO: Manifiesto que es de mi conocimiento que cuando la señor Rosa María llego a vivir en esta finca, había una casa que constaba de dos habitaciones, una cocina y un baño, la cual estaba en obra negra._____

OCTAVO: En el año mil novecientos noventa y uno (1991), hicieron un relleno para nivelar el piso de la casa, y hacer una plancha a la casa para hacer las construcciones las cuales constan de: construcción de 3 habitaciones y un baño, enchaparon pisos y techo en machimbre, cambiaron las puertas, ventanas y colocaron rejas metálicas, renovaron todos los muebles, además pavimentaron un patio, hicieron un garaje para 4 vehículos, también una porqueriza donde caben 20 cerdos de engorde, estos arreglos se llevaron a cabo aproximadamente de marzo del año 1990 a enero de 1993, contratando obreros los cuales estaban intermitente durante ese tiempo. (PREDIO EL GRANADILLO) En esa época ellos sembraron aproximadamente 60 árboles eucaliptus (PREDIO ALTO REDONDO). _____

NOVENO: Manifiesto que a partir del año 1997 don Manuel Chitiva y la señora Rosa María León, realizaron una limpia del predio El Granadillo, arrancando cantidad de piedra, contrataron un tractor y yuntas de bueyes para extraer la piedra; contrataron a obreros que, por varios meses, (temporadas) sacaron mucha piedra, para limpiar la finca. Más o menos duraron en este trabajo 3 años y medio. _____

DÉCIMO: Manifiesto que después de enfermar el señor Manuel (2011), la señora Rosa María León, es quien ha estado al frente de los arreglos de cercas, zanjas, desmatona de la finca, y es quien contrata y paga la mano de obra, más o menos de 8 a 10 obreros en un periodo de 15 a 20 días. (PREDIO EL GRANADILLO), también he sido obrero de la finca. Hasta el día de hoy la señora Rosa es quien ha mantenido y cuidado la finca. _____

ONCE: Manifiesto que esta declaración la realizo porque lo he visto y me consta._____

DOCE: he leído lo que he declarado voluntariamente ante la **NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN-ENCARGADA**, lo he hecho cuidadosamente, y no tengo ningún

reparo ni nada que aclarar o enmendar, por lo que otorgo con mi firma dado que es real a lo solicitado a la señora Notaria (E).

Esta declaración va con destino a: "QUIEN LE INTERESE"

Leída por la declarante la aprueba y firma junto con la Notaria Encargada

Derechos Notariales: \$13.600 ocl.V.A. \$2.584 oo (Resol No. 01299 de 2020).

Es todo lo que tengo que declarar.

EL DECLARANTE,



ALVARO BELTRÁN

C.C. 1.069.852.143 expedida en Junín.

1.069.852.143



CLAUDIA ANDREA MORENO BELTRÁN

NOTARIA UNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN -ENCARGADA

Nota: Leído el presente documento y de acuerdo a lo estipulado, la parte manifiesta que ha verificado sus nombres y número de cédula, junto con la declaración rendida y que una vez firmado por la señora notaria Encargada no se acepta cambios. -

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN CUNDINAMARCA
ACTA DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL

A los trece (13) días del mes de Julio del año dos mil veinte (2020), La Suscrita **NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN CUNDINAMARCA (E)** da fe que la declaración contenida en la presente acta, han sido emitida por quien la otorga.

COMPARECIO:

JAIRO YOBANY PEDRAZA MÉNDEZ, mayor de edad, residente este municipio, identificado con la cedula de ciudadanía número 3.065.568 expedida en Junín, de estado civil soltero, con unión marital de hecho, a fin de suscribir la presente acta con carácter extraprocesal conforme a lo dispuesto en el **Decreto 1557 del 14 de julio de 1989** y dejando constancia de lo siguiente:-----

PRIMERO: Que todas las declaraciones que aquí expongo las hago bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso.-----

SEGUNDO: Que soy plenamente capaz y no tengo ningún impedimento para presentar las declaraciones requeridas ni para suscribir la presente acta. -----

TERCERO: Que me llamo y resido como quedó antes anotado.-----

CUARTO: Manifiesto mediante este escrito que conocí de trato vista y comunicación a los señores **MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRÍGUEZ y ROSA MARÍA LEÓN MUÑOZ** hace aproximadamente veintiocho años, (28).-----

QUINTO: Manifiesto que don Manuel y la señora Rosa María, convivían bajo el mismo techo y lecho, en la finca denominada "EL GRANADILLO" de la vereda de San Pedro, hasta que enfermo don Manuel, después de dos mil once (2011), quien estuvo al frente de la finca fue la señora Rosa María , hasta la fecha.-----

SEXTO: Manifiesto que es de mi conocimiento que cuando la señora Rosa María llego a vivir en esta finca, había una casa que constaba de dos habitaciones, una cocina y un baño, la cual estaba en obra negra.-----

SÉPTIMO: En el año mil novecientos noventa y uno (1991) hicieron la remodelación de la casa antigua que había, la pañetaron, le echaron pisos en tableta baldosa y pusieron machimbre, además de puertas nuevas, ventanas y cortinas, en la entrada de la casa le hicieron dos piezas, construyeron un garaje por la parte de arriba para 4 carros que hoy tienen 2 carros, también hicieron una cochera en bloque de más menos 6 metros por 3.

OCTAVO: Manifiesto que es de mi conocimiento que en la finca se arrancó mucha piedra con yunta de bueyes y un tractor, don Manuel y la señora Rosa contrataban obreros constantemente para hacer este trabajo; fue bastante tiempo aproximadamente de unos tres (3) años (1.997 – 2.000). Mis hermanos Oscar, Diego y yo, también Rodrigo Acosta, Ramiro López, vecinos de la vereda todos trabajamos como obreros en la finca El Granadillo, siempre los señores manifestaron que querían arrancar esa piedra de la finca porque querían arreglarla y dejarla limpia. Algunas piedras grandes quedaron en la finca ya que no se pudieron remover con el tractor ni con los bueyes. -----

NOVENO: Manifiesto que don Manuel y doña Rosa en esos predios cultivaban pasto imperial, árboles de eucaliptus, y maíz, (PREDIOS EL GRANADILLO y ALTO REDONDO), en esos predios regaron treinta y seis (36) toneladas de gallinaza. -----

DÉCIMO: Manifiesto que la señora Rosa María León, y don Manuel estaban al frente de los arreglos y mejoras de cercas, zanjas, desmatona de las fincas mencionadas, contrataban obreros con frecuencia para realizar estos trabajos; después de enfermar don Manuel la señora Rosa continuo con el mantenimiento y cuidado de las fincas hasta el día de hoy. Que mi padre LUIS MARÑIA PEDRAZA y mis hermanos OSCAR y DIEGO, y también yo fuimos obreros contratados por ellos para el mantenimiento de las fincas. -----

ONCE: Manifiesto que esta declaración la hago porque soy vecino y me consta personalmente.-----

DOCE: Manifiesto que he leído lo que he declarado voluntariamente ante la **NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN-ENCARGADA**, lo he hecho cuidadosamente, y no tengo ningún reparo ni nada que aclarar o enmendar, por lo que otorgo con mi firma dado que es real a lo solicitado a la señora Notaria (E).

Esta declaración va con destino a: **"QUIEN LE INTERESE"**

Leída por la declarante la aprueba y firma junto con la Notaria Encargada

Derechos Notariales: \$13.600.00/I.V.A. \$2.584.00 (Resol No. 01299 de 2020).

Es todo lo que tengo que declarar.

EL DECLARANTE,

Jairo Pedraza Méndez

JAIRO YOBANY PEDRAZA MÉNDEZ
C.C. 3.065.568 expedida en Junín.



CLAUDIA ANDREA MORENO BELTRÁN
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JUNÍN -ENCARGADA

Nota: Leído el presente documento y de acuerdo a lo estipulado, la parte manifiesta que ha verificado sus nombres y número de cédula, junto con la declaración rendida y que una vez firmado por la señora notaria Encargada no se acepta cambios. -

A QUIEN INTERESE

YO. MIGUEL BELTRAN, mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía número: 19.156293, residente y domiciliado en el municipio de Junín Cundinamarca. Por medio del presente documento manifiesto que fui contratista de los señores: MANUEL JOSÉ CHITIVA RODRIGUEZ Y ROSA MARÍA LEON MUÑOZ, en el año 1.992 a 1.993, en la Fina denominada GRANADILLO, ubicada en la vereda San Pedro, realice los siguientes trabajos locativos: PAÑETES EN LA CONSTRUCCION NUEVA DE LA SALA, DOS ALCOBAS EL BAÑO; ENCHAPES DE PISO (160M); TECHO EN MACHIMBRE (160M), HICE TANQUE PARA AGUA DE UN METRO Y MEDIO DE ANCHO, LAVADERO ENCHAPADO EN BALDOSA.

Atentamente,

Alfonso Miguel Beltran Nieto
MIGUEL BELTRAN

C.C. 19.156293

Dirección Junín Centro

Teléfono. 3145291939



**NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE GACHETA CUNDINAMARCA
DECLARACION JURAMENTADA DE
JUAN CARLOS RODRIGUEZ SORZA**

(Dto. 1557 /89)

NIT: 51575053-3

En el Municipio de Gachetá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a **catorce (14) días del mes de julio del año dos mil veinte (2020)**, compareció al Despacho de la Notaría Única del Círculo de Gachetá y bajo la gravedad del juramento conforme lo dispone el Decreto 1557 de 1989, procede a hacer las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Generales de Ley: Que no tengo impedimento legal, para formular la presente declaración, con destino a la entidad respectiva.

SEGUNDA: Me llamo **JUAN CARLOS RODRIGUEZ SORZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.376.940 expedida en Gachetá, de estado civil soltero con unión marital de hecho, de ocupación comerciante, de cuarenta y seis (46) años de edad, con número telefónico 3112261695, domiciliado y residente en la Calle 5 No. 2-72 del municipio de Gachetá y de Nacionalidad Colombiana.

TERCERA: Manifiesto mediante este escrito y bajo la gravedad del juramento que se considera prestado con la firma en el presente documento, que en el año 2012 en el mes de agosto realice la compra de treinta y siete (37) reces a los señores **MANUEL JOSE CHITIVA Y ROSA LEON**, por el valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$750.000) cada una de las cabezas de ganado, para un total de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$27.750.000.00), suma de dinero que consigne en el banco agrario Oficina Gachetá, a una cuenta de la tesorería del municipio de Junín Cundinamarca, por órdenes de los señores **MANUEL JOSE CHITIVA Y ROSA LEON**, con el fin de pagar un saldo correspondiente a un impuesto predial que se encontraba en mora.

NO SIENDO OTRO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES LEÍDA, APROBADA Y FIRMADA POR LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON. LA DECLARANTE MANIFIESTA QUE LA LEÍDO CUIDADOSAMENTE Y QUE ES CONSCIENTE DE QUE LA NOTARIA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUÉS DE QUE LA DECLARACIÓN SEA FIRMADA POR LOS INTERVINIENTES Y POR LA NOTARIA. SE ENTREGA LA DILIGENCIA A LA INTERESADA EN ORIGINAL A SU COSTA. DERECHOS NOTARIALES: DECLARACIÓN \$13.600 IVA \$2.589 TOTAL \$16.189. ESTA DECLARACIÓN SE TRAMITÓ POR SOLICITUD EXPRESA DEL INTERESADO.

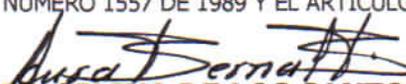
FIRMA DEL DECLARANTE

JUAN CARLOS RODRIGUEZ SORZA
NO. C.C. 80376940 Gta

NO SE TOMA HUELLA DACTILAR EN VIRTUD DE LO DISPUESTO POR EL NUMERAL 2 DE LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 004 DE FECHA 16 DE MARZO DE 2020 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

LA NOTARIA UNICA DEL CÍRCULO DE GACHETA
CERTIFICA

QUE LAS ANTERIORES DECLARACIONES FUERON
RECEPCIONADAS DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO
NÚMERO 1557 DE 1989 Y EL ARTÍCULO 299 DEL C.P.C.


Dra. AURA CELINA DE LOS SANTOS BERNAL BERNAL
Notaria

