



**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:

<b>LINDEROS COLINDANCIAS Y LONGITUDES DEL AREA INSPECCIONADA</b>			
<b>AREA LEVANTADA POR LA PERITO (PLANO 1)</b>			
<b>LEVANTAM. POR LA PERITO</b>	<b>PUNTOS PERITO</b>	<b>LONG.</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>NORTE</b>	37 al 30	696,45	Predios: 00-00-0012-0157-000, 00-00-0012-0024-000.
<b>ORIENTE</b>	30 al 7	1.088,20	Con el área de mayor extensión predio Iniciador Alto:00-00-0012-0446-000
<b>SUR</b>	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
<b>OCCIDENTE</b>	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
<b>PERIMETRO</b>		<b>3.218,95 METROS LINEALES</b>	
<b>AREA TOTAL INSPECCIONADA</b>		<b>51has 9.127,69M2 /519.127,69M2</b>	

#### **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:

<b>TERRENO</b>	<b>AREA</b>	<b>HECTAREAS</b>	<b>VR. ARRIENDO HECTAREAS</b>
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
<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	<b>519.127,69</b>	<b>51,913</b>	



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	<b>1.000.000,00</b>	4.994.007,98	385.356,46	<b>400.000,00</b>	7.969.648,46	144.508,67	<b>150.000,00</b>	4.049.195,96
				<b>65.251.266,05</b>			<b>104.130.721,04</b>			<b>52.906.435,78</b>
<b>VALOR FINAL FRUTOS CIVILES CON MEJORAS:\$222.288.422,87</b>										

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	<b>700.000,00</b>	3.495.805,60	385.356,46	<b>400.000,00</b>	7.969.648,46	144.508,67	<b>150.000,00</b>	4.049.195,96	
				<b>45.675.886,38</b>				<b>104.130.721,04</b>			<b>52.906.435,78</b>
<b>VALOR FINAL FRUTOS CIVILES TERRENO INCULTO EQUIVALE A: \$202.713.043,20</b>											



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
<b>TOTAL</b>	<b>519.127,69</b>	<b>222.288.422,87</b>	<b>202.713.043,20</b>

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.**

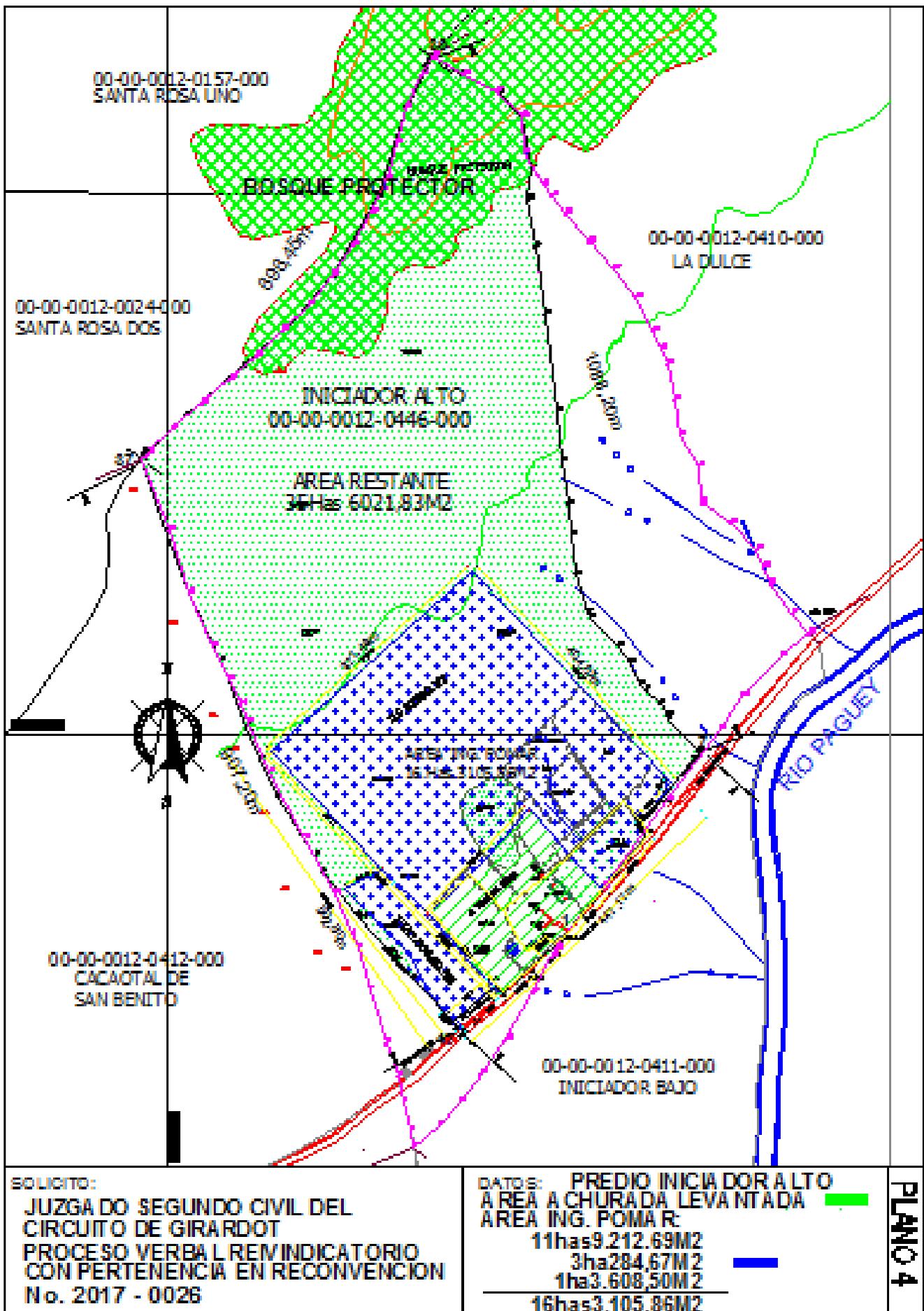
- **RESPUESTA:**
- 

El área mencionada se localiza dentro del predio Iniciador Alto

LINDEROS COLINDANCIAS Y LONGITUDES DEL ÁREA SUPERPUESTA		
AREA 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
<b>AREA TOTAL INSPECCIONADA</b>	<b>16.3105,86M2</b>	

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
<b>Portada remodelada:</b> 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	
<b>Casa Administrador :</b> 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	
<b>Casa Principal:</b> 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	



<b>Kiosco:</b> 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	

<b>Construcción: Bodega, BBQ y Horno:</b> 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	

<b>Establo, embarcadero y bebederos:</b> 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	

<b>Lago.</b> 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	

<b>Piscina.</b> 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
------------	----	-----------	--------	--------------	--------------

<b>SUBTOTAL</b>	<b>21.280.280,05</b>
-----------------	----------------------

<b>TOTAL</b>	<b>237.437.958,00</b>
--------------	-----------------------

<b>VALOR CULTIVOS</b>	<b>80.015.323,00</b>
-----------------------	----------------------

<b>VALOR DE CONSTRUCCIONES, ADECUACIONES TERRENO Y CULTIVOS</b>	<b>317.453.281,00</b>
---	-----------------------

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



## 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](http://www.avg.com)