

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

695

DIRECCIÓN INMUEBLE:

Inmueble ubicado en EL Municipio de La Mesa Cundinamarca, Vereda El Palmar,
dirección predio: lote 1.

La Mesa, febrero de 2023

398

1 IDENTIFICACION DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

CLAUDIA PATRICIA PEREZ TOLEDO Cedula de ciudadanía: **39'701.342**

1.2 IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

No.	APELLIDOS Y NOMBRES	C.C	PORCENTAJE
01	PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA	39701342	40%
02	HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MILLAN	51893949	30%
03	AVILA DIONISIO	17129754	30%

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Prueba Pericial, para ser presentada ante juzgado dentro del proceso divisorio #2017-318

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

3.2 El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Enero 31 de 2023.

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Febrero 08 de 2023.

5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para cumplir el presente encargo valuatorio, tendré como base; la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, la norma técnica sectorial (NTS 1 02) "contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales "RNA-ICONTEC.

RAA
3

Dando cumplimiento al capítulo sexto, "Prueba Pericial" artículo 226 "Procedencia", del Código General del Proceso, Ley 1564 del 12 de julio de 2012.

Yo **MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO** CC 80'441.018, manifiesto:

Bajo juramento, entiendo prestado por la firma, del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO Cedula de ciudadanía: 80'441.018 de Bogotá. Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Identificado con el registro RAA: AVAL-80441018

2. La dirección el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Dirección: Carrera 12J # 31F -29 Sur Barrio Bosque de San Carlos Bogotá. Telefono:3112011159, cedula de ciudadanía: 80'441.018, correo electrónico: miguel1018.ma@gmail.com.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Técnico laboral por competencias en avalúos - Categoría 1 Inmuebles Urbanos., Categoría 2 Inmuebles Rurales, Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6 Inmuebles Especiales.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No he realizado publicaciones

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito, o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial, en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

000

No	FECHA	JUZGADO	NOMBRE DE LAS PARTES	PONENTE	PROCESO
01	23-02-2021	Juzgado 08 de Familia Bogotá	Demandante: Miguel Fernández Guerrero Demandado: Leticia Ávila	Juez 08 de familia	Liquidación de sociedad conyugal
02	13-04-2021	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá	Demandante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A BBVA COLOMBIA, demandado: Luis Manuel Mora Vizcaino.	Juzgado 2 de ejecución civil del circuito	Ejecución /Ejecutivo con título hipotecario
03	21-06-2021	Juzgado 47 Civil del circuito de Bogotá	Demandante: Helena Martínez Díaz Demandado: Marcela Martínez Díaz	Fabiola Pereira Romero	Declarativo/Divisorio
04	19-08-2021	Juzgado 36 civil municipal de Bogotá.	Demandante: Jorge Luis Barrios Demandado: Adriana Yiseth Barrios.	Edith Constanza Lozano Linares	Declarativo/Divisorio
05	30-09-2021	Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá	Demandante: Clara Gaona Cepeda Demandado: José Hermes Silva.	Juzgado 49 civil del circuito de Bogotá	Declarativo/Divisorio
06	30-11-2021	Juzgado 004 municipal Civil de Bogotá	Demandante: Waldo Siempira Gómez Demandados: Jaime Villegas Arbeláez Pedro Manuel González Hernández	Ana Josefa Caballero Calderón	Declaratorio (pertenencia)
07	18-01-2022	Juzgado 015 de Familia Bogotá	Demandante: Elsa María Rodríguez Demandados: Herederos determinados e indeterminados de Dagoberto Rodríguez López	Laura Luzma Castro Ortiz	Declaratorio/Declaración de existencia de sociedad matrimonial.
08	06-04-2022	Juzgado 07 de familia de Bogotá	Demandante/accionante: María Ligia Pedraza De Gómez Tercero Vinculado: a todas las personas que se crean con derecho a intervenir dentro del proceso sucesorio de María Ligia Pedraza de Gómez (Emplazado)	Carolina Laverde López	Liquidatario C.C Clase de proceso: Liquidación Subclase de proceso: Sucesión
09	18-05-2022	Juzgado 031 de familia de Bogotá	Demandante/accionante: María Doris Rodríguez Gutiérrez Demandado/Indiciado/causante: José Gabriel Mendivelso Gil Defensor privado: Antonio Varela Ardila	María Emelina Pardo Barbosa	Liquidatario Subclase de proceso: Disolución, nulidad y liquidación de sociedades conyugales

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado, y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERÉS QUE HAN DE VALORARSE

6.1 Descripción derechos de propiedad: Es un lote identificado con el numero uno en el municipio de La Mesa Cundinamarca, vereda el Palmar, el cual al momento de la visita, se encuentra en pleito en un proceso divisorio del mismo. El alcance del

1017

encargo valuatorio es entregar un informe técnico de avalúo de inmueble para que obre como prueba pericial dentro del proceso divisorio.

6.2 Identificación de los propietarios:

No	APELLIDOS Y NOMBRES	C.C	PORCENTAJE
01	PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA	39701342	40%
02	HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MILLAN	51893949	30%
03	AVILA DIONISIO	17129754	30%

Fuente certificado de tradición PIN #: 230207406271657016 del 07 de febrero de 2023.

6.3 Nombre del predio: Lote 1 Vereda El Palmar Municipio La Mesa Cundinamarca

Linderos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO NO.1 CON CABIDA APROXIMADA DE 1.600 M2. EL CUAL SE DESMEMBRO DEL DENOMINADO PLANO NO. 1 UBICADO EN LA VEREDA EL PALMAR, JURISDICCION MUNICIPAL DE LA MESA, CUYOS LINDEROS ESTAN DETALLADOS EN LA ESCRITURA NO 1063 DEL 12 DE MAYO DE 1998, DE LA NOTARIA DE LA MESA ESTE LOTE TIENE SU VIA DE ACCESO CARRETEABLE DEBIDAMENTE RECEBADA Y CUNETIADA

Fuente certificado de tradición PIN #: 230207406271657016 del 07 de febrero de 2023.

Nota: Un informe valuatorio en sí mismo, no constituye un estudio de títulos

6.4 Título de adquisición

6.4.1 Escritura Pública:

Nro	Folio matrícula 166-58798	Documento	Especificación
1	Anotación: Nro 005 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 1782	Escritura 771 del 28-03-2003 notaria 55 de Bogotá D.C.	Limitación al dominio: 0307 compraventa, derechos de cuota o 40%.
2	Anotación: Nro 006 Fecha: 14-02-2006 Radicación: 768	escritura 224 del 06-02-2006 notaria de la mesa	Limitación al dominio: 0307 compraventa derechos de cuota 60%
3	Anotación: Nro 007 Fecha: 23-11-2009 Radicación: 2009-166-6-7128	escritura 2843 del 11-11-2009 notaria única de la mesa	Limitación al dominio: 0307 compraventa derechos de cuota o (30%)-

Fuente certificado de tradición PIN #: 230207406271657016 del 07 de febrero de 2023.

6.4.2 Matricula inmobiliaria: 166-58798

6.4.3 CODIGO CATASTRAL: 253860002000000060547000000000

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

902

7.1 Ubicación y Localización

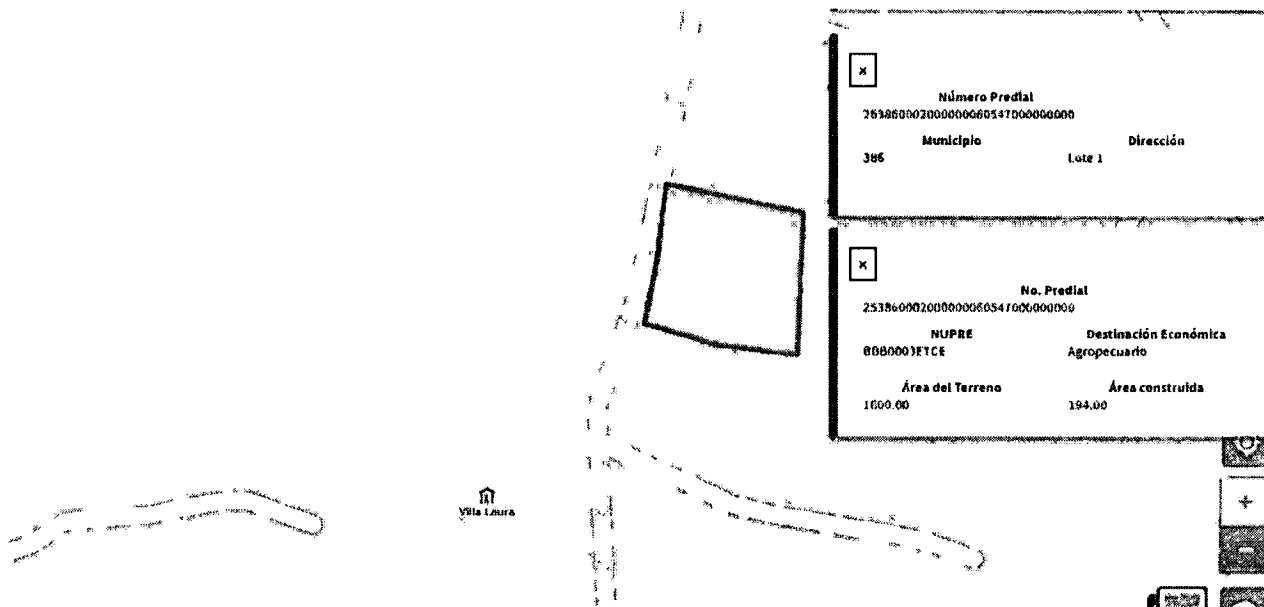
7.1.1 Ubicación: País: Colombia, Departamento: Cundinamarca, Municipio: La Mesa, Vereda: El Palmar

7.1.2 Nombre del predio: Lote 1

7.1.3 Acceso: tiene su vía de acceso carretable debidamente recibada.



7.1.4 Plano del predio.



Fuente: Agencia Catastral de Cundinamarca <https://acc.gov.co/#/geoportal>

403

7.1.5 Coordenadas Geográficas de la entrada principal predio rural Lote 1 vereda El Palmar municipio La Mesa Cundinamarca: Longitud 74,46272 Latitud 4,6153

7.2 Características de la región

7.2.1 Delimitación del sector: La Mesa es un municipio del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia del Tequendama a 54 km al suroeste de Bogotá, la capital colombiana. Es la capital de la Provincia del Tequendama, una de las 15 en que se encuentra dividido el Departamento de Cundinamarca.

Límites:

Norte: con los municipios de Cachipay, Quipile y Zipacón

Sur: con los municipios de Anapoima y El Colegio

Oriente: con el municipio de Tena y Bojacá

Occidente: con los municipios de Quipile y Anapoima

Altitud de la cabecera municipal: 1200 metros sobre el nivel del mar

Temperatura promedio: 24°C

Distancia de referencia: 54 kilómetros desde Bogotá

7.2.2 Actividad económica: La actividad principal del municipio es el turismo seguido del comercio, que es muy destacado, y del mercado local que se realiza los domingos y los miércoles. Es de mencionar la existencia de una importante industria avícola, los cultivos de frutas y de flores exóticas, piscifactorías en donde es posible hacer pesca deportiva y un extenso cultivo del llamado "platanillo", cuya producción se exporta en su totalidad.

7.2.3 Actividades socioeconómicas: Entre las frutas destacadas se encuentra el mango, el cual es cultivado en varias veredas del municipio, principalmente alrededor de la inspección de San Joaquín, la cual alberga una plaza de comercialización de dicho producto, a la cual confluyen vendedores de la región y compradores de distintas zonas del país.

7.2.4 Infraestructura vial: A La Mesa se llega desde Soacha por la avenida indumil, pasando por la variante de Mondoñedo, que parte desde el sur del municipio de Bojacá y Tena al occidente hasta llegar al casco urbano mesuno. También hay vía hacia Quipile por la vía que une con Anapoima, además de la vía que de la calle 13 desde Bogotá

7.2.5 Distancia y tiempo de desplazamiento: Distancia de referencia: 54 kilómetros desde Bogotá, distancia desde el centro poblado de la Mesa Cundinamarca al lote numero 1 Vereda el Palmar: 6 kilómetros.

7.2.6 Infraestructura dotacional: escuelas veredales, colegios públicos y privados en el casco urbano.

7.2.7 Servicios Públicos: Acueducto veredal, energía eléctrica, aseo urbano.

404

7.2.8 Caracterización física: El sector es montañoso Altitud media: 971 m Altitud mínima: 656 m Altitud máxima: 1.420 m

7.2.9 Recursos Hídricos: Sus fuentes hídricas de mayor cauce son los Ríos Bogotá, y el Apulo, en el Rio Bogotá desembocan las quebradas de Patio Bonito, San Andrés, San Agustín, Las Fortunas, La Negra, La Guayacana, Las Totumas y Zapata. En el Rio Apulo desembocan las quebradas Quipilita, La Chambatá, el Calicha, La Carbonera, Rio Curí, Rio Bahamon, Quebrada El Tigre, y otras menores.

7.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7.3.1 Frentes sobre las vías: se ingresa por el costado oriental, por la vía veredal recibada.

7.3.2 Cercas perimetrales: Se observa cerca viva, portón de ingreso metálico doble permite el ingreso a vehículos.

7.3.3 Explotación económica actual. Agrícola árboles frutales

7.3.4 Recursos hídricos: Acueducto

7.3.5 Servicios públicos: Energía Eléctrica, alcantarillado, recolección de residuos sólidos

7.3.6 Distrito de riego: No.

7.3.7 Zonas homogéneas: Se puede comparar con varias veredas del municipio de La Mesa

7.4 CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

7.4.1 Área: 1.600 m²

Fuente: Certificado Catastral Expedido por El Gestor Catastral de Cundinamarca sede Bogotá, fechado el 07 de Febrero de 2023.

7.4.2 Forma geométrica: polígono irregular

7.4.3 Presenta un relieve plano

7.4.4 Descripción de la vocación del suelo

Usos agropecuarios árboles frutales

7.4.5 Conflictos del uso del suelo

De acuerdo con el certificado de uso de suelos numero 016-2023 expedido por la secretaria de planeación del municipio de La Mesa Para el predio objeto del presente avalúo, fechado el día 07 de febrero de 2023, el predio se localiza en suelo rural, donde se advierte de los usos que se le puede dar al predio así:

Handwritten signature

ARTICULO SEXTO. SUELO RURAL: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de los recursos naturales y actividades análogas. Su delimitación se localiza en las planchas del I.G.A.C., a escala 1:10.000, que hacen parte del presente Acuerdo, y que deroga los Acuerdos N° 06 de junio 13 de 1996 y el N° 015 de septiembre 15 de 1997.

PARAGRAFO: Para todos los suelos rurales del municipio de la Mesa, se permitirá construcciones con alturas máximas de dos (2) pisos más altillo. Así mismo se exigirá el cumplimiento de las normas establecidas por la autoridad ambiental, en decir la CAR, en lo referente al tratamiento y disposición final de los residuos sólidos y líquidos.

ARTICULO TREINTA Y DOS: SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO O SEMI-MECANIZADO: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Se localizan en el mapa con el número 7.

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o canículas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio, para tal fin.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Además, informa en este certificado que el índice máximo de ocupación es del 15%, es decir que el predio en mención al tener un área de terreno de 1.600 m², se podrán construir un total de 240 m².

Fuente: certificado de uso de suelos numero 016-2023 expedido por la secretaria de planeación del municipio de La Mesa (se anexa)

7.5 CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

7.5.1 Construcciones Las construcciones y/o edificaciones existentes deben describirse técnica y detalladamente de acuerdo con los siguientes parámetros:

Tipos de edificación: casa

1006

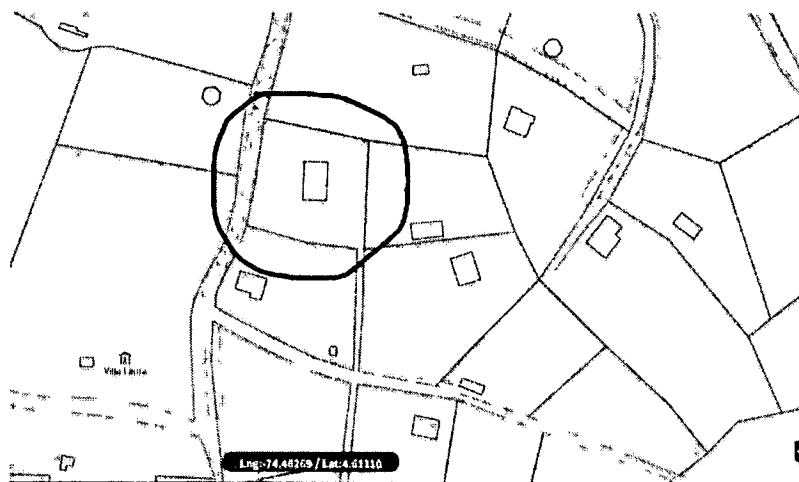


Número de pisos: 1

Áreas construidas 194 m²

Fuente: Certificado Catastral Expedido por El Gestor Catastral de Cundinamarca sede Bogotá, fechado el 07 de Febrero de 2023.

Ubicación dentro del terreno: Centro del predio



Fuente: Agencia Catastral de Cundinamarca <https://acc.gov.co/#/geoportal>

Vetustez: 20 años

Acabados: Paredes se presume bloque y ladrillo, pañetados

Estado de conservación: regular

Detalles constructivos relevantes: tipología de la construcción VIS.

107

Destinación de las construcciones: habitacional.

ANOTACION: Es de anotar que, al momento de la visita técnica al inmueble, no ingresé al inmueble, por lo que los datos para completar los detalles de distribución de la construcción, las aportó la señora CLAUDIA PATRICIA PEREZ TOLEDO quien manifiesta que la construcción tiene las siguientes dependencias: tres alcobas, tres baños, sala, cocina, comedor y hall.

7.6 CARACTERIZACIÓN DE CULTIVOS O PRODUCTOS VEGETALES

Árboles frutales

7.7 CARACTERIZACIÓN DE OBRAS Y MEJORAS DE TRABAJO DE LAS TIERRAS

No se observan

7.8 CARACTERIZACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTOS

No se observan

7.9 CARACTERIZACION DE ACTIVIDADES PECUARIA

No se observa.

7.10 CARACTERIZACION DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL BIEN INMUEBLE

Algunos árboles frutales.

8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: este plan es utilizado en municipios con una población entre 30.000 y 100.000 habitantes.

MUNICIPIO DE LA MESA, ACUERDO N.º DE 2000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. La Mesa, Cundinamarca, 22 de mayo del 2.000

9. IDENTIFICACION DE LAS CARACTARISTICAS JURIDICAS

9.1 MATRICULA INMOBILIARIA: 166-58798

9.2 TITULO DE PROPIEDAD

Nro	Follo matrícula 166-58798	Documento	PROPIETARIO %
1	Anotación: Nro 005 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 1782	Escritura 771 del 28-03-2003 notaría 55 de Bogotá D.C.	Pérez Toledo Claudia Patricia 40%
2	Anotación: Nro 006 Fecha: 14-02-2006 Radicación: 768	escritura 224 del 06-02-2006 notaría de la mesa	Millán Brand Sofia 30%
3	Anotación: Nro 007 Fecha: 23-11-2009 Radicación: 2009-166-6-7128	escritura 2843 del 11-11-2009 notaría única de la mesa	Ávila Dionisio 30%

Handwritten signature

Fuente certificado de tradición PIN #:230207406271657016 del 07 de febrero de 2023.

Nota: Un informe valuatorio en sí mismo, no constituye un estudio de títulos

9.3 CODIGO CATASTRAL:

253860002000000060547000000000

9.4 LICENCIA DE CONSTRUCCION

No se evidencian licencias de construcción

9.5 MARCO LEGAL DE LA VALUACION El presente encargo valuatorio se desarrolla en el marco de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008." Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenadas dentro del marco de ley 388 de 1997". Teniendo en cuenta que se trata de un encargo valuatorio rural, en concordancia con el Artículo 29 "Avalúos en las zonas rurales".

9.6 INFORMACION JURIDICA. Al verificar los documentos aportados al presente encargo valuatorio, se puede establecer que el inmueble tiene tres propietarios, y se encuentra en curso un proceso de pertenencia RADICADO 25386400300120180040100 anotación 13 Matricula Inmobiliaria 166-58798

Fuente certificado de tradición PIN #:230207406271657016 del 07 de febrero de 2023.

Nota: Un informe valuatorio en sí mismo no constituye un estudio de títulos.

10. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION, DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL.

11. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

11.1 INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

El cliente solicita el valor comercial del predio denominado lote 1, vereda El Palmar, Municipio La Mesa Cundinamarca para ser aportada a el Juzgado Primero Civil Municipal de la Mesa Cundinamarca, en proceso divisorio.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Al momento de la visita técnica no se observan problemas de agrietamiento en el suelo, ni encharcamientos que puedan producir remoción.

12.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDISIONES DE SALUBRIDAD

Al momento de la visita; no se perciben olores de desechos o problemas sanitarios en los alrededores.

12.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no se encuentra en zona de reserva vial.

UOP

12.4 SEGURIDAD

En el sector donde se encuentra el inmueble motivo del encargo valuatorio, no presenta situaciones especiales de inseguridad.

12.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS

No se observan problemáticas que afecten la comercialización del predio.

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Debo manifestar que, al momento de la visita, fui acompañado por la señora Claudia Patricia Pérez Toledo, quien trato de comunicarse con el encargado del inmueble, pero no fuimos atendidos por él, ni por las personas que se encuentran ocupando el inmueble. Manifiesta la señora Claudia Patricia Pérez Toledo que el predio objeto del encargo valuatorio, se encuentra ocupado; al no lograr el acceso al mismo, me vi obligado a realizar tomas fotográficas exteriores del inmueble, así como tomar coordenadas para verificar el área del inmueble objeto de el presente encargo valuatorio.

Cabe señalar que, para este tipo de circunstancias especiales, el Código General del Proceso (Ley 1564 julio 12 de 2012), señala: **"Deber de colaborar de las partes", Artículo 233. Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo, si alguno no lo hiciere, se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.**

14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DEL MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA(S)

Para realizar el avalúo del predio en mención, tendré como base la resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Para el valor del terreno:

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.

Para la construcción:

Artículo 13. Método de costo de reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos

110

indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto; en que debe incurrirse para la realización de la obra.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación

14.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

Para calcular el valor del terreno, realizare una homogenización con predios con las mismas características de uso de suelo, así como predios que tengan áreas similares al predio objeto de la valuación.

Luego empleando las fórmulas matemáticas y estadísticas autorizadas por el IGAC, podre obtener el valor del metro cuadrado del terreno.

Para conocer el valor de la construcción, utilizaré el método de Costo de Reposición empleando el sistema de Fitto y Corvini, que es el autorizado por la resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

14.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES														
MUESTRA No	MUNICIPIO	VALOR OFERTA	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 DEPURADO	F1 Factor Tamaño	F2 Factor Ubicación	F3 Factor Negociación	Nombre de la Fuente	Telefono de la Fuente
			ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2								
1	LA MESA	\$ 190.000.000	1.500,00	\$ 128.687	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 128.687	\$ 120.333	1	1	0,95	LUISA	3044258888
2	LA MESA	\$ 220.000.000	1.100,00	\$ 200.000	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 200.000	\$ 140.353	0,89	0,83	0,95	GUSTAVO	3103295161
3	LA MESA	\$ 220.000.000	1.600,00	\$ 137.500	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 137.500	\$ 130.825	1	1	0,95	ANGEL	3194785407
4	LA MESA	\$ 220.000.001	1.240,00	\$ 177.419	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 177.419	\$ 145.565	0,98	0,91	0,92	Rentahouse	3103168729
5	LA MESA	\$ 190.000.000	1.230,00	\$ 154.472	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 154.472	\$ 130.870	0,98	0,91	0,95	LUIS	3103049775
6	LA MESA	\$ 190.000.000	1.230,00	\$ 154.472	0,0	\$ 520.000	\$ 0	\$ 154.472	\$ 130.870	0,98	0,91	0,95	MARY	3103049775
MEDIA ARITMETICA								\$ 158.422	\$ 133.103					
DESVIACION ESTANDAR								\$ 26.709	\$ 6.798					
COEFICIENTE DE ASIMETRIA								1	0					
COEFICIENTE DE VARIACION								16,88	6,61					
LIMITE SUPERIOR								\$ 185.131	\$ 141.901					
LIMITE INFERIOR								\$ 131.712	\$ 124.304					
VALOR ADOPTADO								\$	\$ 133.103					

En el estudio de mercado encontré seis ofertas, luego de realizar los cálculos matemáticos y estadísticos, resulta del valor del metro cuadrado de terreno adopto el valor de la media aritmética, al obtener como coeficiente de variación 6,61, siendo inferior a mas o menos 7,5% se ajusta a los estándares del artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 11 "De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de valores.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	20	70	28,57%	4	61,26%	\$ 1.348.000	\$ 825.813	\$ 522.187	\$ 520.000

Ítem 1. Con este método de depreciación, obtuve el valor un valor de \$520.000 el cual adopto como valor del metro cuadrado de la construcción en el sector, igual valor adopte para el valor del metro cuadrado de la construcción del predio a valuar.

117

Fuente: Datos del valor de la reposición, extraídos de la revista CONSTRUDATA edición 205 diciembre 2022-enero de 2023, sección tres: Índices de Costos.

14.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En el estudio de mercado que realicé; pude establecer que la oferta de bienes inmuebles para venta en el sector es media.

14.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización son medianas.

14.6 CONCEPTO DE LA GARANTIA

No aplica.

14.7 VALUACION

14.7.1 Descripción de los componentes del bien valuado

Área del Terreno

1.600 m².

Fuente: Certificado Catastral Expedido por El Gestor Catastral de Cundinamarca sede Bogotá, fechado el 07 de Febrero de 2023.

Área Construida

194 m²

Fuente: Certificado Catastral Expedido por El Gestor Catastral de Cundinamarca sede Bogotá, fechado el 07 de Febrero de 2023.

14.7.2 Cantidades

Se tendrán en cuenta cantidad de metros cuadrados de terreno.

14.7.3 Valores unitarios

Terreno	Valor
1 m ²	\$133.103
Construcción	Valor
1 m ²	\$520.000

217

14.7.4 Valor resultado de la valuación

ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	1600	M2	\$ 133.103	\$ 212.964.800
CONSTRUCCION	194	M2	\$ 520.000	\$ 100.880.000
TOTAL				\$ 313.844.800
VALOR REDONDEADO				\$ 313.845.000

SON TRECIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS COP (Unidad monetaria de curso legal en la República de Colombia).

14.7.5 FIRMA DEL VALUADOR



MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO
Número de Registro ante el RAA: AVAL-80441018

Código General del Proceso Ley 1564 (12 de julio de 2012)

Artículo 406 inciso final "En todo caso el demandante deberá acompañar":

1. Un dictamen pericial que determine el valor del bien
2. El tipo de división que fuere procedente,
3. La partición, si fuere el caso y
4. El valor de las mejoras si las reclama.

RESPUESTAS:

1. "Dictamen pericial. El valor total del inmueble se menciona en la página 14 del presente informe valuatorio.
2. El tipo de división que fuere procedente no procede debido al ACUERDO N.º DE 2000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DEL SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. La Mesa, Cundinamarca, 22 de mayo del 2.000 ARTICULO CUARENTA. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE: El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta los siguientes: Literal b **Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de UNA (1) HECTAREA y su ocupación máxima será del 30% del predio**
3. La partición si fuere el caso, en este caso la única forma de realizar la partición del inmueble sería a través de venta.

213

4. El valor de las mejoras si las reclama. La señora Claudia Patricia Pérez Toledo, manifiesta que le fueron concedidos en audiencia el valor de cincuenta millones de pesos en mejoras. Motivo por el cual solicita que tenga en cuenta la indexación de ese valor como resultado del nuevo avalúo del inmueble

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe, y tiene una vigencia de un año; en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador". Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Nadie ha proporcionado asistencia profesional en el presente informe.

17. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL DEL VALUADOR

17.1 NOMBRE DEL VALUADOR

MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO

17.2 REGISTRO DE ACREDITACION PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

17.2.1 Técnico Laboral en Avalúo de Bienes Centro de Estudios Derecho y Propiedad

17.2.2 Registro ante el RAA (Registro de Autocontrol de Avaluadores): AVAL-80441018,

17.2.3 Registrado ante la ERA (Entidad Reconocida de Autoevaluación) ANA (Autorregulador Nacional de Avaluadores): 80441018.

11.2.4 Registrado en el "Listado de Peritos Auxiliares de la Justicia" Instituto Geográfico Agustín Codazzi Resolución 639 del 7 de julio de 2020: 80441018.

17.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para su análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

18. ANEXOS

Estudio de mercado
Registro fotográfico
Registro RAA
Diploma técnico en avalúos
Certificado de tradición
Certificado catastral
Certificado de uso de suelos

4/5

ESTUDIO DE MERCADO

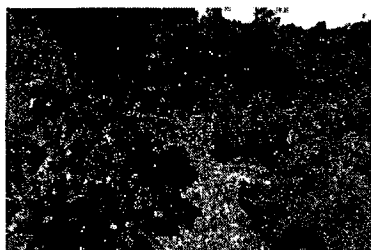
1. Oferta uno : Luisa Peñuela teléfono 3044258868 La Mesa vereda El Palmar área del lote: 1.500 m² \$190.000.000 Código del predio 5599720 (Finca Raíz).



2. Oferta dos : Gustavo Moreno teléfono 3103295161 La Mesa vereda El Palmar área del lote: 1.100 m² \$220.000.000



3. Oferta tres : Angel Medina teléfono 3194765407 La Mesa vereda El Palmar área del lote: 1.600 m² \$220.000.000



917
416

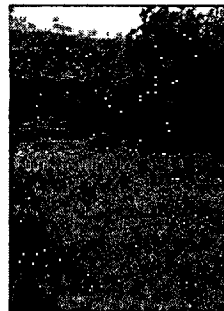
4. Oferta cuatro : Rentahouse finca raiz teléfono 3103168729 La Mesa, área del lote: 1.240 m² \$220.000.000 Código: RAH CO 22-809



5. Oferta cinco : Luis Villalobos teléfono 3103049775 La Mesa vereda San Andrés, lote 1 área del lote: 1.230 m² \$190.000.000 Código Fincaraiz: 7817328



6. Oferta cinco : Luis Villalobos, teléfono 3103049775 La Mesa vereda San Andrés, lote 2 área del lote: 1.230 m² \$190.000.000 Código Fincaraiz: 7817328



7. Oferta seis : Mary, teléfono 3208554816 La Mesa vereda San Andrés, área del lote: 2.000 m² \$140.000.000 Código Fincaraiz: 7692255



REGISTRO FOTOGRAFICO



Ilustración 1, Ingreso al predio lote 1 vereda El Palmar Municipio La Mesa Cundinamarca.



Ilustración 2, construcción en medio del predio lote 1

418



Ilustración 3, detalle cerca viva



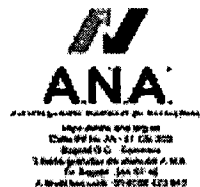
Ilustración 4, detalle vía de acceso



PIN de Validación: b8d60b2b



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



419

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80441018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80441018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

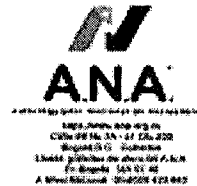
- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8d60b2b



U2D

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CARRERA 12J NO. 31F - 29 SUR
 Teléfono: 3112011159
 Correo Electrónico: miguel1018.ma@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANTONIO ALVAREZ AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80441018.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

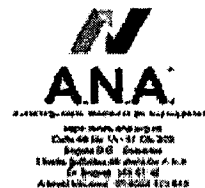


PIN DE VALIDACIÓN

b8d60b2b



PIN de Validación: b8d60b2b



421

Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CENTRO DE ESTUDIOS
DERECHO & PROPIEDAD S.A. *



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

Derecho y Propiedad S.A.

Centro de Estudios

Institución para el Trabajo y el Desarrollo Humano
Resolución 160014 de 2008 S.E.D.

Certifica que

Miguel Antonio Álvarez Arévalo

C.C. 80.441.018

Ha cumplido con los requisitos de formación académica para la inscripción como evaluador de acuerdo a lo establecido en la ley 1673 de 2013, reconociendo la aptitud ocupacional como

**TÉCNICO LABORAL POR
COMPETENCIAS EN AVALÚOS**

Con una intensidad 700 horas

En constancia, se expide el presente certificado firmado y sellado por las directivas de la Institución, en la ciudad de Bogotá D.C., a los 22 días del mes de noviembre de 2019.

Angélica Bello Barreto
Coordinadora Académica

Reinaldo Arévalo Arévalo
Director General

Jorge Elicer Chacón Lasso
Director Centro de Estudios

Registro de Acta N° ____
Número de Folio ____

2217



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

123

Certificado generado con el Pin No: 230207406271657016

Nro Matrícula: 166-58798

Pagina 1 TURNO: 2023-166-1-5270

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 10:21:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA MESA VEREDA: EL PALMAR

FECHA APERTURA: 01-07-1998 RADICACIÓN: 98-2657 CON: ESCRITURA DE: 12-05-1998

CODIGO CATASTRAL: 253860002000000060547000000000COD CATASTRAL ANT: 00-02-0006-0547-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

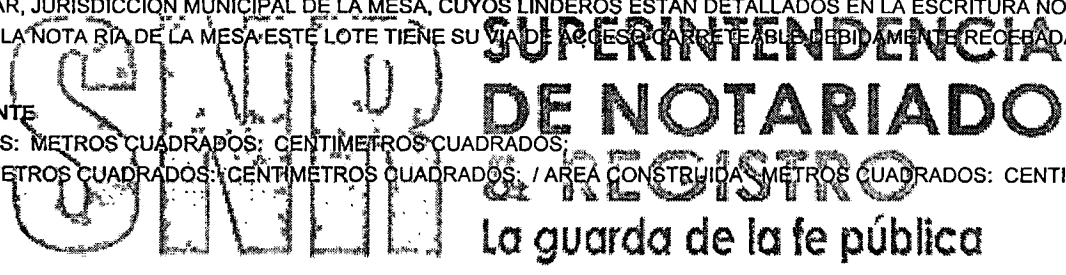
LOTE DE TERRENO NO.1 CON CABIDA APROXIMADA DE 1.600 M2. EL CUAL SE DESMEMBRO DEL DENOMINADO PLANO NO. 1 UBICADO EN LA VEREDA EL PALMAR, JURISDICCION MUNICIPAL DE LA MESA, CUYOS LINDEROS ESTAN DETALLADOS EN LA ESCRITURA NO 1063 DEL 12 DE MAYO DE 1998, DE LA NOTA RIA DE LA MESA ESTE LOTE TIENE SU VIA DE ACCESO CARRETERABLE DEBIDAMENTE RECORRIDA Y CUNETIADA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. POR ESC. # 1063 OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 12 DE MAYO DE 1998, REGISTRADA EL 2 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, MARIA PAULINA CASTELBLANCO RAMOS VENDIO A ISaura MEDINA MEDIN, EL TERRENO IDENTIFICADO COMO PLANO NO 1 DEL CUAL SE DESMEMBRO EL LOTE ARRIBA DETERMINADO POR ESCR. # 935, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 21 DE AGOSTO DE 1.985, REGISTRADA EL 31 DE OCT. DEL MISMO AÑO, ISIDRO ZAMORA H, VENIDO A MARIA PAULINA CASTELBLANCO RAMOS, EL PREDIO LLAMADO SAN PABLO DEL CUAL HIZO PARTE EL TERRENO ANTES MENCIONADO. POR ESC. # 595, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 8 DE JUNIO DE 1985, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DEL MISMO AÑO, PABLO MATEO CASTELBLANCO R, VENDIO. A ISIDRO ZAMORA HUERTAS, EL PREDIO SAN PABLO ANTES REFERIDO. POR ESCRITURA # 4709, OTORGADA EN LA NOT.2 DE BGTA. EL 1 DE DIC. DE 1978, REGISTRADA EL 12 DE DIC. DEL MISMO AÑO, ARCADIO MORENO R. VENDIO A PABLO MATEO CASTELBLANCO RAMOS EL TERRENO ANTERIORMENTE REFERIDO. POR ESC. # 451, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 8 DE JUNIO DE 1978 REGISTRADA. EL 14 DE LOS CITADOS MES Y AÑO, PABLO MATERO CASTELBLANCO G. VENDIO A ARCADIO MORENO R, EL TERRENO QUE HEMOS CITADO. DICHO INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR PABLO MATEO CASTELBLANCO G, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LEONOR RAMOS DE CASTELBLANCO, REGISTRADA EL 31 DE AGOSTO DE 1970.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE UNO (1)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

166 - 58797

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-06-1998 Radicación: 2657

Doc: ESCRITURA 1063 DEL 12-05-1998 NOTARIA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

427

Certificado generado con el Pin No: 230207406271657016

Nro Matrícula: 166-58798

Pagina 2 TURNO: 2023-166-1-5270

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 10:21:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MEDINA MEDINA ISAURA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-1998 Radicación: 2792

Doc: ESCRITURA 1064 DEL 12-05-1998 NOTARIA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$3,200,000

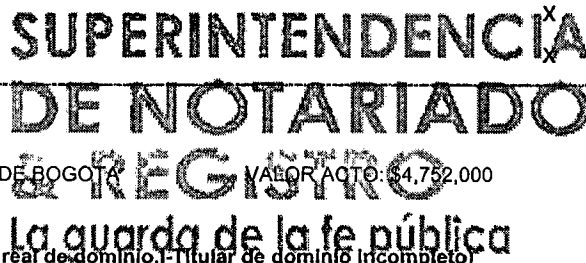
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA-VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEDINA MEDINA ISAURA

A: RIVEROS MENDEZ JUAN CARLOS

A: TELLEZ AGUDELO LUZ MIREYA



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-1999 Radicación: 03066

Doc: ESCRITURA 1.359 DEL 11-06-1999 NOTARIA 32 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,752,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RIVEROS MENDEZ JUAN CARLOS

DE: TELLEZ AGUDELO LUZ MIREYA

A: ANGEL LUGO JUAN MANUEL

X

A: ANGEL LUGO MARGARITA MARIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2002 Radicación: 3638

Doc: ESCRITURA 2283 DEL 24-09-2002 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4,752,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRA-VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ANGEL LUGO JUAN MANUEL

DE: ANGEL LUGO MARGARITA MARIA

A: POSADA CANO STELLA DEL SOCORRO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-2003 Radicación: 1782

Doc: ESCRITURA 771 DEL 28-03-2003 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRA-VENTA, DERECHOS DE CUOTA O 40%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POSADA CANO STELLA DEL SOCORRO

X

A: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2006 Radicación: 768

Doc: ESCRITURA 224 DEL 06-02-2006 NOTARIA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 60%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Handwritten number 1275

Certificado generado con el Pin No: 230207406271657016

Nro Matrícula: 166-58798

Pagina 3 TURNO: 2023-166-1-5270

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 10:21:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POSADA CANO STELLA DEL SOCORRO	CC# 21842767	
A: AVILA DIAZ SANDRA JEANNETTE	CC# 51935356	X
A: MILLAN BRAND SOFIA	CC# 51893949	X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2009 Radicación: 2009-166-6-7128

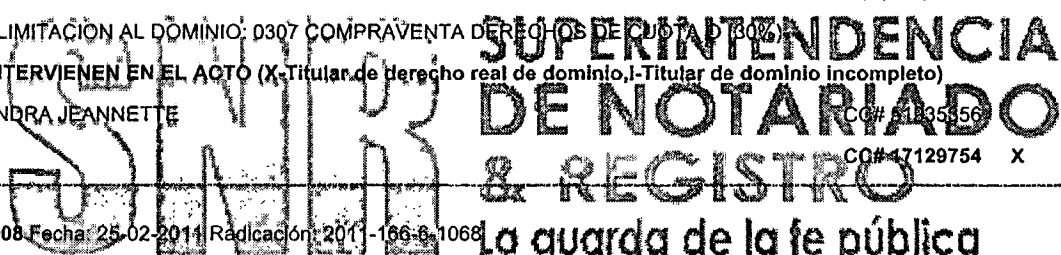
Doc: ESCRITURA 2843 DEL 11-11-2009 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DE BIENES DE CUOTA (30%)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA DIAZ SANDRA JEANNETTE	CC# 51935356	
A: AVILA DIONISIO	CC# 17129754	X



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-02-2011 Radicación: 2011-166-6-1068

Doc: OFICIO 1073 DEL 27-10-2010 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA		X
A: AVILA DIONISIO		X
A: MILAN BRAND SOFIA		X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-08-2017 Radicación: 2017-166-6-6167

Doc: OFICIO 653 DEL 14-08-2017 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACION DEMANDA).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA		X	CC-39701342
A: AVILA DIONISIO	CC# 17129754	X	
A: MILLAN BRAND SOFIA	CC# 51893949	X	

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-09-2017 Radicación: 2017-166-6-7495

Doc: OFICIO 810 DEL 22-09-2017 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO RADICACION 25386400300120170031800.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA		X	CC-39701342
A: AVILA DIONISIO	CC# 17129754	X	
A: MILLAN BRAND GRACIELA			CC-51815106



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

426

Certificado generado con el Pin No: 230207406271657016

Nro Matrícula: 166-58798

Pagina 4 TURNO: 2023-166-1-5270

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 10:21:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MILLAN BRAND JAIRO ENRIQUE

CC-19497610

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-02-2018 Radicación: 2018-166-6-1177

Doc: OFICIO 045 DEL 24-01-2018 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

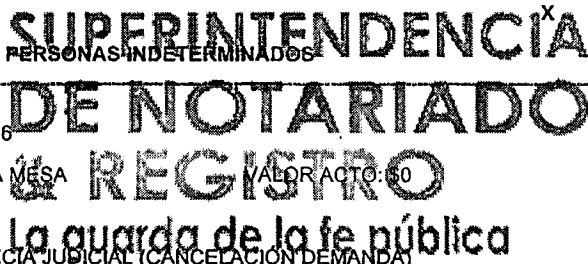
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA N°. 2017-0046000.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA DIONISIO C.C. 17129754

A: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA 39701342

A: Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MILLAN Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS



ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-166-6-7836

Doc: OFICIO 856 DEL 27-10-2018 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No. 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACION DEMANDA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA DIONISIO C.C. 17129754

A: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA C.C. 39701342

X

A: Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MILLAN Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-02-2019 Radicación: 2019-166-6-778

Doc: OFICIO 1089 DEL 13-12-2018 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RADICADO 25386400300120180040100.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVILA DIONISIO

CC# 17129754 X

A: PEREZ TOLEDO CLAUDIA PATRICIA CC# 39701342

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-166-3-510 Fecha: 24-11-2009

SANRA SI VALE. SANDRA SI VALE. ART. 35 D.L. 1250/70. 24 DE NOVIEMBRE DE 2009

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

427

Certificado generado con el Pin No: 230207406271657016

Nro Matrícula: 166-58798

Pagina 5 TURNO: 2023-166-1-5270

Impreso el 7 de Febrero de 2023 a las 10:21:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

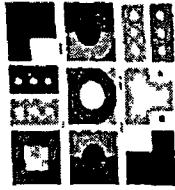
TURNO: 2023-166-1-5270

FECHA: 07-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



U28

Certificado Catastral

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

Fecha: **martes 07 febrero 2023**

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
 Municipio: 386 - La Mesa
 Número predial: 253860002000000060547000000000
 Número predial anterior: 25386000200060547000
 Dirección: LOTE 1
 Matrícula inmobiliaria: 166 - 58798
 Área terreno: 1600 M2
 Área construida: 194.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 29.564.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
MILLAN BRAND SOFIA	Cédula de ciudadanía	000051893949
PEREZ TOLEDO CLAUDIA-PATRICIA	Cédula de ciudadanía	000039701342
AVILA * DIONISIO	Cédula de ciudadanía	000017129754



ALCALDIA DE LA MESA
Dirección de Planeación
Municipal

429

USO DE SUELO No.016-2023

De acuerdo al **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** (Acuerdo 005 de mayo 22 de 2000) del Municipio de La Mesa, predio de propiedad de **CLAUDIA PATRICIA PEREZ TOLEDO** ubicado en suelo RURAL, en el predio **LOTE 1 VEREDA LAGUNAS** con número catastral **25386000200060547000** de este Municipio, se encuentra localizado en los usos específicos a continuación:

SUELO RURAL

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de los recursos Naturales y actividades análogas.

Su delimitación se localiza en las planchas del I.G.A.C., a escala 1:10.000, que hacen parte del presente Acuerdo, y que deroga los Acuerdos N° 06 de junio 13 de 1996 y el N° 015 de septiembre 15 de 1997.

PARAGRAFO: Para todos los suelos rurales del municipio de la Mesa, se permitirá construcciones con alturas máximas de dos (2) pisos más altillo. Así mismo se exigirá el cumplimiento de las normas establecidas por la autoridad ambiental, en decir la CAR, en lo referente al tratamiento y disposición final de los residuos sólidos y líquidos.

Usos principales: Son los usos predominantes que determinan el carácter funcional en cada área y no tienen dentro de ella restricciones para su localización.

Usos Compatibles: Se trata de usos que son complementarios a los usos principales.

Usos restringidos: Son aquellos usos que presentan algún grado de incompatibilidad con los usos principales y compatibles y que requieren de un estudio especial para su ubicación.

Usos prohibidos: Son aquellos usos incompatibles con las actividades principales y permitidas y que bajo ninguna circunstancia serán aprobados.

III. COMPONENTE RURAL

Es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de la infraestructura y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

ARTICULO TREINTA Y DOS: III.1.2.1.2 SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO O SEMI-MECANIZADO

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Se localizan en el mapa con el número 7.



430

- **Uso Principal:** Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.
- **Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.
- **Usos Condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio, para tal fin.
- **Usos Prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (INDICE DE OCUPACION)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA
AGROPECUARIA TRADICIONAL (CERRO O MONTAÑA)	15 %	20 %	85 %	80 %
AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O SEMI-INTENSIVA (CERRO O MONTAÑA)	15 %	20 %	85 %	80 %
RECREACION	15 %	30 %	85 %	70 %

*Tabla de índices de ocupación máxima y de reforestación con especies nativas.

II.5.2 Subzonas de riesgo:

Son aquellas en donde existe una amenaza natural ocasionada por deslizamientos, fallas geológicas, zonas inundables, altas pendientes y bordes de talud. Se consideran altas pendientes aquellas superiores a 30 grados.

Dentro de estas zonas no se permitirá ningún tipo de actividad diferente a las de mitigación de la amenaza, que pueden comprender reforestación y obras civiles.

Como bordes de talud serán considerados las franjas de terreno de mínimo 10 metros a partir del inicio de la pendiente hacia el interior de la meseta.

Para la reubicación de viviendas que se encuentren dentro de estas zonas la administración dispondrá de algunos

datos en la Subdirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial al primero (03) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).



ALCALDIA DE LA MESA
Dirección de Planeación
Municipal

431

ARQ. VILMA JENJETH HERRERA ROA
Subdirectora de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Planeación Municipal

	Nombre	Cargo	Firma
Elaboró	Vilma Herrera Roa	Subdirección De Desarrollo Urbano Y Ordenamiento Territorial	
Revisó	Vilma Herrera Roa	Subdirección De Desarrollo Urbano Y Ordenamiento Territorial	
Aprobó	Vilma Herrera Roa	Subdirección De Desarrollo Urbano Y Ordenamiento Territorial	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustados a la norma y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente