

Doctora

**CLAUDIA LETICIA CACERES ESCORCIA**

Juez 01 Promiscuo Municipal De Utica - Cundinamarca

E. S. D.

Proceso : Sucesión intestada  
Causante : Filadelfo Olaya Triana  
Radicado : 25851-40-89-001-2021-00066-00  
Asunto : SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Cordial saludo,

Dentro de la oportunidad procesal pertinente, a través del presente escrito me permito complementar la sustentación al recurso de apelación interpuesto durante la audiencia surtida el pasado 3 de febrero del año en curso contra la providencia dictada por la señora Juez.

Dentro de los antecedentes a resaltar de la audiencia, se expone:

1. La integración aceptada por las partes y decretada en audiencia sobre los activos que componen la masa sucesoral del señor **FILADELFO OLAYA TRIANA**, son:

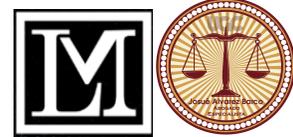
#### **PARTIDA PRIMERA**

Un predio rural denominado "La Esperanza" ubicado en la vereda de Juratena, jurisdicción del municipio de Utica, de una cabida aproximada de 13 hectáreas avaluada y aceptado por las partes en la suma de DOSCIENTOS VEINTICUATRO **MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE** (\$224.189.792).

#### **PARTIDA SEGUNDA**

Un lote de terreno junto con la casa de habitación construida en él, en bloques de cemento, cubierta con teja de zinc, ubicada en el área urbana del municipio de utica; de una cavidad aproximada de 260.00 metros cuadrados, junto con sus mejoras y anexidades avaluado y aceptado por las partes en la suma de CIENTO TREINTA Y **UN MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE** (\$ 131.126.792).

2. Respecto de los pasivos del causante, en audiencia la señora juez decidió declarar el mismo en **CERO, SIN** objeción alguna por las partes.
3. Dentro de la oportunidad procesal pertinente, la suscrita a través de lo contemplado en el artículo 502 del Código General del Proceso solicitó en audiencia, la integración de los siguientes activos:
  - a. 5.76 hectáreas (9 Fanegadas) aproximadamente de cultivos de Caña Panelera, referenciado dentro del avalúo comercial realizado por perito presentado por la suscrita en la radicación de la demanda, aceptado por el



extremo activo del proceso y RECONOCIDO dentro de la audiencia de inventario y avalúos SIN objeción alguna.

Aunado a ello, en diligencia de secuestro fue evidenciado por las partes y la señora juez la existencia de los cañaduzales, es de precisar en dicha acta que los cañaduzales no fue demostrada la titularidad de estos por la señora Graciela Pérez. La presente diligencia fue registrada en video por parte de la secretaria del Despacho.

- b. Una yegua blanca y un caballo moro azul de propiedad del causante  
En la diligencia de secuestro fue evidenciada no solamente la existencia de estos semovientes, sino también la existencia de trece reses raza Brahma, las cuales fueron excluidos una vez revisados en la diligencia de secuestro las facturas allegadas por el apoderado de la misma.
  - c. Frutos percibidos por la señora Graciela Perez en las moliendas realizadas una vez secuestrada el predio rural denominado "la esperanza" ubicado en la vereda de juratena, jurisdicción del municipio de Utica, al ser parte íntegro del activo del causante como de la sociedad conyugal del mismo.
4. De la presente solicitud, la señora Juez niega a la integración de los bienes anteriormente descrito por no encontrarse debidamente relacionados y demostrados dentro del plenaria.
  5. Ante la interposición del recurso de reposición, la señora juez de ratificó en la objeción presentada por la suscrita, permitiendo solo para esta togada la vía del recurso de apelación en presente caso.

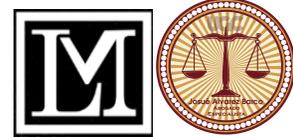
Tratándose del recurso de apleación es admisible y procedente la sustentación por escrito a través de tal mecanismo, la controversia sustentada en audiencia ante la señora Juez y ampliado a través del presente escrito de la siguiente manera:

Los recurso están precedidos para su viabilidad, estudio y pronunciamiento de requisitos legales desde su primer ámbito de estudio como es la doctrina y jurisprudencia, por consiguiente, me permito de primera mano recordar a este despacho y al Juez superior lo dispuesto en el artículo 1395 del código civil en donde se dispone y enuncia la forma dispuesta en la división de los frutos a renglón seguido:

*"Los frutos percibidos después de la muerte del testador, y durante la indivisión, se dividirán del modo siguiente:*

*1o.) Los asignatarios de especies tendrán derecho a los frutos y accesorios de ellas desde el momento de abrirse la sucesión; salvo que la asignación haya sido desde día cierto, o bajo condición suspensiva, pues en estos casos no se deberán los frutos sino desde ese día o desde el cumplimiento de la condición; a menos que el testador haya expresamente ordenado otra cosa.*

*2o.) Los legatarios de cantidades o géneros no tendrán derecho a ningunos frutos, sino desde el momento en que la persona obligada a prestar dichas cantidades o géneros se hubiere constituido en mora; y este abono de frutos se hará a costa del heredero o legatario moroso.*



*3o.) Los herederos tendrán derecho a todos los frutos y acciones de la masa hereditaria indivisa, a prorrata de sus cuotas; deducidos, empero, los frutos y acciones pertenecientes a los asignatarios de especies.*

*4o.) Re caerá sobre los frutos y acciones de toda la masa la deducción de que habla el inciso anterior, siempre que no haya una persona directamente gravada para la prestación del legado; habiéndose impuesto por el testador este gravamen a alguno de sus asignatarios, éste sólo sufrirá la deducción”.*

Es de recordar frente a los frutos producidos por los bienes relictos a partir de la muerte del causante y hasta que se liquide la sucesión los diferentes pronunciamientos de la Corte Suprema de justicia, data de la división o repartición según sea el caso conforme lo ha dispuesto el artículo 1395 del Código Civil, el cual me permito citar a continuación para mayor claridad del caso que nos ocupa

**“ en las sucesiones intestadas los frutos naturales y civiles producidos por los bienes relictos durante la indivisión, deben distribuirse entre todos los herederos en común y a prorrata de sus cuotas respectivas, sin atender a quién se hayan adjudicado en la partición. Y si un heredero ha tenido en su poder bienes hereditarios fructíferos, percibiendo los frutos correspondientes, éstos deben distribuirse al efectuarse la partición, entre todos los herederos y a prorrata de sus cuotas”.**

Ahora bien, estos frutos han sido demostrados e informados al secuestre, sin embargo aunque este a la fecha no ha presentado el debido informe por falecia del mismo, una vez divulgados en plena audiencia, se han puesto de conocimiento por la señora Juez con el animo de integrar tal acervo dentro del activo de la masa sucesoral del señor OLAYA.

Es pertinente resaltar la obligación del secuestre descrita y preceptuada en el artículo 52 del CGP de rendir un informe detallado al juez de los frutos y en especial de los rendimientos obtenidos a causa de estos cañaduzales. Sin embargo aunque dicha acción no se ha preceptuado, es obligación del juez no negarse de plano en conocer dicho rendimiento, sino de requerir al secuestre en veraz de realizar la integración de dicho activo de la forma más optima siendo el recto proceder procesal en el actuar dentro del plenario.

Frente al anterior precepto, esta disposición ha sido reiterada por las Altas Cortes; es de resaltar lo dispuesto en la de decisión del 9 de agosto de 2017 la Sala civil – Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial M.P. Ramón Alberto Figueroa Acosta donde se expuso:

*“Ahora bien, la regla general y conforme lo previsto en el artículo 718 del C.Civil los frutos pertenecen al dueño de la cosa que los genera; en materia de sucesiones, la situación varía, como que el legislador les da un tratamiento diferenciado respecto de los demás bienes dejados por el causante, y ello es así al punto que destinó una norma especial en la que fija los parámetros que se deben seguir al interior de la mortuoria, frente a los frutos producidos con posterioridad al deceso del causante y la manera en cómo estos deben distribuirse”*



En diferentes oportunidades ha sido estudiado a renglón seguido el contenido del artículo 1395 ibídem, razón por la cual, no debe ser desconocido dentro por la señora Juez los frutos civiles percibidos en la producción y explotación de los cultivos de caña Panelera reconocidos y aceptados en las audiencias surtidas el día 26 de octubre de 2.022 y 3 de febrero de 2.023. Frente a lo anterior, no se considera adquisición plena y definitiva, sino que sólo se adquiere la posesión de los frutos, pues su propiedad corresponderá siempre al propietario de la cosa, en virtud del principio *fructus rei frugiferae est*.

Por ende, se solicitar al señor Juez **A-quem**, **INCLUIR** los frutos civiles de los cañaduzales del predio rural denominado “La Esperanza” ubicado en la vereda de Juratena dentro del proceso sucesoral, pues los mismos incrementan la masa sucesoral dentro de la presente causa, como también incrementan los activos de la sociedad patrimonial sostenida entre el causante y la custodia de los cañaduzales.

Con lo anterior, me permito plasmar por escrito el recurso argumentado en audiencia el 3 de febrero del presente año.

Sin otro particular.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luisa Martínez Coronado', written in a cursive style.

**LUISA FERNANDA MARTINEZ CORONADO,**

Cédula de ciudadanía No. 1.014.223.339 de Bogotá D.C.

Tarjeta profesional No. 319647 del Consejo Superior de la Judicatura.

Correo electrónico [luisa.martinez227@gmail.com](mailto:luisa.martinez227@gmail.com)

Línea celular 310 2082704

Proceso : Sucesión Intestada  
Causante : Filadelfo Olaya Triana  
Radicado : 25851408900120210006600

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

**DILIGENCIA DE SECUESTRO DENTRO DEL PROCESO DE SUCESIÓN INTESTADA DEL CAUSANTE FILADELFO OLAYA TRIANA RADICADO 25851-40-89-001-2021-00066-00.**

Siendo las diez y veintisiete de la mañana (10:27 a.m.) del día ocho (08) de septiembre de dos mil veintidós (2022) fecha y hora señalados previamente para la práctica de la diligencia de secuestro dentro del proceso de la referencia, la suscrita CLAUDIA LETICIA CACERES ESCORCIA actuando como Juez Promiscuo Municipal de Útica, se constituye en audiencia y declara abierto el acto para el fin indicado.

**CONCURREN A LA DILIGENCIA:** Abogada principal LUISA FERNANDA MARTINEZ CORONADO identificada con cédula de ciudadanía No. 1.014.223.339 de Bogotá D.C. y T.P. N° 319.647 del C.S. de la J. y abogado suplente JOSUE IVAN ALVAREZ BARCO, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.171.887, TP No. 310.065 del C.S. de la J, en calidad de apoderados de la demanda acumulada; abogado DIDDIAR REINALDO CAMPOS MUÑOZ identificado con cedula de ciudadanía No. 5.884.250 y T.P. 100.512 del C.S. de la J., en calidad de apoderado de la demanda principal, el secuestre señor CARLOS ALEXANDER FORERO identificado con cédula de ciudadanía numero 79.710.502 expedida en Bogotá, auxiliar de la justicia designado por la empresa CI SERVIEXPRESS MAYOR LTDA para este asunto.

Seguidamente se procede a darle posesión al secuestre, previas las formalidades legales y acorde con los mandatos constitucionales, se le tomó el juramento de rigor, según su leal saber y entender, manifestando que acepta el nombramiento y que cumplirá con los deberes de acuerdo con la ley, quedando debidamente posesionado. Se adjunta a esta diligencia los documentos que respaldan su designación en 10 folios.

Acto seguido el juzgado y el personal antes mencionado, procedemos a trasladarnos inicialmente hasta el inmueble rural en la vereda Juratena de esta municipalidad siendo atendidos por la apoderada LUISA FERNANDA MARTINEZ CORONADO dejando constancia que no se presenta oposición a la diligencia por ninguno de los asistentes.

Proceso : Sucesión Intestada  
Causante : Filadelfo Olaya Triana  
Radicado : 25851408900120210006600

Se procede a identificar el predio rural denominado “la esperanza” ubicado en la vereda de Juratena, jurisdicción del municipio de Utica, con una cabida aproximada de 13 hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 162-6102 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas- Cundinamarca, **cuyos linderos son** “partiendo de un mojón de piedra que está cerca a la quebrada en colindancia con el terreno de Marco Antonio Olaya; toda esta colindancia arriba a encontrar un mojón al pie del camino de chuntaral al pie de un árbol pelay y todo este camino abajo a encontrar predios de Benjamín Melo; se sigue toda esa colindancia abajo a encontrar el camino real que conduce a utica; todo ese camino abajo a encontrar la quebrada juratena; por esta abajo a unos 20 metros se encuentra la partida y encierra”. Este predio fue adquirido por Filadelfo Olaya Triana mediante escritura pública No. 243 del 12 de junio de 1982.

Una vez establecidos los linderos el despacho en compañía del secuestre constata que el predio es una pendiente,  $\frac{1}{4}$  del predio cuenta con plantación de caña para limpieza de aproximadamente 8 meses de plantación, se evidencia una yegua blanca y un caballo moro azul de propiedad del causante, una naciente de agua, trece reses raza Brahma, servicio de agua y electricidad, todo el predio se encuentra debidamente delimitado y cercado en alambre de púas, del informe que rinde el secuestre se corre a traslado de las partes, la abogada interesada no presenta observación, concedida la palabra al doctor Didar Campos señala que respecto a las reces encontradas dentro del predio las mismas son de propiedad del señor Edwin Ferney Olaya Pérez, registrado con Marca EO y un cebú que está debidamente registrada cuya copia se allega al plenario en 4 folios así como los cañaduzales señala que son de la cónyuge supérstite para mantenimiento de la finca solicitando su exclusión por no hacer parte del acervo hereditario . De la petición se corre traslado a la contraparte dejando constancia que si bien los semovientes son del señor Edwin Olaya se esta usufructuando el predio en litis.

Plenamente identificado el inmueble se declara legalmente secuestrado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 162-6102 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas – Cundinamarca predio determinado en esta diligencia y se hace entrega real y material al señor secuestre, previas advertencias de ley (art. 52, 595 y 599 del C.G.P). En este estado de la diligencia el secuestre manifiesta que recibe en forma material y real el predio secuestrado y descrito por el despacho y procede a constituir contrato de depósito provisional y gratuito en cabeza de la señora GRACIELA PEREZ MAHECHA quien acepta tal designación por lo que se le advierte que no puede enajenar, usufructuar o modificar el bien inmueble y para todo ello tendrá que comunicar al secuestre.

Proceso : Sucesión Intestada  
Causante : Filadelfo Olaya Triana  
Radicado : 25851408900120210006600

Acto seguido nos desplazamos al inmueble urbano identificado con nomenclatura Carrera 1 No. 2 - 77 quien atiende la diligencia es la señora GRACIELA PEREZ MAHECHA, identificada con cedula de ciudadanía No. 21.081.060, quien está en posesión del predio, se deja constancia que respecto del presente inmueble ningún interviniente ejerció oposición alguna.

Acto seguido se identifica el inmueble ubicado en zona urbana costado este del municipio al cual se ingresa por la vía Utica –Caparrapí primer sector del barrio Alfonso López, el inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 162-6248 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas – Cundinamarca, **cuyos linderos son** “*POR EL NORTE. Con el lote de Carmen Muñoz de Aldana, en treinta y dos (32) metros; POR EL SUR, en treinta y dos (32) metros, con los herederos del doctor Guillermo Ballesteros; POR EL ORIENTE, en ocho (8) metros con Arturo Cárdenas; Y POR EL OCCIDENTE, en ocho (8) metros con la avenida o Carrera primera (1ª) del barrio Alfonso López*”.

Establecido los linderos el despacho constata que se trata de un lote de terreno junto con la casa de habitación construida en él, en bloques de cemento, cubierta con teja de zinc, de una cavidad aproximada de 260.00 metros cuadrados, la cual cuenta con una cocina, área social de sala comedor, cuatro habitaciones, baño, zona de ropas, un local comercial sin funcionar, descripción específica reposa en medio audiovisual, y es destinado para vivienda exclusiva de la cónyuge del causante y su hijo Edwin Ferley Olaya, del informe del secuestre se corre traslado a los apoderados de las partes sin objeción alguna.

Plenamente identificado el inmueble declara legalmente secuestrado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 162-6248 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas – Cundinamarca predio determinado en esta diligencia y se hace entrega real y material al señor secuestre, previas advertencias de ley (art. 52, 595 y 599 del C.G.P). En este estado de la diligencia el secuestre manifiesta que recibe en forma material y real el predio secuestrado y descrito por el despacho y procede a constituir contrato depósito provisional y gratuito en cabeza de la señora GRACIELA PEREZ MAHECHA quien acepta tal designación por lo que se le advierte que no puede enajenar, usufructuar o modificar el bien inmueble y para todo ello tendrá que comunicar al secuestre.

Finalmente, el despacho señala como honorarios provisionales para el secuestre la suma de \$1.500.000. Los cuáles serán cancelados por la parte que solicitó la diligencia, en consecuencia, la parte interesada solicita un

Proceso : Sucesión Intestada  
Causante : Filadelfo Olaya Triana  
Radicado : 25851408900120210006600

término para lo pertinente. Así mismo, el informe detallado del secuestre reposa en medio audiovisual.

No siendo otro el objeto de la diligencia se lee y firma por los intervinientes siendo la una y veintitrés de la tarde (01:23 p.m. El Dejando constancia que se garantizaron las garantías procesales de los intervinientes.



CLAUDIA LETICIA CACERES ESCORCIA

Juez



LUISA MARÍA GUTIERREZ RAMIREZ

Escribiente



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

-  
Bogotá D.C, octubre 19 de 2022

Señora:  
**ZENaida OLAYA ORTIZ**  
Bogotá D.C.

Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del terreno denominado LA ESPERANZA ubicado en la VEREDA JURATENA del municipio de UTICA CUNDINAMARCA

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Observaciones
9. Anexos.

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

Inmueble ubicado en la Vereda JURATENA del municipio de UTICA CUNDINAMARCA.

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas “Confedelonjas” y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

### **1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.**

El presente avalúo recae sobre el TERRENO denominado LA ESPERANZA del municipio de UTICA CUNDINAMARCA Vereda JURATENA **Predio rural**  
Matricula inmobiliaria 162-6102. Código catastral 25851000000000150074000000000

### **OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO**

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del predio.

### **DIRECCION DEL INMUEBLE**

LA ESPERANZA, Vereda JURATENA del municipio de UTICA CUNDINAMARCA.

### **UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

UTICA CUNDINAMARCA

### **CLASE DE AVALÚO**

Comercial

### **TIPO DE INMUEBLE**

Terreno rural.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## DESTINACION ACTUAL

Uso Agropecuario.

## PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

## INSPECCION OCULAR

JUNIO 24 DE 2022, entre las 11:00 HORAS Y 13:00 horas

## FECHA DE AVALUO

OCTUBRE 19 DE 2022

## 2. TITULACION

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 162-6102 de fecha de impresión 14 de agosto de 2021

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-06-1982 Radicación: 00500

Doc: ESCRITURA 243 del 12-06-1982 NOTARIA UNICA DE VILLETA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: OLAYA ORTIZ CRONELIO

A: OLAYA TRIANA FILADELFO X

**LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.**

## 3. CARACTERISTICAS

### TIPO DE PROPIEDAD

Particular

### CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES

Se trata de un predio 5.6 km del casco urbano del Municipio de UTICA VEREDA JURATENA cuenta con 13 hectáreas. Cuenta con aproximadamente 5,76 hectáreas cultivadas en Caña panelera Piojota, el resto del predio con pastos y vegetación nativa. Limita por un costado con vía veredal vehicular. Su inclinación es media ondulada, cuenta con nacedero de agua y se encuentra en cercanía a afluente pluvial. No cuenta con construcciones. El perímetro del terreno se encuentra cercado en alambrado. Se accede por vía veredal vehicular destapada 5.400m desde el límite del casco urbano 2,1 km por la vía Utica-La Peña. El predio cuenta con acceso vehicular.

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## COORDENADAS DE UBICACIÓN

5°13'07.1"N 74°27'50.6"W



### ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Suelo Topografía: Inclinado semiondulado con pendientes entre los 10° y 25° de inclinación, El LA ESPERANZA cuenta con algunas zonas ligeramente planas. El suelo presenta cultivo de caña, árboles y vegetación nativa.

### AGUAS

Hay presencia de red de acueducto veredal en la zona, el predio cuenta con nacedero propio.

### DRENAJES

La zona es un suelo bien drenado con pendientes aproximadas de 10% a 25% lo que contribuye con humedad para posibles siembras.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## **DISCONTINUIDAD**

El predio se encuentra distribuido en inclinación media por toda su extensión. Presenta ondulaciones diferenciadas.

## **CONDICIONES CLIMATICAS**

Debido a su altura de 459 a 650 msnm, UTICA presenta un clima cálido con precipitaciones continuas durante todo el año. La media de temperatura anual es de 24°C. Las precipitaciones sobre el territorio del municipio de UTICA se promedian en 4562 mm al año.

## **SUELOS**

Suelo con relieve inclinado, Se observan que son suelos bien drenados sin peligro de inundaciones, presenta condiciones de suelo fértil se evidencian cultivos y vegetación nativa.

## **TEMPERATURA**

Su temperatura promedio anual es de 24°C

## **RELIEVE.**

El relieve en la zona es con zonas onduladas y de montaña. Su altura media es de 497 msnm.

## **PRODUCTOS**

En la actualidad hay 5.76 hectáreas (9 Fanegadas) aproximadamente de cultivos de Caña Panelera.

## **AREA DEL TERRENO.**

130.000 metros según Escrituras.

## **AREA DE LAS CONSTRUCCIONES**

0 metros (no hay construcciones).

## **CABIDA Y LINDEROS**

Partiendo de un mojón de piedra que esta cerca a la quebrada en colindancia con terreno de Marco Antonio Olaya Triana; toda esta colindancia arriba a encontrar un mojón de piedra al pie del camino del Chuntaral, al pie de un árbol Pelay y todo este camino abajo a



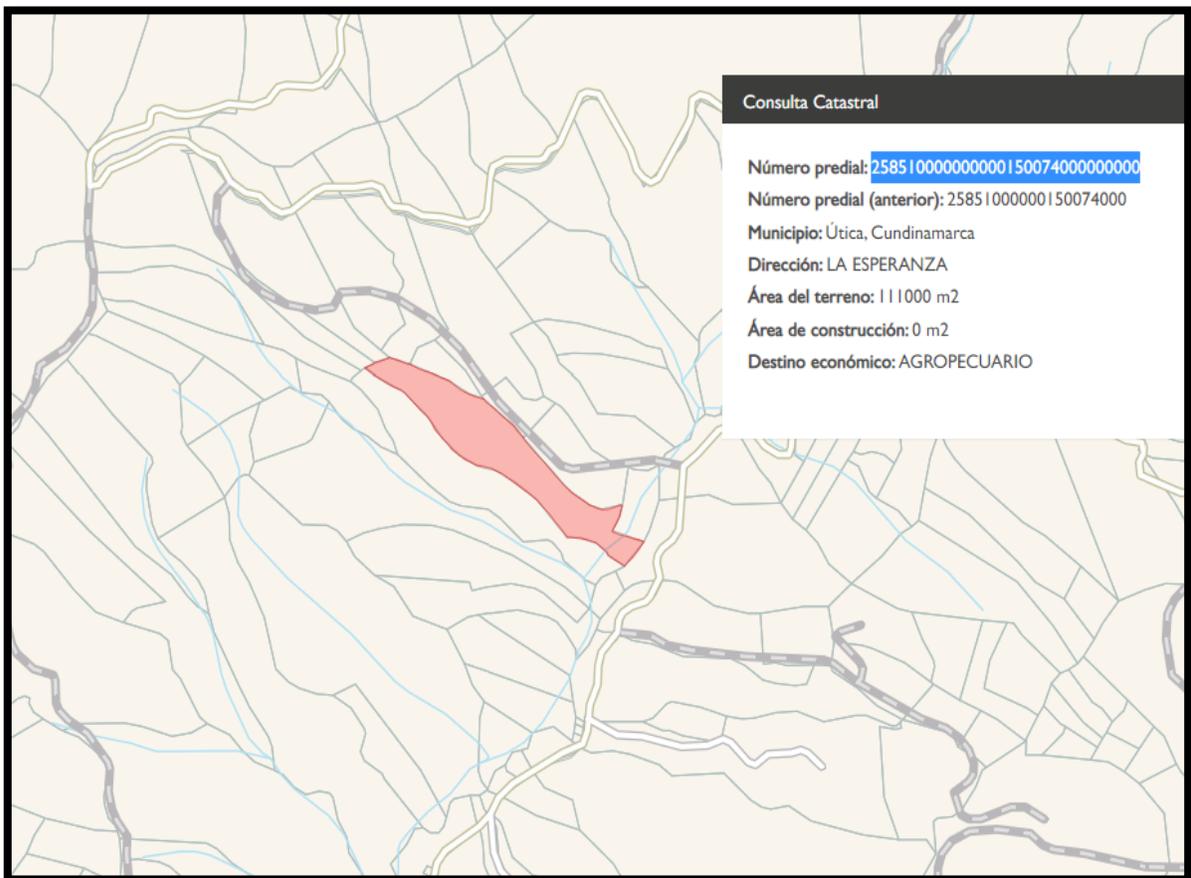
**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

encontrar predios de Benjamín Melo; se sigue toda esta colindancia abajo a encontrar el camino real que conduce a Utica; todo este camino abajo a encontrar la quebrada Juratena; por este abajo a unos veinte metros (20.00 mts) se encuentra el punto de partida y encierra.

### **FORMA DEL TERRENO.**

Es irregular tal y como consta en el plano que se encuentra en la página de la agencia catastral de Cundinamarca mostrada a continuación.

### **PREDIO LA ESPERANZA**



**ENTORNO**  
**ACTIVIDADES PREDOMINANTES**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

El sector dentro del cual se desarrolla el inmueble objeto del avalúo, es un sector donde predominan las fincas de descanso y la agricultura en pequeña y media escala.

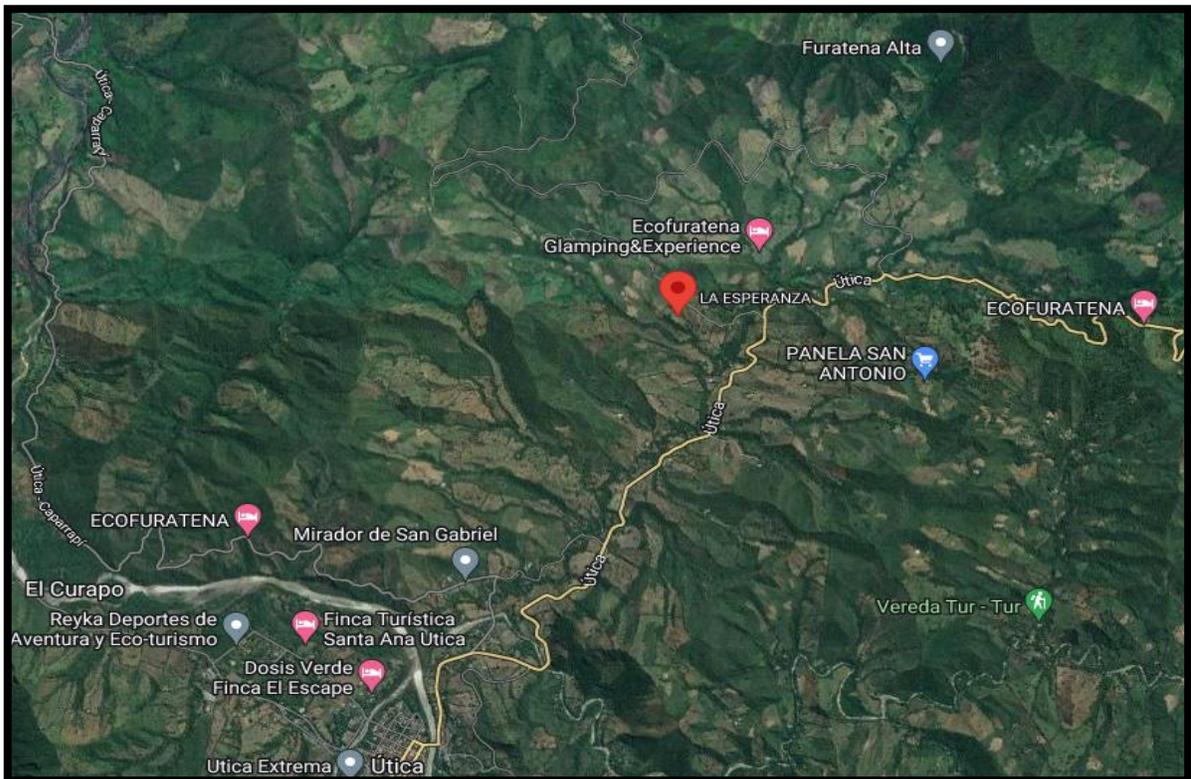
### **SERVICIOS DOMICILIARIOS**

Hay servicios públicos en el sector de agua y energía Eléctrica.

### **VIAS DE ACCESO.**

Se accede por vía veredal vehicular destapada 5.400m desde el límite del casco urbano por la vía Utica-La Peña. El predio cuenta con acceso vehicular.

### **PLANO DE UBICACIÓN**



### **USO DEL SUELO**

USO PRINCIPAL: agropecuario tradicional



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

USOS COMPATIBLES: infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras vivienda del propietario y trabajadores establecimientos institucionales de tipo rural granjas avícolas cunículas y silvicultura.

#### **4. SUSTENTACION DEL AVALUO.**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su cualificación, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros similares
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

#### **5. CALCULO DEL VALOR**

##### **METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION**

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNION PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

**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.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**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, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## TERRENOS QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA M2	AREA TERRENO M2	VALOR INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	factor descuento	factor ubicación	factor inclinación	VR CONSTRUCCIONES	VR TERRENO	VR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-utica-furatena/MC3060214">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-utica-furatena/MC3060214</a>	90	530.000	1.200.000.000	1.140.000.000	0,95	0,80	1,00	63.000.000	1.077.000.000	1.626
2	<a href="https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/1370009630692544304?">https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/1370009630692544304?</a>	-	768.000	1.400.000.000	1.330.000.000	0,95	1,00	1,00	-	1.330.000.000	1.732
3	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/4881355008659303/">https://www.facebook.com/marketplace/item/4881355008659303/</a>	-	500.000	600.000.000	588.000.000	0,98	1,20	1,00	-	588.000.000	1.411
4	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/565724888634017/">https://www.facebook.com/marketplace/item/565724888634017/</a>	60	160.000	280.000.000	274.400.000	0,98	1,00	1,00	21.000.000	253.400.000	1.584
5	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1075910249987093/">https://www.facebook.com/marketplace/item/1075910249987093/</a>	-	150.000	170.000.000	161.500.000	0,95	1,20	1,20	-	161.500.000	1.550
6	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/363512279138235/">https://www.facebook.com/marketplace/item/363512279138235/</a>	80	120.000	250.000.000	235.000.000	0,94	1,00	1,00	28.000.000	207.000.000	1.725
										PROMEDIO	1.605
										DESV ESTANDAR	120
										COEFICIENTE DE VARIACION	7,5%
										LIMITE SUPERIOR	1.725
										LIMITE INFERIOR	1.485

**Homogeneización:** El cálculo del valor del metro cuadrado de terreno se genera sobre muestra de inmuebles de similares características al predio objeto de Avalúo en sectores comparables de UTICA, se descuentan las construcciones. Se aplica un factor de descuento por negociación de -2% al -6%.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado de terreno tendría un valor inferior de \$1.485 /m<sup>2</sup>, un valor medio de \$1.605 /m<sup>2</sup> y un valor superior de \$1,725 /m<sup>2</sup>.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta las condiciones particulares del terreno y siendo estas comparadas con la muestra me inclino por el valor Superior de \$1,725 /m<sup>2</sup> como el precio de venta más probable del metro cuadrado de terreno.

$$\text{VALOR DE TERRENO} = (\$1.725 \text{ m}^2) \times (130.000 \text{ m}^2) = \$224.189.792$$

### CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN

El predio no cuenta con construcciones.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

### VALOR TOTAL DEL PREDIO

El siguiente es el cuadro consolidado del valor del predio:

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 224.189.792	\$ -	\$ 224.189.792

EL VALOR INTEGRAL TOTAL MÁS PROBABLE PARA EL PREDIO RURAL LA ESPERANZA, VEREDA JURATENA MUNICIPIO DE UTICA CUNDINAMARCA ES DE: **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MCTE (\$224.189.792)**

### VALOR 5.76 HECTAREAS DE CULTIVOS DE CAÑA

El siguiente es el presupuesto de costos para el cultivo de caña Panelera x hectárea y el equivalente a 5,76 hectáreas (9 fanegadas). Valoración realizada Con base en la información disponible del sistema de información panelero SIPA de Fedepanela.

ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	\$ UNITARIO	\$ TOTAL
SIEMBRA	ANALISIS DE SUELOS	UNIDAD	1	100000	100.000
	ROSERIA Y LIMPIEZA con Guadaña	JORNAL	5	70.000	350.000
	ROSERIA Y LIMPIEZA con Machete	JORNAL	1	45.000	45.000
	TRAZADO Y AHOYADO	JORNAL	30	45.000	1.350.000
	SEMILLA	KILO	8.000	250	2.000.000
	TRANSPORTE MAYOR SEMILLA	KILO	8.000	30	240.000
	TRANSPORTE MENOR SEMILLA	KILO	8.000	15	120.000
	SELECCIÓN Y DESINFECCION DE SEMILLA	JORNAL	2	45.000	90.000
	INSUMOS DESINFECCION	GLOBAL	1	100.000	100.000
	DESINFECCION	JORNAL	2	45.000	90.000
	SIEMBRA (distribución semilla, tapado)	JORNAL	15	45.000	675.000
	CORRECTORES DE PH (CAL)	KILO	1.000	250	250.000
	APLICACIÓN CORRECTORES	JORNAL	2	45.000	90.000
	ABONOS ORGANICOS (GALLINAZA COMPOSTADA)	KILO	1.500	200	300.000
	APLICACIÓN ABONOS ORGANICOS	JORNAL	2	45.000	90.000
<b>TOTAL SIEMBRA</b>					<b>5.890.000</b>

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	\$ UNITARIO	\$ TOTAL
PRACTICAS CULTURALES	RESIEMBRA	JORNAL	3	45.000	135.000
	SEMILLA	KILO	1.000	250	250.000
	TRANSPORTE MAYOR SEMILLA	KILO	1.000	30	30.000
	TRANSPORTE MENOR SEMILLA	KILO	1.001	15	15.015
	ABONO ORGANICO	KILO	1.500	200	300.000
	M.O APLICACIÓN ABONO ORGANICO	JORNAL	2	45.000	90.000
	ENCALLADO				-
	RETAPADO SEMILLA				-
	LIMPIA 1 (Aporque)	JORNAL	25	45.000	1.125.000
	LIMPIA 2	JORNAL	20	45.000	900.000
	LIMPIA 3	JORNAL	20	45.000	900.000
	FERTILIZANTE QUIMICO				-
	M.O APLICACIÓN FERTILIZANTE QUIMICO				-
<b>TOTAL PRACTICAS CULTURALES</b>					<b>3.745.015</b>
CONTROL SANITARIO	CONTROL BIOLÓGICO PARA DIATRAEA	LIBERACION	2	40.000	80.000
	MANO DE OBRA LIBERACION	JORNAL	2	45.000	90.000
<b>TOTAL CONTROL SANITARIO</b>					<b>170.000</b>
<b>TOTAL CULTIVO X 1 HECTAREA</b>					<b>9.805.015</b>
<b>TOTAL CULTIVO X 5,76 HECTAREAS</b>					<b>56.476.886</b>

## 6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raíz.

Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS" y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano".



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## 7. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha octubre 19 de 2022

## 8. OBSERVACIONES

1. Es de precisar que para este avalúo se usó el método de comparación de mercado, tomando como testigos o referencias inmueble homogéneos que se encuentran en oferta en la misma, inmuebles mejores y peores ubicados, grandes, medianos y pequeños. Comparándose entre sí por medio de una tabla de homogeneización, en la cual se seleccionaron los inmuebles comparables que obedecieran a una semejante topografía, ondulada e inclinada.

## 9. ANEXOS

- Registro fotográfico del inmueble
- Planos de forma física del predio tomados del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
- Planos de ubicación y coordenadas de Google.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## **CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:**

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas “Confedelonjas” bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de evaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJE 50 BOGOTÁ D.C.	1/3/2022	3024028998	Juez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal.
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJES 17 Y 27 BOGOTÁ D.C.	20/10/2021	3024028998	Juez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal. nit. 860 014 035-9 apoderado dte. wilson garcia jaramillo t.p.103.821
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	apartamento	CALLE 169 # 16C-70 BQ.4 AP.104 CONJUNTO RESIDENCIAL ARCADIA II de la Ciudad de Bogotá D.C.,	28/9/2021	3142975140	Juzgado treinta y siete (37) civil del circuito de bogota d.c. proceso : verbal reivindicatorio demandante : ana maria bernal alonso demandada : cecilia del pilar alfonso moreno radicado : 11001 31 03 037 2021 00221 00
ABOGADO SEBASTIAN RAMOS, ARTHUR SIMON CLIENTE	casa	CARRERA 15 # 28A-43 BARRIO ARMENIA	7/9/2021	3004914086	proceso judicial ref: proceso verbal pertenencia no. 110013103012201700840 00 de arthur max leopold simon c.c. 1.117.801 contra bayardo hernan bermudez alvarado 11.515.098.
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	casa	CALLE 68B SUR # 64-28 BARRIO ISLA DEL SOL de la Ciudad de Bogotá D.C.	20/7/2021	3142975140	Juzgado 31 administrativo oral del circuito judicial de Bogotá sección tercera acción reparación directa de Wilmer Burgos Monroy contra el Ministerio de Justicia y el derecho número 11001333603120190010200
BLANCA LILIA SANCHEZ APONTE	casa	CALLE 69C SUR 89A-94 BARRIO LAS MARGARITAS	2/6/2021	3124690889	Demanda en proceso divisorio 2004179 demandante Blanca Lilia Sanchez Aponte cc24019100 demandado Edgar Parra Gaona cc 7170680
JUANITA RAMOS	casa	CARRERA 9 4-57 MZ 3 MADRID CUNDINAMARCA	31/5/2021	3118985602	juzgado 40 c. del cto de bogota d.c. demanda en proceso divisorio: 0415 demanda en proceso divisorio ref:proceso #2010-0723
ALEJANDRO ROMERO CASTILLO	CASA	CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C.	27/2/2021	3123404942	juzgado cuarto civil municipal de bogotá d.c. proceso divisorio numero 110014003004 2019 00666 00 demandante: clara luz castillo gonzalez demandado: jose agapito romero paiba
ABOGADO GABRIEL ROMERO GRANADOS	CASA	CARRERA 89A # 72-24 SUR MJ BARRIO VILLAS DEL PROGRESO de la Ciudad de Bogotá D.C.	14/11/2020	3115302347	juzgado dieciseis civil municipal expediente n° 110014003016202000070500 proceso: declaración de pertenencia demandante: jorge eliecer ovalle moreno Demandado: hector julio cedano acero
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	CALLE 167C NO.16C-32 URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE "LA PRADERA" de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/11/2020	3102111882	juzgado 4 civil municipal proceso ejecutivo hipotecario N° 2014-0268 Demandante: Aida María Mora Rojas. Demandado: Olga marina Patiño
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	TRANSVERSAL 6 # 2-89 BARRIO PABLO NERUDA LOTE 542 MZ 16 del municipio de SIBATE Cundinamarca	9/11/2020	3102111882	Juzgado setenta y cuatro civil municipal proceso ejecutivo hipotecario 2014-0277 demandante: William Andrés Hernandez Mora. Demandado: Gelper Navarro rondon.
ABOGADO CIRO ALBERTO BUITRAGO	CASA	CALLE 4 BIS # 51A-50 BARRIO BARCELONA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	3/11/2020	3114884662	Juzgado diecisiete civil del circuito proceso : pertenencia no 2016-0127 demandantes : ninfa yaneth hernandez moreno cc51.607.855 como cesionaria del derecho litigioso de luis alfredo hernandez moreno cc117.715. demandados : luis alfredo hernandez moreno cc 19.386.780.
ABOGADO HERNANDO CANO REY	APARTAMENTO	CALLE 23A BIS # 83-75 AP.803 Y GARAJES 109 Y 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALMORAL II de la Ciudad de Bogotá D.C.	21/9/2020	3102111882	Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias Proceso ejecutivo hipotecario N° 2013-764 Demandante: David Croitoru Harabagio Demandado: Laura Gineth Gonzalez casas
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	CARRERA 110 # 20C-02 BARRIO BELEN FONTIBON	5/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	28/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garcia vda de arias y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	28/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código N503
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	2/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodríguez Casteblanco Contra Lucila Castiblanco y otros
ABOGADO MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/9/2019	3156057667	juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nector isauro diaz pardo contra eladio parra muñoz
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GJ 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/5/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/5/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/5/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	3/5/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/4/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/4/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ABOGADO ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/4/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	9/4/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION n° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/3/2019	3164695660	reclamación ante catastro
ABOGADO HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL D	18/2/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
  - Registro fotográfico del inmueble
  - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062  
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## **INFORME FOTOGRAFICO**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



Miembro activo



Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

### Acreditaciones:

#### CEDULA



#### LICENCIA



TEL: 3228474972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



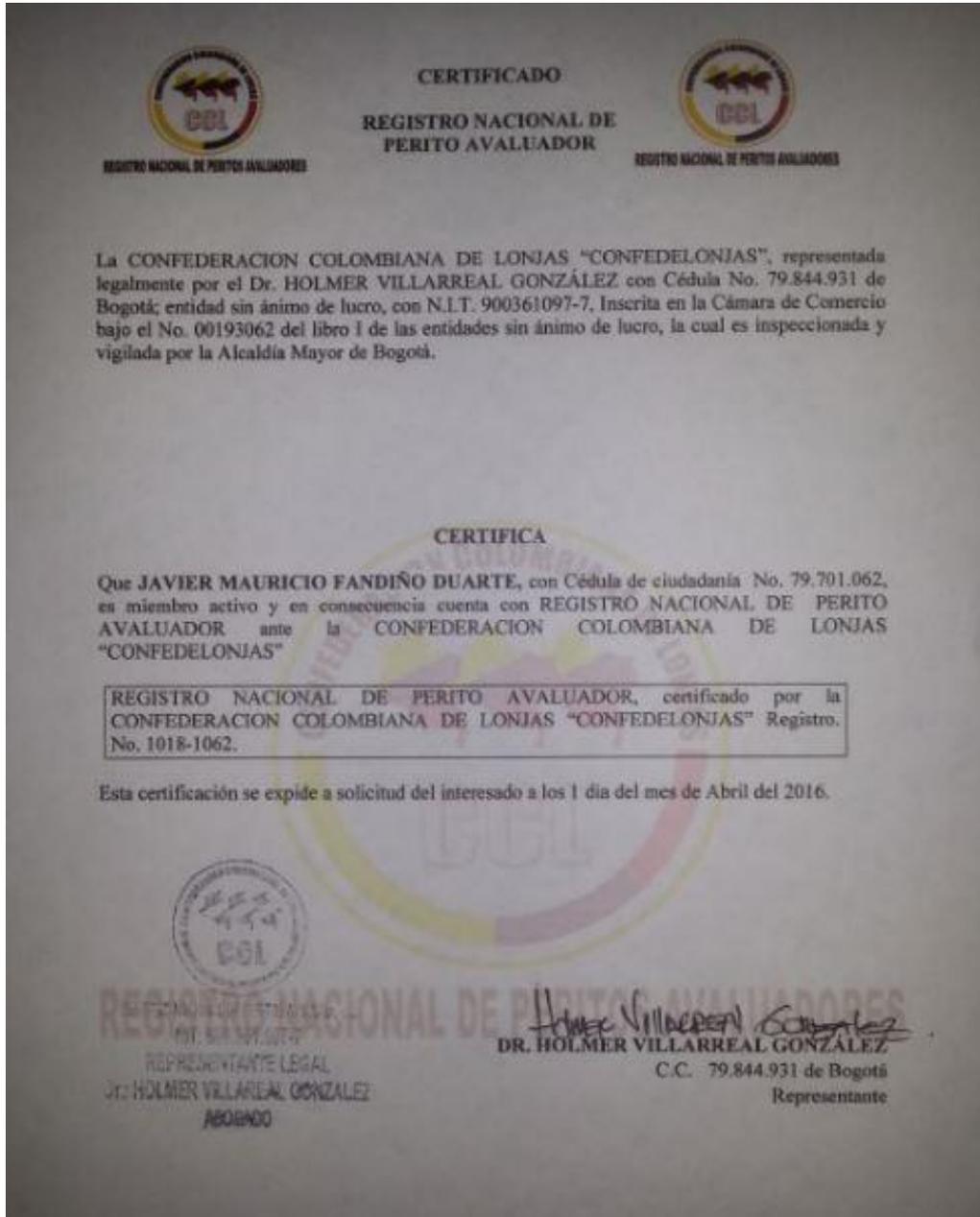
Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## AGREMIACIÓN





PIN de Validación: bd7d0b18



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE 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  
**12 Feb 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  
**12 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**12 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bd7d0b18



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301  
Teléfono: 3228475972  
Correo Electrónico: maojavier8@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062.**

**El(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bd7d0b18**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal