



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
GIRARDOT, CUNDINAMARCA**

**PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO CON PERTENENCIA
EN RECONVENCION No. 25307310300220170026-00**

**DEMANDANTE
GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ DUQUE**

**DEMANDADO
JOSE ROBERTO ZORRO TALERO**

**ACLARACION DEL
INFORME PERICIAL
CON VALORACION**

**PRESENTADO POR:
ARQ. LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
PERITO AVALUADOR**

NOVIEMBRE 26 DE 2020



Luz Amanda Castro González, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como Perito – Arquitecto dentro del proceso actual, procedo a efectuar aclaración al Dictamen Pericial solicitado, en los siguientes términos:

Aclaración por error involuntario en la página 6 del informe inicial, el cuadro final es el siguiente:

LINDEROS COLINDANCIAS Y LONGITUDES DEL AREA INSPECCIONADA			
AREA LEVANTADA POR LA PERITO (PLANO 1)			
LEVANTAM. POR LA PERITO	PUNTOS PERITO	LONG.	COLINDANTES
NORTE	37 al 30	696,45	Predios: 00-00-0012-0157-000, 00-00-0012-0024-000.
ORIENTE	30 al 7	1.088,20	Con el área de mayor extensión predio Iniciador Alto:00-00-0012-0446-000
SUR	7 al 47	541,65	CON LA CARRETERA QUE CONDUCE AL AREA URBANA DE NILO de por medio y el predio INICIADOR BAJO 00-00-0012-0411-000
OCCIDENTE	47 al 37	907,20	Con el predio No 00-00-0012-0412-000 y con el área de mayor extensión predio Iniciador Alto:00-00-0012-0446-000
PERIMETRO		3.218,95 METROS LINEALES	
AREA TOTAL INSPECCIONADA		51has 9.127,69M2 /519.127,69M2	

ACLARACION AUDIENCIA EFECTUADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 2020

1. El señor Juez solicita a la Perito que revalúe o adecue el avalúo de los frutos civiles a un predio sin mejoras, sin adecuación de terreno.

➤ **RESPUESTA:**

Para definir los frutos civiles que hubieran podido obtener, se realiza una valoración teniendo en cuenta un canon de arrendamiento con base en el uso del suelo del área en Litis y para ello se establece una ponderación que le dan al terreno los campesinos de la vereda circunvecina El Callejón a predios en condiciones similares.

Se presenta la valoración de la pag.26, del dictamen inicial donde aclaro que el valor de arriendo del terreno por hectárea anual con topografía plana y mejoras es para el año 2020, así:

TERRENO	AREA	HECTAREAS	VR. ARRIENDO HECTAREAS
PLANO	49.940,08	4,99	1.000.000,00
ONDULADO	199.241,21	19,92	400.000,00
QUEBRADO E INCLINADO	269.946,40	26,99	150.000,00
AREA TOTAL TERRENO	519.127,69	51,913	



FRUTOS CIVILES										
		TERRENO PLANO CON MEJORAS			TERRENO ONDULADO			TERRENO INCLINADO		
AÑO	IPC	CAPITAL	TOTAL	TOTAL ANUAL	CAPITAL	TOTAL	TOTAL ANUAL	CAPITAL	TOTAL	TOTAL ANUAL
2003	6,99%	448.694,17	480.057,89	2.397.412,96	179.477,67	192.023,16	3.825.892,66	67.304,13	72.008,68	1.943.848,48
2004	6,49%	480.057,89	511.213,65	2.553.005,06	192.023,16	204.485,46	4.074.193,09	72.008,68	76.682,05	2.070.004,25
2005	5,50%	511.213,65	539.330,40	2.693.420,33	204.485,46	215.732,16	4.298.273,71	76.682,05	80.899,56	2.183.854,48
2006	4,85%	539.330,40	565.487,92	2.824.051,22	215.732,16	226.195,17	4.506.739,99	80.899,56	84.823,19	2.289.771,43
2007	4,48%	565.487,92	590.821,78	2.950.568,72	226.195,17	236.328,72	4.708.641,94	84.823,19	88.623,27	2.392.353,19
2008	5,69%	590.821,78	624.439,54	3.118.456,08	236.328,72	249.775,82	4.976.563,66	88.623,27	93.665,93	2.528.478,08
2009	7,67%	624.439,54	672.334,06	3.357.641,66	249.775,82	268.933,63	5.358.266,10	93.665,93	100.850,11	2.722.412,35
2010	2,00%	672.334,06	685.780,74	3.424.794,49	268.933,63	274.312,30	5.465.431,42	100.850,11	102.867,11	2.776.860,60
2011	3,17%	685.780,74	707.519,99	3.533.360,47	274.312,30	283.008,00	5.638.685,59	102.867,11	106.128,00	2.864.887,08
2012	3,73%	707.519,99	733.910,48	3.665.154,82	283.008,00	293.564,20	5.849.008,57	106.128,00	110.086,57	2.971.747,37



FRUTOS CIVILES										
		TERRENO PLANO CON MEJORAS			TERRENO ONDULADO			TERRENO INCLINADO		
AÑO	IPC	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO
2013	2,44%	733.910,48	751.817,90	3.754.584,60	293.564,20	300.727,16	5.991.724,38	110.086,57	112.772,68	3.044.258,00
2014	1,94%	751.817,90	766.403,17	3.827.423,54	300.727,16	306.561,27	6.107.963,83	112.772,68	114.960,47	3.103.316,61
2015	3,66%	766.403,17	794.453,52	3.967.507,24	306.561,27	317.781,41	6.331.515,30	114.960,47	119.168,03	3.216.898,00
2016	6,77%	794.453,52	848.238,02	4.236.107,48	317.781,41	339.295,21	6.760.158,89	119.168,03	127.235,70	3.434.681,99
2017	5,75%	848.238,02	897.011,71	4.479.683,66	339.295,21	358.804,69	7.148.868,03	127.235,70	134.551,76	3.632.176,21
2018	4,09%	897.011,71	933.699,49	4.662.902,72	358.804,69	373.479,80	7.441.256,73	134.551,76	140.054,92	3.780.732,21
2019	3,18%	933.699,49	963.391,13	4.811.183,03	373.479,80	385.356,46	7.677.888,69	140.054,92	144.508,67	3.900.959,50
2020	3,80%	963.391,13	1.000.000,00	4.994.007,98	385.356,46	400.000,00	7.969.648,46	144.508,67	150.000,00	4.049.195,96
				65.251.266,05			104.130.721,04			52.906.435,78
VALOR FINAL FRUTOS CIVILES CON MEJORAS:\$222.288.422,87										

A continuación se efectúa la liquidación de frutos civiles para el área inspeccionada sin mejoras donde varía el arriendo en terreno plano y se asume el valor de \$700.000,00, canon de arrendamiento anual para el año 2020.



FRUTOS CIVILES TERRENO SIN MEJORAS										
AÑO	IPC	TERRENO INCULTO PLANO			TERRENO INCULTO ONDULADO			TERRENO INCULTO INCLINADO		
		CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO
2003	6,99%	314.085,92	336.040,53	1.678.189,07	179.477,67	192.023,16	3.825.892,66	67.304,13	72.008,68	1.943.848,48
2004	6,49%	336.040,53	357.849,56	1.787.103,55	192.023,16	204.485,46	4.074.193,09	72.008,68	76.682,05	2.070.004,25
2005	5,50%	357.849,56	377.531,28	1.885.394,24	204.485,46	215.732,16	4.298.273,71	76.682,05	80.899,56	2.183.854,48
2006	4,85%	377.531,28	395.841,55	1.976.835,86	215.732,16	226.195,17	4.506.739,99	80.899,56	84.823,19	2.289.771,43
2007	4,48%	395.841,55	413.575,25	2.065.398,11	226.195,17	236.328,72	4.708.641,94	84.823,19	88.623,27	2.392.353,19
2008	5,69%	413.575,25	437.107,68	2.182.919,26	236.328,72	249.775,82	4.976.563,66	88.623,27	93.665,93	2.528.478,08
2009	7,67%	437.107,68	470.633,84	2.350.349,17	249.775,82	268.933,63	5.358.266,10	93.665,93	100.850,11	2.722.412,35
2010	2,00%	470.633,84	480.046,52	2.397.356,15	268.933,63	274.312,30	5.465.431,42	100.850,11	102.867,11	2.776.860,60
2011	3,17%	480.046,52	495.263,99	2.473.352,34	274.312,30	283.008,00	5.638.685,59	102.867,11	106.128,00	2.864.887,08



AÑO	IPC	TERRENO INCULTO PLANO			TERRENO INCULTO ONDULADO			TERRENO INCULTO INCLINADO		
		CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO	CAPITAL	TOTAL	TOTAL AÑO
2012	3,73%	495.263,99	513.737,34	2.565.608,38	283.008,00	293.564,20	5.849.008,57	106.128,00	110.086,57	2.971.747,37
2013	2,44%	513.737,34	526.272,53	2.628.209,23	293.564,20	300.727,16	5.991.724,38	110.086,57	112.772,68	3.044.258,00
2014	1,94%	526.272,53	536.482,22	2.679.196,49	300.727,16	306.561,27	6.107.963,83	112.772,68	114.960,47	3.103.316,61
2015	3,66%	536.482,22	556.117,47	2.777.255,08	306.561,27	317.781,41	6.331.515,30	114.960,47	119.168,03	3.216.898,00
2016	6,77%	556.117,47	593.766,62	2.965.275,25	317.781,41	339.295,21	6.760.158,89	119.168,03	127.235,70	3.434.681,99
2017	5,75%	593.766,62	627.908,20	3.135.778,57	339.295,21	358.804,69	7.148.868,03	127.235,70	134.551,76	3.632.176,21
2018	4,09%	627.908,20	653.589,65	3.264.031,92	358.804,69	373.479,80	7.441.256,73	134.551,76	140.054,92	3.780.732,21
2019	3,18%	653.589,65	674.373,80	3.367.828,13	373.479,80	385.356,46	7.677.888,69	140.054,92	144.508,67	3.900.959,50
2020	3,80%	674.373,80	700.000,00	3.495.805,60	385.356,46	400.000,00	7.969.648,46	144.508,67	150.000,00	4.049.195,96
				45.675.886,38				104.130.721,04		
VALOR FINAL FRUTOS CIVILES TERRENO INCULTO EQUIVALE A: \$202.713.043,20										



TERRENO	AREA M2	FRUTOS CIVILES CON MEJORAS	FRUTOS CIVILES TERRENO INCULTO
PLANO	49.940,08	65.251.266,05	45.675.886,38
ONDULADO	199.241,21	104.130.721,04	104.130.721,04
INCLINADO	269.946,40	52.906.435,78	52.906.435,78
TOTAL	519.127,69	222.288.422,87	202.713.043,20

Se efectúa cuadro de valoración de frutos civiles de un predio que no tiene en cuenta las mejoras efectuadas por el poseedor y que el terreno plano está enmalezado con vegetación rastrera, sin cultivos. El terreno plano se contempla para pastoreo de ganado vacuno y equino y el terreno inclinado apto para pastoreo de chivos o ganado caprino por tener vegetación y restricciones de uso.

2. El señor Juez solicita a la Perito que efectúe superposición del PLANO adelantado por el Ing. Pomar sobre el inspeccionado en el presente proceso y al que menciona el Dr. Zorro Talero presenta el área de mejoras.

➤ **RESPUESTA:**

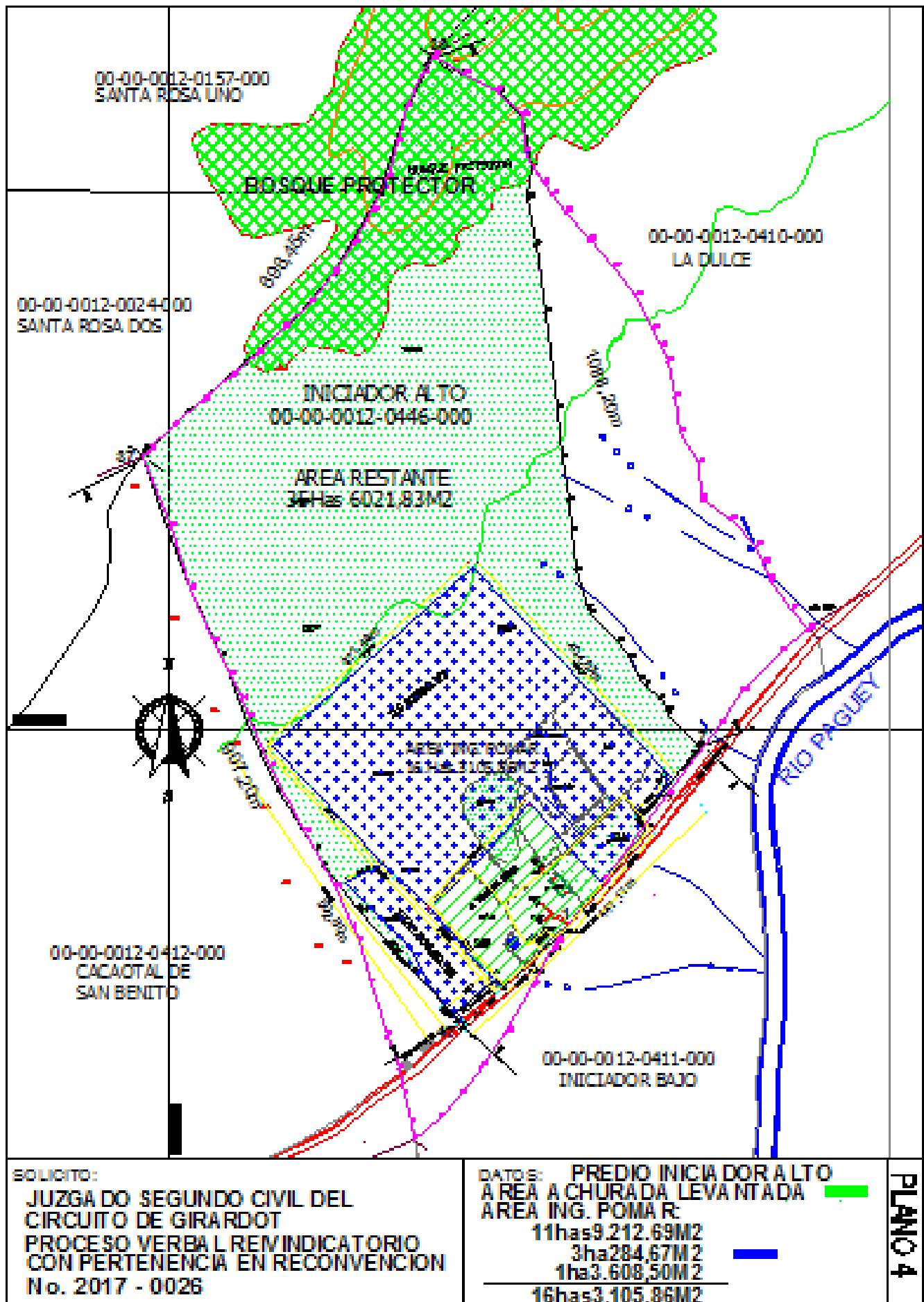
➤

El área mencionada se localiza dentro del predio Iniciador Alto

LINDEROS COLINDANCIAS Y LONGITUDES DEL ÁREA SUPERPUESTA		
ÁREA LEVANTADA POR ING. FRANCISCO POMAR (PLANO 5)		
PUNTO SUPERPUESTO	LONG.	COLINDANTES
NORTE	404,87	HACIENDA INICIADOR ALTO
ORIENTE	447,17	HACIENDA INICIADOR ALTO Y VIA PUBLICA
SUR	502,82	HACIENDA INICIADOR ALTO
OCCIDENTE	371,46	HACIENDA INICIADOR ALTO
ÁREA TOTAL INSPECCIONADA	16.3105,86M2	

Se observan trocados lo puntos cardinales en el plano levantado por el Ing. Francisco Pomar, y el Norte correcto se localiza en el cerro san Alberto.

(PLANO 4, adjunto).





Como se aprecia el área alinderada está por debajo de la cuota de 400 MSNM, (atraviesa el predio en dirección occidente oriente) cota con limitantes de carácter ambiental por la CAR (pág. 21 del informe inicial).

3. Otras aclaraciones presentadas por la Perito Actuante sobre el Dictamen radicado el día 7 de julio de 2020.

A continuación se procede a presentar la valoración final detallada:

DETALLE	UN	AREA	VR	V/R NUEVO	V/R DEPRECIADO
Portada remodelada: 2 zapatas de ((1,2*1,2*0,45), 2 columnas en concreto con pañete y vinilo, de 2,50mt, portón en lámina con tubo de 2" y pintura en esmalte, cubierta teja en barro sobre entramado en madera, machimbre. Edad 15 años Clase 3, con remodelación promedio de 6 años.	GI	1,00	5.591.289,00	5.591.289,00	3.997.212,51
Depreciación 15 años clase 3: 28,51%				1.594.076,49	
Casa Administrador : Vr. Remodelación vivienda, con un Área construida promedio de hasta 100 m2, con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros sin Pañete estuco, de 3 habitación, cuenta con 1 baño, y 1 cocina, y la Cubierta en teja.	M2	76,50	270.643,80	20.704.250,70	13.784.890,12
Depreciación 20 años clase 3: 33,42%				6.919.360,58	
Casa Principal: Vivienda en Tipo 2, con un Área construida promedio de hasta 100 m2, con acabados típicos del tipo, de 1 piso de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros sin Pañete estuco, de 3 habitaciones, cuenta con 1 baño, y 1 cocina, y la Cubierta en teja. (Vida útil 70 años)	M2	145,00	723.270,00	104.874.150,00	82.043.047,55
Depreciación 17 años clase 2,5: 21,77%%				22.831.102,46	



Kiosco: piso en concreto cubierta en paja y teja de zinc, estructura en madera, anden perimetral (V.U=35 años)	M2	30,50	126.580,00	3.860.690,00	2.426.830,00
Depreciación 13 años clase 2,5:		37,14%		1.433.860,27	

Construcción: Bodega, BBQ y Horno: TIPOLOGÍA: Vivienda en Tipo 1, con un Área construida promedio de 62 m2, con acabados típicos del Tipo, de 1 piso de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 1 habitación, cuenta con 1 baño, y espacio para cocina, y la Cubierta en teja. (vida útil 70 años)	M2	39,60	540.859,00	21.418.016,40	15.558.047,11
Depreciación 13 años CL:2,5		27,36%		5.859.969,29	

Establo, embarcadero y bebederos: Cemento afinado, bebederos en concreto, Cerramiento con estructura en postes de madera, puertas de acceso en tubería (vida útil 35 años)	M2	122,80	120.450,00	14.791.260,00	9.297.786,04
Depreciación 13 años clase 2,5=		37,14%		5.493.473,96	

Lago. Excavación,	M3	164,80	122.238,58	20.144.918,40	12.663.095,71
Depreciación 13 años clase 2,0=		37,14%		7.481.822,69	

Piscina. Placa	M2	18,00	245.828,00	4.424.904,00	2.781.494,65
Depreciación 13 años clase 2,5=		37,14%		7.481.822,69	

Tanques

En plástico 1 de 5000 y 2 de 500 y 1 elevado columna y placa e instalación (V.U=25 años)=	GL	1,00	2.018.714,00	2.018.714,00	807.485,60
Depreciación 15 años clase 2,5=		60,00%		1.211.228,40	

Adecuaciones de terreno

Movimiento de tierra mecánico, explanación	M3	2.856,00	18.928,00	54.058.368,00	54.058.368,00
--	----	----------	-----------	---------------	---------------

Pradizado

empradizado y plantas ornamentales (V.U=25 años)	M2	2.385,00	12.390,00	29.550.150,00	11.820.060,00
Depreciación 15 años clase 2,5=		10,93%		17.730.090,00	

SUBTOTAL CONSTRUCCIONES

216.157.677,86



Cerca en alambre

En alambre de 4 y 5hilos sobre postes de madera rústica	ML	1.790,05	15.505,00	27.754.725,25	11.101.890,00
Depreciación 15 años clase 2,5=		60,00%		16.652.835,15	

Cerramiento cerca viva

En singla Vr. Integral (V.U=25 años)	UN	1.194,00	15.000,00	7.910.000,00	7.164.000,00
		60,00%		10.746.000,00	

Potreros de pasto

Maralfalfa	M2	10.042,00	300,00	3.012.600,00	3.012.600,00
------------	----	-----------	--------	--------------	--------------

SUBTOTAL	21.280.280,05
-----------------	----------------------

TOTAL	237.437.958,00
--------------	-----------------------

VALOR CULTIVOS	80.015.323,00
-----------------------	----------------------

VALOR DE CONSTRUCCIONES, ADECUACIONES TERRENO Y CULTIVOS	317.453.281,00
---	-----------------------

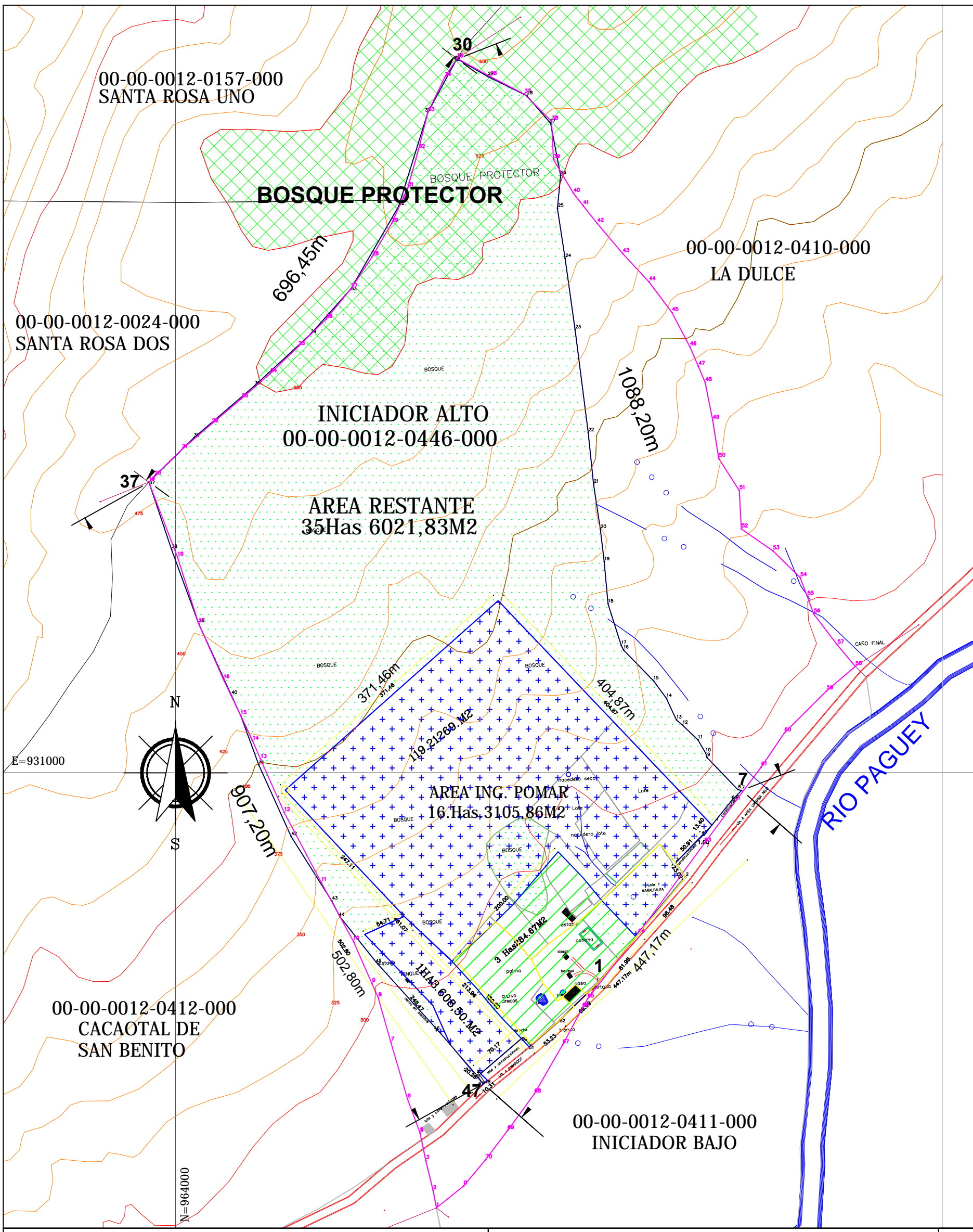
Las mejoras equivalen a: TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE

La anterior aclaración se debe a errores involuntarios al efectuar depreciación mayor en algunas mejoras inspeccionadas en el Informe Inicial.

En los anteriores términos dejo presentada la Aclaración efectuada.

Del Señor juez,

LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
 C.C. No. 51.839.199 de Bogotá.
 ARQUITECTO UNIAMERICA
 TP 25700-57890 CND
 REGISTRO NACIONAL AVALUADOR. RAA



SOLICITO:
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
 CIRCUITO DE GIRARDOT**
**PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
 CON PERTENENCIA EN RECONVENCION
 No. 2017 - 0026**

DATOS: **PREDIO INICIADOR ALTO**
AREA ACHURADA LEVANTADA ■
AREA ING. POMAR:
 11has9.212.69M2
 3ha284,67M2 ■
 1ha3.608,50M2
 16has3.105,86M2

PLANO 4

ACLARACIÓN SOLICITADA POR EL DESPACHO

luz amanda castro gonzalez <PeritoArq.luzcastro@hotmail.com>

Jue 26/11/2020 8:03 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (831 KB)

1. INFOR INICIADOR ACLARACION.pdf; 2. PLANO 4 SUPERPOSICION.pdf;

Girardot, Cundinamarca. Noviembre 26 de 2020

REFERENCIA: VERBAL REIVINDICATORIO No. 2017-0026

DEMANDANTE: GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ

DEMANDADO: JOSE ROBERTO ZORRO TALERO

Respetuoso saludo

Con el presente estoy radicando oficio del proceso de la referencia.

Acuso recibo.

Gracias.

LUZ AMANDA CASTRO GONZALEZ
ARQUITECTO UNIVERSIDAD AMERICA
PERITO RAA
CONTACTO: 321 2709141



Libre de virus. www.avg.com