307

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0007

Señor

CRISTHIAAN BARRAGÁN SARMIENTO
Curador ad-litem

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
SECRETARIA

Retransmitido: NOTIFICACIÓN TELEGRAMA No.007 DE 2021 DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA No.2018-0066

Microsoft Outlook
<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@etbcsj.onmicrosoft.com>

Lun 28/06/2021 3:15 PM

Para: CRISTHIAAN BARRAGAN <barragansarmiento@gmail.com>

1 archivos adjuntos (45 KB)

NOTIFICACIÓN TELEGRAMA No.007 DE 2021 DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA No.2018-0066;

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

CRISTHIAAN BARRAGAN (barragansarmiento@gmail.com)

Asunto: NOTIFICACIÓN TELEGRAMA No.007 DE 2021 DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA No.2018-0066

308

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0008

Señora

BLANCA JUDITH TRIANA FARFÁN
Demandada

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
SECRETARIA
Juzgados Cundinamarca
Juzgado Promiscuo Municipal

309

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0009

Señora

GILMA ARBOLEDA ÁLVAREZ
Demandada

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
SECRETARIA
Jerusalen Cundinamarca
Juzgado Promiscuo Municipal

310

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0010

Señora

NIDIA ROCIO TRIANA FARFAN
Demandada

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
SECRETARIA
Juzgados Cundinamarca
Juzgado Promiscuo Municipal

311

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0011

Señora

ALBA ROSA FARFÁN
Demandada

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL SECRETARIA Jerusalén Cundinamarca Juzgado Promiscuo Municipal

312

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA
Palacio Municipal
jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co
Móvil: 317 436 4334

Jerusalén, 28 de junio de 2021
Telegrama No.0012

Señora

LICINIA FARFÁN
Demandada

Respetuosamente me permito comunicarle que en audiencia de inspección judicial del 25 de junio de los corrientes, dentro del proceso verbal - pertenencia No. 2018-00066 se señaló la hora de las **9:00 A.M DEL 22 DE JULIO DE 2021,** con el objeto de llevar a cabo audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P, así como la de instrucción y juzgamiento la que alude el artículo 373 del mismo ordenamiento. Diligencias que se llevarán a cabo a través de la plataforma TEAMS. Se le advierte que en caso de no asistir a la audiencia podrá ser sancionado en la forma legalmente establecida.

Atentamente,

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
SECRETARIA
Juzgado Promiscuo Municipal
Jerusalén Cundinamarca

Recibe notificaciones de mensajes nuevos
Activar notificaciones de escritorio >

Busca un chat o inicia uno nuevo

Licinia 3:37 p. m.
Telegrama No.0012.pdf • 1 página

ALBA ROSA FARFAN 3:36 p. m.
Telegrama No.0011.pdf • 1 página

NYDIA TRIANA 3:35 p. m.
Telegrama No.0010.pdf • 1 página

Gilma 2 3:32 p. m.
Telegrama No.0009.pdf • 1 página

Gilma 3:32 p. m.
Telegrama No.0009.pdf • 1 página

BLANCA TRIANA 3:28 p. m.
Telegrama No.0008.pdf • 1 página

Juzgado Primero Penal Ccto Gi... ayer
Muchas gracias Dr. Lo mismo

JOSE EDGAR CHAPARRO ayer

Licinia

HOY

No.0012.pdf

3:37 p. m.

Los mensajes están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Haz clic para obtener más información.

Escril

313

1. INTRODUCCION.

Aclaraciones y ampliaciones, solicitadas por el señor Juez, Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca, en audiencia realizada en inspección judicial,(visita de campo, reconocimiento predial) el día 25 de junio del año 2021.

"oportuno es indagar al Señor Perito para que precise a tono de su dictamen los siguientes interrogantes":

1° Explicar oralmente la metodología que utilizó para la rendición de la experticia.

2° Informar los datos a través de los cuales se identifican los inmuebles comprometidos en la pericia.

3º Concretar si realizó o no la respectiva visita ocular al inmueble de mayor extensión y de paso al que es objeto ce usucapión.

4º Precisar acorde con visita que realizo a los bienes, la consulta que desplegó a la documentación referida en el dictamen, la extensión del inmueble de mayor extensión denominado LA ESPERANZA y la del que es objeto de pertenencia denominado EL TRIANGULO.

5° Al realizar la medición del inmueble de mayor extensión y la del que es objeto de usucapión arroja el total del área que aparece en la Oficina Catastral y podemos llegar a la plena convicción que el inmueble denominado EL TRIANGULO y que es el que pretende adquirir la demandante Señora MARÍA LILA GUZMAN DE CABALLERO sí hace parte del fundo denominado LA ESPERANZA, ubicado en el área rural del municipio de Jerusalén tal cual Usted lo ha manifestado en la pericia (fl. 236 vlto).

6° Al tenor del dictamen pericial presentado, la visita que se ha realizado al inmueble objeto de la pertenencia, qué concepto le merece su destinación; es decir, el bien se dedica a la explotación agrícola o la parte se satisface de su uso a otra actividad.

2. ACLARACIONEY/O AMPLIACIONES: RESPUESTAS.

1° Explicar oralmente la metodología que utilizó para la rendición de la experticia.

Lo manifestado verbalmente de manera sumaria, se manifiesta ahora por escrito: IDENTIFICACION PREDIAL.

Para rendir el informe pericial, se siguió la metodología de identificación y reconocimiento predial.

La diligencia de reconocimiento predial es mencionada en el decreto 1301 de 1940, resolución IGAC 2555 de 1988 y en la Resolución del I.G.A.C. 070 de 2011, como identificación predial, pero su nombre común en la práctica es el de reconocimiento predial.

El reconocimiento predial, es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

Decreto 1301 de 1940.

Artículo 5°. El catastro estará constituido por un conjunto de documentos de los cuales se obtenga una relación, más o menos sumaria, de los tres elementos de la propiedad inmueble del país; su descripción física, su valor económico y su situación jurídica.

Artículo 6°. Serán objetivos principales del catastro:

1. La determinación físico-jurídica de los límites de la propiedad inmueble en beneficio de los propietarios.

2. El levantamiento de un inventario general o censo de la propiedad en la República.

3. El establecimiento de la carta militar del país;

Artículo 7°. La descripción física de los inmuebles en el catastro se compondrá:

1. De un croquis aerofoto gráfico a escala conveniente según la región; y

2. De la descripción del contenido de cada uno de ellos.

b) Catastrales propiamente dichas: Toma de fotografías aéreas, ampliación de las mismas, identificación de los límites de los predios (unidad catastral) y de los distintos elementos permanentes del suelo en el interior de los mismos (unidad de avalúo); transformación de las vistas y establecimientos de los croquis Aero fotográficos de zonas; cálculo aproximado de superficies, totales y parciales;

Artículo 9°. La descripción del elemento jurídico en el catastro consistirá principalmente, en la indicación del derecho de propiedad, que permita la identificación jurídica de los inmuebles y el establecimiento de oficio de la matrícula de la propiedad de que tratan la Ley 40 de 1932 y el presente Decreto.

La designación de los propietarios en el catastro no subsana los vicios que afecten los títulos tomados en cuenta para dicha designación, ni los que pueda tener la posesión ejercida por la persona designada, ni hará fe a favor del inscrito contra aquel que se pretenda dueño excepto para los efectos puramente catastrales y mientras el tercero no exhiba los documentos justificativos de su derecho.

Igual alcance tendrá la indicación del propietario en la matrícula de oficio de que trata el presente decreto.

Para la inscripción de los propietarios o poseedores y la descripción jurídica de los predios, se ***llevarán a cabo las operaciones siguientes: Identificación de los límites, reconocimientos de*** los documentos catastrales por parte de los interesados y establecimiento de oficio de la matrícula de la propiedad.

Siguiendo esta metodología, analizada la información catastral, y confrontada con la identificada en campo, (terreno), se identificaron dos lotes de terrenos, uno bien definidos por sus linderos, fácilmente identificable (área solicitada en pertenencia), y otro de mayor extensión, que por sus dimensiones no es posible recorrerlo en un día, sumado a su condición de terreno, empinado, enmalezado y con alta presencia de garrapatas.

2° Informar los datos a través de los cuales se identifican los inmuebles comprometidos en la pericia.

Para identificar y establecer ubicación, área, linderos, se consideraron dos aspectos:

Aspecto físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos, fotografías aéreas o planos

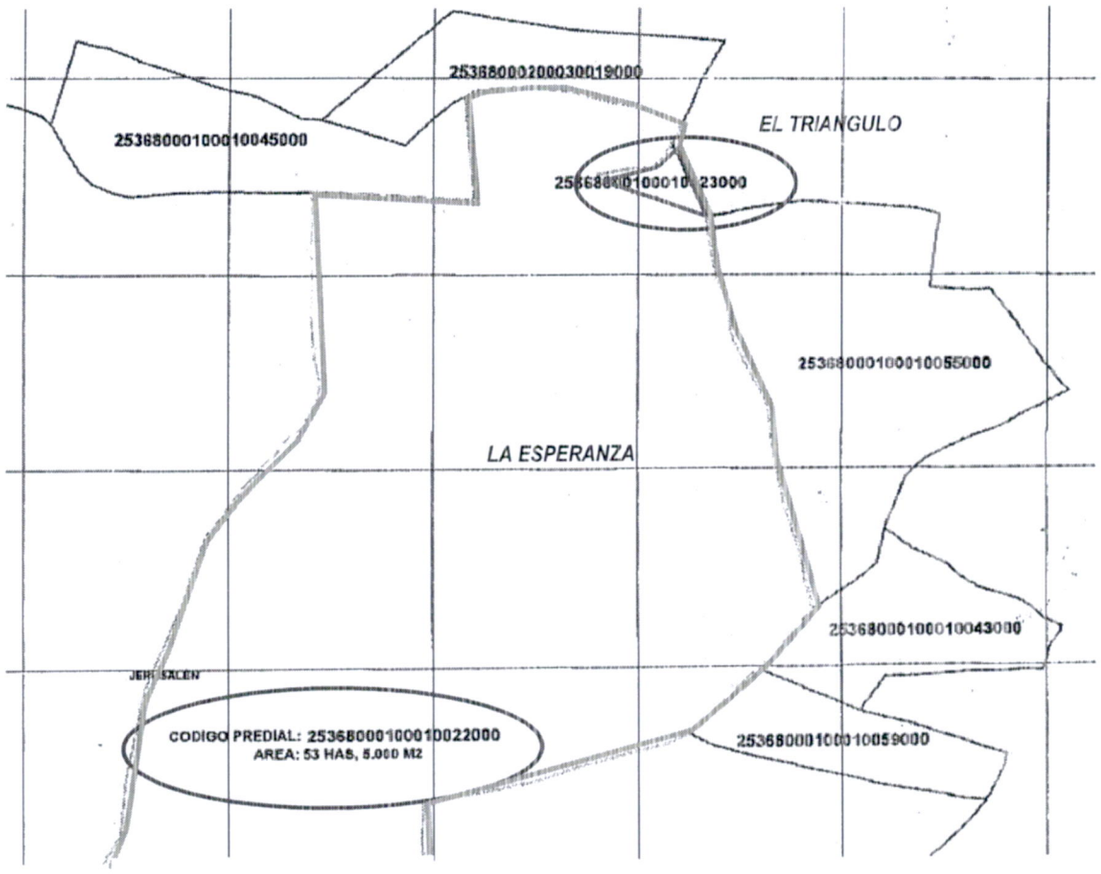
Aspecto jurídico: El aspecto jurídico consiste en indicar la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo; además de la revisión de los títulos traslaticios de dominio

El predio de mayor extensión, se identifica con ma matricula inmobiliaria: 307-9459

En la base de datos del catastro IGAC, cada inmueble tiene registrados sus propietarios, o poseedores. Cada inmueble se encuentra identificado y limitado, en la plancha catastral en escala 1:10.000, número 245-II-B-I, tienen asignado su código catastral:

25368000100000001002200000000 LA ESPERANZA (MAYOR EXTENSION)

25368000100000001002300000000 EL TRIANGULO



3º Concretar si realizó o no la respectiva visita ocular al inmueble de mayor extensión y de paso al que es objeto ce usucapión.

La identificación de los predios se hizo en compañía de los hijo(a)s, de la señora MARIA LILA GUZMAN DE CABALLERO y del señor JOAN MANUEL ALVAREZ CRUZ, habitante de Jerusalén, persona que conoce los linderos del predio de mayor extensión; en compañía del señor Álvarez, se hizo un recorrido del predio LA ESPERANZA, hasta donde las condiciones topográficas lo permitían. LA ESPERANZA, es un terreno, abandonado, enmalezado, sin mantenimiento, probablemente, por su topografía (suelo de ladera) con alta presencia de pedregosidad en su superficie.

4º Precisar acorde con visita que realizo a los bienes, la consulta que desplegó a la documentación referida en el dictamen, la extensión del inmueble de mayor extensión denominado LA ESPERANZA y la del que es objeto de pertenencia denominado EL TRIANGULO.

Consultada la escritura No. 287 del 26 de Octubre de 1.955 de San Juan de Rio Seco, LA ESPERANZA, es un predio de 120 fanegadas (76HAS 8.000m2); en el año 2010, de conformidad con la escritura No. 4.034 del 15 de junio del 2010 notaria 9ª de Bogotá, el área actualizada, es de 53HAS 5.000m2. (Disminución de área por ventas parciales)

En la inspección judicial del 25 de junio del presente, se identificó y recorrió todo el lindero Norte de la Finca LA ESPERANZA, (escritura No. 287 del 26 de Octubre de 1.955), siguiendo por el cauce de la quebrada APAUTA, hasta su desembocadura en el RIO SECO, en el retorno, sobre el costado oriental se verificaron los colindantes, hasta llegar a la vía a GUATAQUI, punto donde se identificó la construcción (vivienda) principal de la finca LA ESPERANZA.

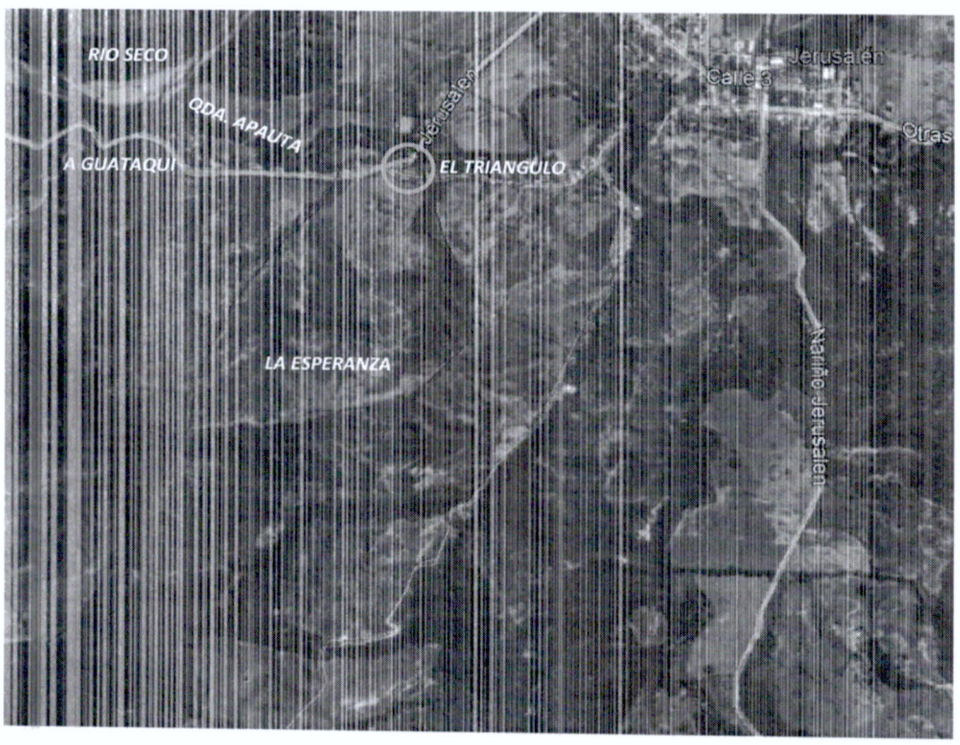
El lote EL TRIANGULO, en atención a su dimensión, resulto de fácil identificación, sus linderos o limites, físicamente identificables, permitieron su medición, esto a su "insinuación" de ser un lote suburbano.

AREA DE TERRENO DE LA ESPERANZA (MAYOR EXTENSION)= 53HAS 5.000m2

AREA DE TERRENO EL TRIANGULO (PERTENENCIA)= 2.520.70m2

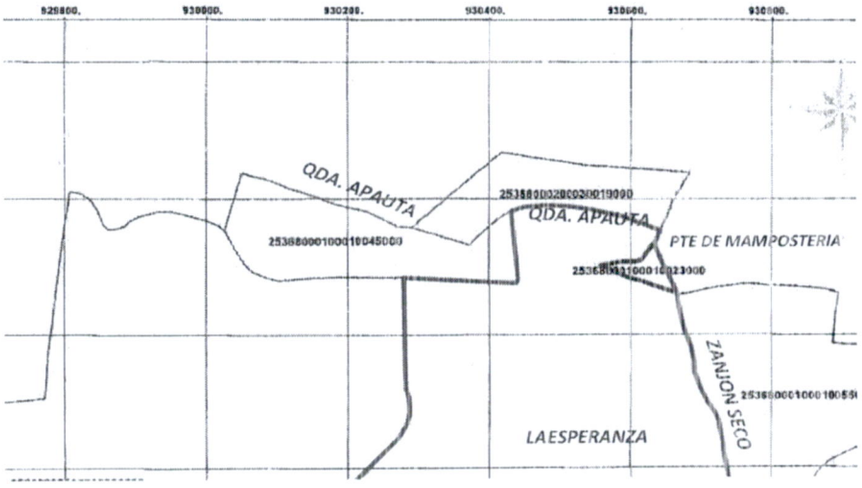
5° Al realizar la medición del inmueble de mayor extensión y la del que es objeto de usucapión arroja el total del área que aparece en la Oficina Catastral y podemos llegar a la plena convicción que el inmueble denominado EL TRIANGULO y que es el que pretende adquirir la demandante Señora MARÍA LILA GUZMAN DE CABALLERO sí hace parte del fundo denominado LA ESPERANZA, ubicado en el área rural del municipio de Jerusalén tal cual Usted lo ha manifestado en la pericia (fl. 236 vlto).

De acuerdo a su ubicación y/o posición geográfica (coordenadas), EL TRIANGULO, hace parte del predio de mayor extensión, LA ESPERANZA.



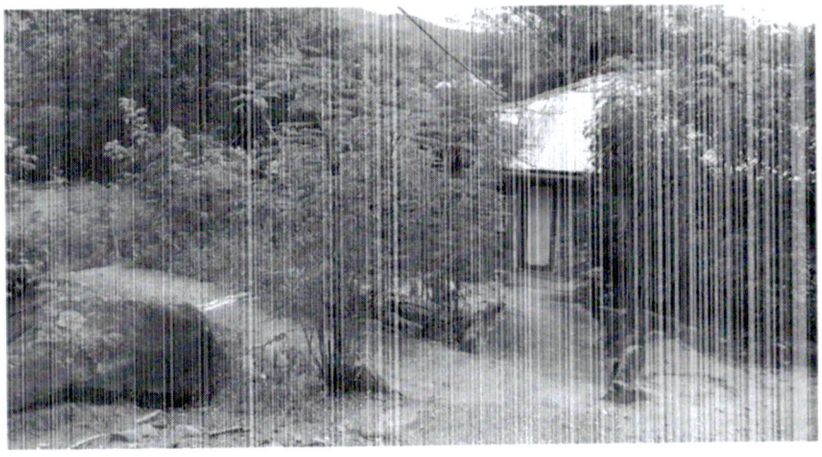
Forma parte, porque, al hacer el recorrido de identificación e interpretación de linderos en planos, según la descripción de linderos en las escrituras, el lote EL TRIANGULO se ubica dentro de la finca, LA ESPERANZA, "predio rural denominado LA ESPERANZA, ubicado en la vereda Hatillo, jurisdicción del Municipio de Jerusalén, Departamento de Cundinamarca, con una extensión superficiaria aproximada de setenta y seis Hectáreas ocho mil metros cuadrados (76 Has. 8.000 M2), cuyos linderos especiales de acuerdo al título anterior son: Partiendo del puente de mampostería de concreto sobre la quebrada carretera que va de Jerusalén a Guataquí y por ésta al camino nacional que va a Jerusalén, hasta encontrar un zanjón o lecho seco de quebrada, punto en que linda con la finca de Ignacio Salguero"

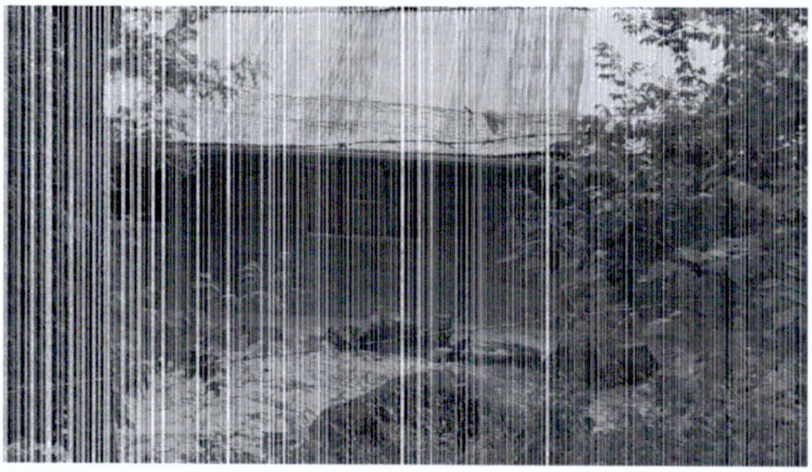
En la información gráfica (planos y aerofotografías) y en la base de datos de la oficina de catastro del IGAC, se encuentran identificados e independizados, dos lotes de terreno, uno inscrito (LA ESPERANZA) teniendo como soporte, las escrituras y la matricula inmobiliaria 307-9459 y otro (EL TRIANGULO), inscrito con promesas de compraventa (poseedor). Al ser promesas de compraventa (documentos privados) no sometidos a registro, igualmente la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Articulo 42 Resolución 70 de 2011.IGAC.

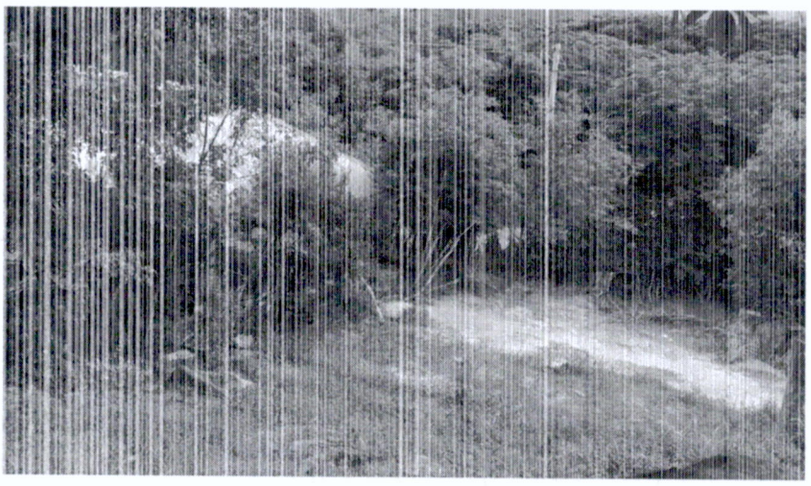


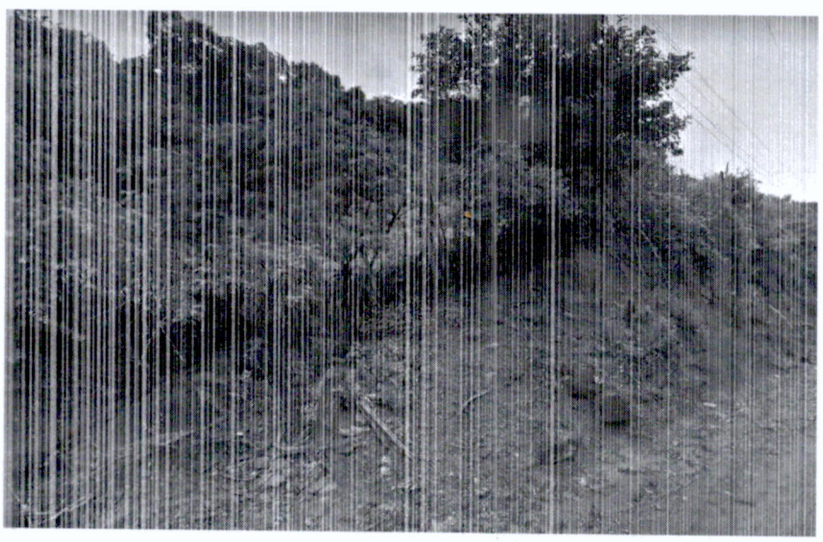
6° Al tenor del dictamen pericial presentado, la visita que se ha realizado al inmueble objeto de la pertenencia, qué concepto le merece su destinación; es decir, el bien se dedica a la explotación agrícola o la parte se satisface de su uso a otra actividad.

En la vista de campo, se observa una construcción de un piso tipo campesino (acabados básicos), sobre un lote de terreno, con alta pedregosidad ,rocas de medio metro de alto o más, que no permiten el desarrollo de una actividad agrícola o pecuaria, se trata de un inmueble utilizado exclusivamente a vivienda campesina.









REGISTRO FOTOGRAFICO DEL SUELO EN EL LOTE EL TRIANGULO,

CON PRESENCIA DE ROCAS DE DIFERENTE TAMAÑO, QUE LIMITA LA EXLOTACION AGROPECUARIA.

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial. Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. *Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.*

317

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN - CUNDINAMARCA

PROCESO 25368408900120180006600

VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: MARIA LILA GUZMAN DE CABALLERO

DEMANDADOS: GILMA ARBOLEDA ALVAREZ, ALBA ROSA FARFAN, LICINIA FARFAN, BLANCA JUDITH TRIANA FARFAN, NYDIA ROCIO TRIANA FARFAN Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

ESTIMACION COMERCIAL DEL INMUEBLE SOLICITADO EN PERTENENCIA

(INFORME AVALUO COMERCIAL)

PREDIO: EL TRIANGULO

BARRIO: VILLA MARIA SECTOR SUR - JERUSALEN CUNDINAMARCA

INGENIERO

FRANCISCO JAVIER DE LA HOZ RODRIGUEZ

AVAL-19.382.480

JERUSALEN, JUNIO DEL 2021

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

1. INTRODUCCION.

Solicita el Despacho, se estime el valor comercial del lote EL TRIANGULO, para establecer si se encuadra dentro de lo que se el gobierno considera vivienda de interés social.

En la elaboración y presentación del presente informe de valuación, se consideraron: El Decreto 1420 de 1.998; Decreto nacional 422 DE 2000, Ley 820 de 2003, Decreto 620 de 2.008 del IGAC, Ley 1673 DE 2.013, Decreto 148 de 2.020. Las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS 01, en las que se establecen los parámetros y contenidos de un informe valuatorio.

Informe elaborado bajo los protocolos de seguridad, movilización y autorización para ejecutar algunas actividades dentro del estado de emergencia social. Se ejecutan las actividades de acuerdo a las instrucciones del ANA. Restricciones de acceso por prevención, motivo COVID.

4. OBJETO:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta su ubicación, y la norma urbana vigente.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose este por el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, características generales y particulares. Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración del perito son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como la ubicación, y la norma urbanística.

5. CONSIDERACIONES INICIALES – CONCEPTOS BASICOS -

DECRETO 148 del 04 de febrero de 2.020.

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales del Servicio Público de Gestión Catastral

Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones. Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:

5.1. AVALÚO COMERCIAL. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

5.2. ANALISIS DE MERCADO: Recopilación y tratamiento estadístico de información de valores de mercado de inmuebles comparables o similares al bien objeto de estudio. (Revisión de ofertas y transacciones recientes).

5.3. CONSTRUCCION: Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan. *FUENTE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL*

5.4. COSTO valor total en pesos a la fecha, para elevar una construcción con el mismo sistema constructivo y los mismos acabados.

5.5. INMUEBLE: Predio o extensión de terreno determinado, incluyendo la construcción

5.6. PRECIO: Cantidad de dinero que permite la adquisición o uso de un bien o servicio.

5.7. UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Edificación dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos de la misma. FUENTE. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

5.8.VALOR DE MERCADO: el precio más probable que una propiedad pueda alcanzar en un mercado de oferta y demanda, bajo el precepto de transacción justa, en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia y acopio de información, dando por hecho que el precio no se ha visto afectado por un estímulo inapropiado. FUENTE DCI COLOMBIA. MANUAL DE AVALUOS URBANOS

5.9. FACTOR DE COMERCIALIZACION: Es la diferencia entre el valor de mercado y el valor físico del inmueble, es el intangible que da el mercado al valor físico de acuerdo con la ubicación y buena rentabilidad del inmueble. Solo se puede calcular mediante transacciones reales o por el método de renta y capitalización

5.10. 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.

5.11. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien 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.

El precio depende de las condiciones de cada parte y puede generar sobrevaloración o subvaluación. Las expectativas generan precios diferentes al valor. FUENTE: DR.OSCAR BORRERO

NOTA

Se aclara que se realiza la recolección de información del mercado inmobiliario, independiente de la situación jurídica de la tenencia, es decir de su legalidad o no, por lo cual los asentamientos humanos informales se avalúan desde su existencia.

La vivienda, se encuadra dentro del concepto VIP.

Una VIS es aquella que reúne los elementos para asegurar su habitabilidad, cumple con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y en Colombia tiene un valor máximo de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por su parte, la VIP tiene un monto de 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes y el Gobierno la concede en programas de reubicación, por ejemplo, cuando la población se ha visto afectada por catástrofes naturales.

El salario mínimo en Colombia para el 2021 quedó en $908.526, así lo anunció el presidente Iván Duque.

Teniendo en cuenta que en el sector vivienda algunos valores se basan en el salario mínimo mensual legal vigente (smmlv), estos serían los precios de las viviendas para el 2021 y el monto de los subsidios: FUENTE Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio

VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)

Para aplicar a subsidios, su valor no debe superar los 90 smmlv, que en 2021 corresponderán a $ 81.767.340.

TOPE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Viviendas de hasta 135 smmlv, es decir cuyo precio máximo en 2021 sea de $122.651.010.

Para el caso de las aglomeraciones urbanas -cuya población supere un millón de habitantes-, el valor de la vivienda no debe superar los 150 salarios mínimos, es decir, $136.278.900. FUENTE Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio

3. El área mínima de la VIS y la VIP: En desarrollos formales el área mínima de las VIS o VIP, es de 35m2; 26m2 para el espacio habitable y 9m2, para parqueadero y zonas comunes.

Artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece que "las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda".

6. VALUACION

6.1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

6.1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN.

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

7.1. OBJETO DE LA VALUACION

Avalúo con fines judiciales, Proceso de Pertenencia, estimación comercial para establecer si es un inmueble de interés social. (Adición Prueba Pericial)

7.2. DESTINATARIO DE LA VALUACION.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JERUSALEN.

7.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

- 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), el presente informe no constituye un estudio de títulos.
- 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 en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

7.4. CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador sin su consentimiento.

7.5. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. Los valores citados en el presente informe, fueron suministrados por las personas que atendieron la solicitud de información en el momento de la consulta, por lo que el avaluador no responde por posteriores cambios en los valores suministrados y/o solicitados.

- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

7.6. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El perito Avaluador, no tiene relación directa o indirecta con los solicitantes ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe

8. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA

Visita al Inmueble junio 25 de 2.021.

8.1. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACION DEL VALOR

30 de Junio de 2.021.

9. BASES DE LA VALUACION

Para la estimación comercial del inmueble se tomaron como base:

9.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 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.

9.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien 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 *NOTA: Para el cálculo del valor del terreno se aplicó el Método de comparación de mercado; para el cálculo del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de reposición.*

9. TIPO DE INMUEBLE:

Casa de habitación.

9.1 DIRECCIÓN:

LOTE, BARRIO VILLA MARIA, MARIA LILA GUZMAN CABALLERO (Dirección en GAS NATURAL)

9.2. CÓDIGO SECTOR CATASTRAL

25368000100000001002300000000

9.3 USO

Código de uso Catastro

01 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS.

9.4 DESTINO ECONÓMICO:

01 RESIDENCIAL

9.5. INFORMACIÓN JURÍDICA

Propietarios

C.C. 20700487 Blanca Judith Triana Farfán 1/5
C.C. 20699522 Licinia Farfán 1/5
C.C. 20701246 Nidia Rocío Triana Farfán 1/5
C.C. 51808335 Alba Rosa Farfán 1/5
C.C. 52252831 Gilma Arboleda Álvarez 1/5

9.6. ESCRITURA PÚBLICA y/o SENTENCIA

ESCRITURA No. 4034 del 15 de junio de 2010, Notaria 9ª de Bogotá.

9.7. MATRÍCULA INMOBILIARIA

307-9459

10. DESCRIPCION DEL SECTOR.

Jerusalén es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia del Alto Magdalena, a 113km al suroccidente de Bogotá. Es conocido como el primer municipio ecosostenible y digital de Cundinamarca.

Altura promedio sobre el nivel del mar 250m

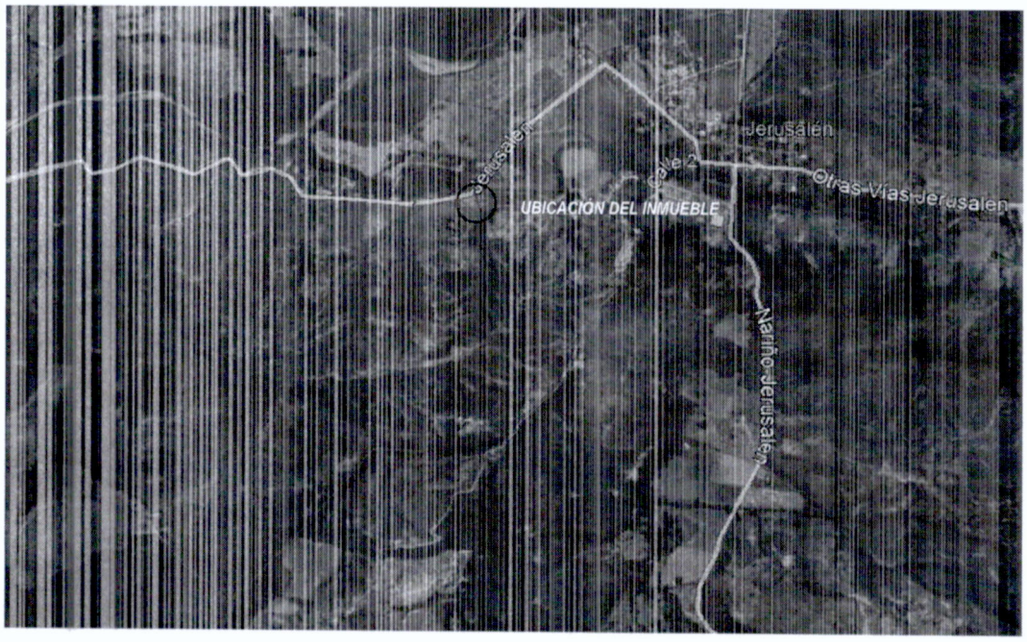
Temperatura promedio 35 grados centígrados.

Habitantes: 2.900aprox.

El poblado se formó hacia 1865 en la antigua hacienda Casasviejas, que quedaba en la ruta que los conquistadores siguieron de Tocaima a Guataquí. Por ley del 12 de agosto de 1868 se erigió la aldea de Casasviejas en jurisdicción del Distrito de Guataquí, con la denominación de Jerusalén, y se definieron sus límites.

Desde el año 2016, la Secretaría de las TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones) de Cundinamarca, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y la alcaldía municipal empezaron a implementar políticas ecosostenibles y digitales, aprovechando características físicas como la abundante luz solar, los vientos y las precipitaciones, que permitieron la experimentación con nuevas tecnologías energéticas.

10.1. DELIMITACION DEL SECTOR



NORTE: RIO SECO

ORIENTE: VIA A TOCAIMA

SUR: VIA A GUATAQUI

OCCIDENTE: VIA A GUATAQUI

10.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Vivienda

10.3. VIAS DE ACCESO

Se accede al sector, por las vías que de jerusalen, conducen a guataqui

10.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En cuanto a su infraestructura la zona en su totalidad cuenta con todos los servicios públicos básicos:

Acueducto

Alcantarillado

Energía Eléctrica

Alumbrado público

Gas natural

10.5. NORMA DE USO

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
JERUSALÉN MUNICIPIO ECOSOSTENIBLE
NIT: 800004018-2

Secretaría de Planeación Jerusalén

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DE JERUSALEN CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el uso del suelo establecido dentro del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal EOT vigente, para el predio con numero catastral **000100010023000** denominado **Lo** localizado en la vereda **EL HATILLO** y esta normalizado así:

Acuerdo No. 003 de abril 24/2001

Artículo 121: Suelos de uso agropecuario tradicional: Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.
Uso principal: agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
Usos compatibles: infraestructura para construcción de Distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, caniculas, porcicultura y silvicultura.
Usos condicionados: cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

Los Usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

NOTA: Se informa al solicitante que el Esquema de Ordenamiento Territorial se está revisando y ajustando de acuerdo a la Normatividad Vigente en especial a la Ley 388/97, por lo que los usos certificados pueden variar una vez aprobado el EOT Municipal.

Para constancia se firma en Jerusalén a los Tres (03) días del mes de Noviembre de 2020.

Ing. LILI JOHANNA ZAMBRANO PEREZ
Secretaria de Planeación y Obras públicas

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial, Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

10.6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Lote de terreno, de forma triangular, ligeramente empinado, con presencia de rocas en el suelo, cuenta con una construccion de un piso, muros en ladrillo bloque, pisos en cemento, cubierta en teja, consta de cocina sala-comedor, dos habitaciones baño y cocina.

10.7. LINDEROS DEL LOTE

LINDA:
POR EL NORTE en extensión de 79.90m vía de por medio con el predio de código catastral 25368000100000001002400000000, LA ESPERANZA
POR EL ORIENTE en extensión de 70.00m con el predio de código catastral 25368000100000001002400000000, LA FLORIDA
POR EL SUR en extensión 108.00m via de por medio, con el predio de código catastral 25368000100000001002200000000, LA ESPERANZA

10.8. AREA TERRENO

2.520.70m2.

10.9. AREA CONSTRUIDA

94.40m2

31.40m2 Enramada (construcción provisional)

63.00 m2 Construcción en material

10.10 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con los servicios de Acueducto y Alcantarillado, Energía eléctrica, Gas Natural

10.15. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

Corresponde a una vivienda de un piso ubicada dentro del lote de terreno, presenta las siguientes características constructivas:

Cimiento ciclópeo, estructura en mampostería en ladrillo, con algunos muros confinados con columnas en concreto, pero sin continuidad estructural.

Acabados sencillos: Pañete, pintura en vinilo, cubierta en teja de zinc sobre estructura en madera, puertas y ventanas metálicas, piso en cemento, alisado.

Vivienda realizada por auto construcción con vetustez de catorce (14) años, sin características sismo resistente contemplado en la NSR 10 para Colombia, hecho que se considera en la asignación de valor.

16. AVALUO

RESOLUCION 620 DE 2008

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Sede Central

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO I

Artículo 1°. ***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.

CAPITULO II

Artículo 10. Método de comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Las fórmulas estadísticas

Artículo 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

En donde:

= Indica media aritmética

Ó = Signo que indica suma

N = Número de casos estudiados

Xi = Valores obtenidos en la encuesta

2. Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

En donde:

= Media aritmética

Xi = Dato de la encuesta

N = Número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3. Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial. Reconocimiento predial, Deslindes. Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética.

4. Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

En donde:

A = Coeficiente de asimetría

= Media aritmética

Mo = Moda; siendo esta el valor que más se repite

S = Desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

Este sector normativo al está conformado principalmente por vivienda de origen popular, la cual en algunos casos aloja en primeros pisos actividades económicas que varían desde talleres de carpintería metálica y de madera, además de comercios

17. VALOR DE TERRENO.

Para establecer el valor comercial del terreno se hizo un recorrido en el sector identificando lotes y casas en venta.

Se utilizó el método de Comparación o de Mercado, con ofertas de predios ubicadas en el sector de interés, con la misma norma urbana del predio en estudio, las cuales fueron depuradas y a las que se les aplicaron las estadísticas del caso, a continuación se relaciona un resumen de ofertas.

FUENTE	*TELEFONO*	*VR. SOLICITADO INMUEBLE*	*AREA TERRENO*	*VR. AJUSTADO TERRENO*	*VR. M2 TERRENO AJUSTADO*	*VR.CONSTRUCCION*
INDIRECTA	031 613 42 08	$ 5.800.000.000,00	7.020.000m2	$ 5.800.000.000,0	$ 826,00	
INDIRECTA	314 394 32 43	$ 45.000.000,00	30.000m2	$ 27.000.000,00	$ 900,00	
				PROMEDIO	$ 863,00	
				DESVIACION ESTANDAR	$ 52,32	
				COEFICIENTE DE VARIACION	6.06%	
				LIMITE SUPERIOR	$ 915.32	
				LIMITE INFERIOR	$ 810.68	
				VALOR ADOPTADO	$ 863.00	

RESOLUCION 620. Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

VALOR DE REFERENCIA m2 de TERRENO $ 863,00

VALOR DEL TERRENO

LIQUIDACION TERRENO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	2.520,70	m2	$ 863.00	$ 2.175.364.10
VALOR TERRENO				**$ 2.175.364.10**

18. CONSTRUCCION:

NOTA: La construcción se ha levantado en un lapso de 14 años.

Corresponde a una vivienda de un piso ubicada dentro del lote de terreno, presenta las siguientes características constructivas:

Cimiento ciclópeo, estructura en mampostería en ladrillo, con algunos muros confinados con columnas en concreto, pero sin continuidad estructural.

Acabados sencillos: Pañete, pintura en vinilo, cubierta en teja de zinc sobre estructura en madera, puertas y ventanas metálicas, piso en cemento, alisado.

Vivienda realizada por auto construcción con vetustez de catorce (14) años, sin características sismo resistente contemplado en la NSR 10 para Colombia, hecho que se considera en la asignación de valor.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor, comercial del bien 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.

Resolución 620 del 23 de septiembre 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 10. Método de Comparación o de Mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para la construcción: Se utilizó el Método de Reposición, que consiste en determinar el costo M² de construcción actual de un inmueble semejante al de interés; y a éste valor, se le aplica la depreciación Fitto y Corvini, que asocia tanto la vetustez, como el estado de conservación del predio.

se determinó un valor de $ 600.000,00 m2 por metro cuadrado, como costo de reposición o Valor de construido nuevo. Se calculó la edad en porcentaje de vida útil 14/70=20% que en la tabla de Fitto Corvini corresponde a una depreciación de 27.93%

DEPRECIACIÓN TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

ITEM	EDAD (AÑOS)	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO M2
VIVIENDA	14	70	20%	3	27.93	$ 600.000	$ 167.580.00	$ 432.420.00	$ 432.00

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas, por ejemplo en los pisos o pañetes.

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION

LIQUIDACION CONSTRUCCION				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
CONSTRUCCION EN MATERIAL	63.00	m2	$ 432.000.00	$ 27.216.000.00
ENRAMADA	31.40	m2	$ 80.000.00	$ 2.512.000.00
VALOR TOTAL				$ 29.728.000.00
VALOR ADOPTADO				**$ 30.000.000.00**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

LIQUIDACION				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	2.520,70	m2	$ 863.00	$ 2.175.364.10
CONSTRUCCION	GLOBAL			$ 30.000.000,00
VALOR TOTAL				$ 32.175.364.10
VALOR ADOPTADO				**$ 32..000.000,00**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS..... $32.000.000,00

El valor estimado en un avalúo comercial, es un valor de referencia, es la cuantía estimada en caso de una transacción. El precio es un indicador de un valor relativo, que el vendedor o el comprador le asignan al bien.

El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contados, desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando se conserven las características del lote, de las construcciones y la norma urbanística vigente.

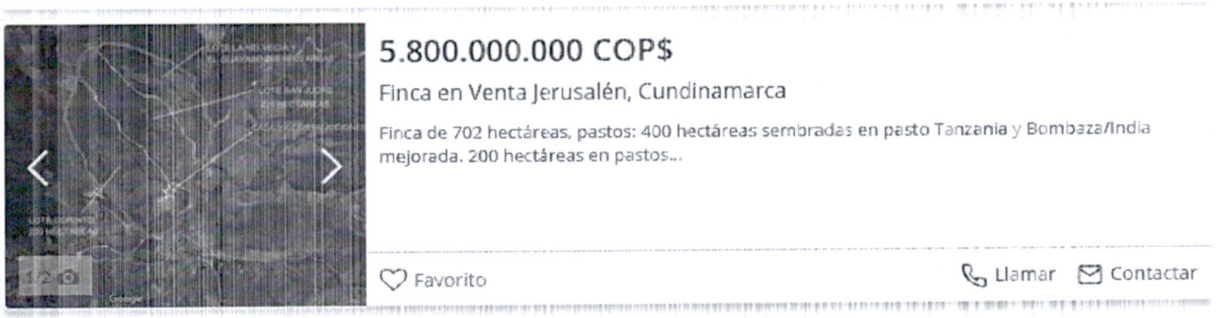
Francisco j de la hoz

Perito

AAA - AVAL 19382480

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial. Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.

OFERTAS EN LA ZONA



CONTACTO: 031 613 42 08, VALOR $ 5.800.000.000,00 AREA 7.020.000m2. VR m2 $ 826m2

CONTACTO: 314 394 32 43 VALOR $ 45.000.000,00 AREA 30.000m2. VR m2 $ 1.500m2, VALOR NEGOCIACION $ 900m2

NOTA: EN LATECNICA VALUATORIA, CUANDO SE UTILIZA EL METODO COMPARATIVODE MERCADO, SE REFIERE A INMUEBLES CON LAS MISMAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO (Grado de pendiente, pedregosidad y forma del terreno), en la zona existen escazas ofertas comparables, se consiguieron dos ofertas con las mismas características del lote de terreno EL TRIUNFO.

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial. Reconocimiento predial. Deslindes. Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. Ley 23 de 1982. *Reserva de derechos de Autor.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

Elaboro, Francisco Javier De La Hoz R., Perito Predial. Reconocimiento predial, Deslindes, Procesos Divisorios, Topografía, Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales, Suelos de protección, Intangibles,- Registro R.A.A. AVAL-19382480. Celular 311 554 74 18. Correo Electrónico:fran.d.h@hotmail.com. *Ley 23 de 1982. Reserva de derechos de Autor.*

324

proceso2018660

francisco javier de la hoz <fran.d.h@hotmail.com>

Mié 30/06/2021 4:44 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalen <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (2 MB)

25368408900120180006600O REQUERIMIENTOS DESPACHO.pdf;

Buenas tardes
Respetado señor juez Amauri Orlando Herrera Sierra
de manera respetuosa le hago llegar lo por usted solicitado en la diligencia de inspeccion judicial en el proceso de pettenencia de la señora MARIA LILA GUZMAN DE CABALLERO
Atento a los requerimientos y aclaraciones que estime convenientes
Ha sido un placer trabajar para su despacho

República De Colombia
Rama Judicial Del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
de Jerusalen Cundinamarca
CORRESPONDENCIA
Recibido hoy. 30 JUN 2021
Hora: 4:44 pm
Quien Recibe: K. L
Folios: Recibido por medio electrónico.

Informe Secretarial

Jerusalén, 2 de julio de 2021, Al despacho del señor Juez con ampliación del dictamen pericial presentado por el Ingeniero Francisco j de la Hoz.

KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS
Secretaria.