

DOCTOR  
JULIO CESAR ESCOBAR ESCOLAR

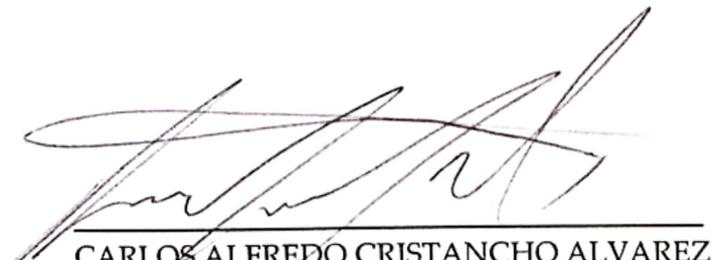
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TOCANCIPA  
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA 2019-00121

DEMANDANTE JOSE LIBARDO LONDOÑO MONTOYA CONTRA VENANCIO  
CLAVIJO CAPADOR, ROSA TULIA GARZON JIMENEZ Y OLGA YAZMIN  
CLAVIJO GARZON

Cordial saludo, por medio de la presente me permito adjuntar avalúo comercial practicado al inmueble objeto de embargo dentro del proceso de referencia de igual manera solicito respetuosamente que después de realizar el respectivo traslado se fije hora y fecha para llevar a cabo la audiencia establecida en el artículo 452 del Código General del Proceso .

Cordialmente



---

CARLOS ALFREDO CRISTANCHO ALVAREZ  
CC 1.075671191  
TP 339822 CSJ



PIN de Validación: aa880a6f



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ALBA JINETE LAMPREA NOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35420643, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Octubre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-35420643.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBA JINETE LAMPREA NOSA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>		07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>		07 Oct 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: aa880a6f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	<b>Fecha</b> 07 Oct 2020	<b>Regimen</b> Régimen



PIN de Validación: aa880a6f



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



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	07 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	07 Oct 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: ZIPAQUIRÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 16 NO. 44 - 61 ALGARRA 3 OFC 102

Teléfono: 3016064753

Correo Electrónico: jlavaluoszip@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALBA JINETE LAMPREA NOSA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35420643.**

**El(la) señor(a) ALBA JINETE LAMPREA NOSA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: aa880a6f



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



## PIN DE VALIDACIÓN

**aa880a6f**

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**AVALUO COMERCIAL**  
**APARTAMENTO 402 INTERIOR 12 CALLE 2 No. 9F-81**  
**AGRUPACION DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV.P.H.**  
**TOCANCIPA**



## **CONTENIDO**

- 1. INFORMACION BASICA**
- 2. TITULACION**
- 3. CARACTERISTICAS**
- 4. SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS.**
- 5. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**
- 7. CERTIFICACION DEL AVALUO**
- 8. DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN**
- 9. DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.**
- 10. REGISTRO FOTOGRAFICO**



## 1.- INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. **DIRECCION DEL INMUEBLE:** CALLE 2 No. 9F-81 APTO.402 INTERIOR DOCE (12) Tocancipa
- 1.2. **UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Tocancipa, agrupación de vivienda CAMINOS DE SIE IV.P.H. de Tocancipa.
- 1.3. **CLASE DE DICTAMEN:** Calcular el valor comercial de venta de la propiedad descrita en el presente avalúo para venta.
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Apartamento
- 1.5. **DESTINACION ACTUAL:** vivienda
- 1.6. **SOLICITANTE DEL PERITAJE:** JOSE LIBARDO LONDOÑO MONTOYA
- 1.7. **PERITO AVALUADOR:** JINETH LAMPREA
- 1.8. **FECHA INSPECCION OCULAR:** Para la realización del presente avalúo y como quiera que no fue posible el ingreso, la suscrita se soportó de la diligencia de secuestro y demás documentos, como también del registro fotográfico tomado por el secuestro sr LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO.

**FECHA DEL AVALUO:** 14 de octubre de 2021

1.9. **DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL:** Proceso judicial

### 1.11 BASE DE LA VALORACIÓN:

Esta valuación se hace sobre la base del Valor comercial de un inmueble y del valor de Mercado de los bienes.

**Valor comercial de un inmueble:** Es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

**Valor de venta de mercado:** Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valuación (IVS).

La realización de este avalúo comercial está enmarcada en los principios contenidos en las normas y leyes nacionales y en los entandares internacionales de valuación.

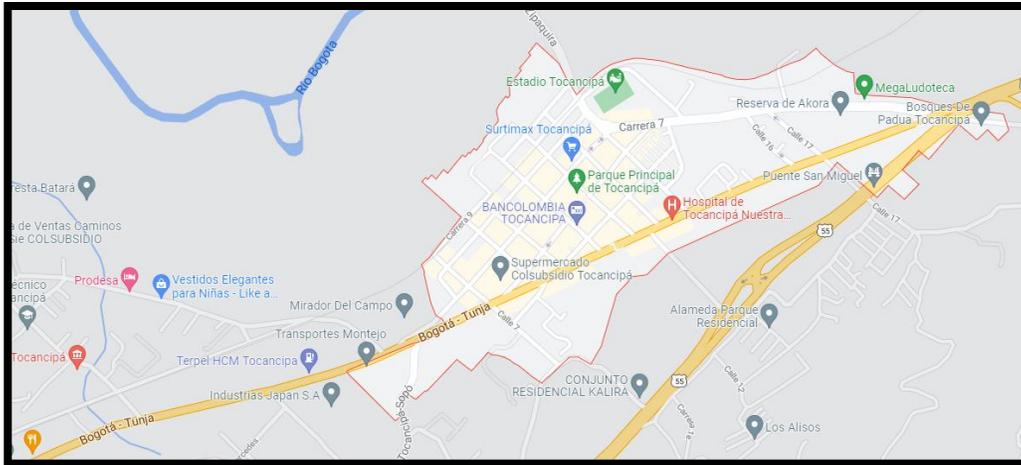


## 1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA

**DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA**

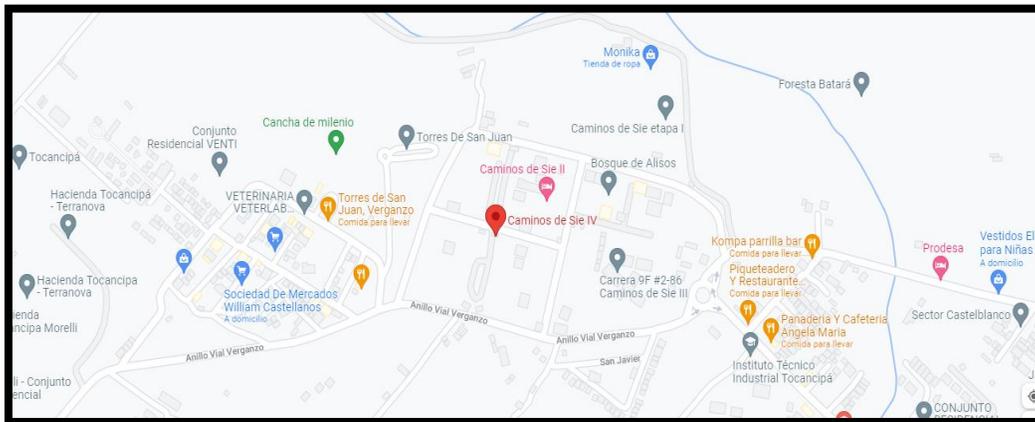
**MUNICIPIO: TOCANCIPÁ**

**AREA: URBANA**



Fuente: <https://www.google.com/maps>

**UBICACIÓN:** Calle 2 No.9F-81



Fuente: <https://www.google.com/maps>

## 1.13. PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Anillo vial verganzo

**1.14. TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, por donde transita servicio de buses, busetas taxis y particulares.

**1.15. ASPECTOS JURIDICOS:** No son materia del avalúo. El avalúo no es un estudio de Títulos ni de tradición. Sin embargo, debemos tener en cuenta lo que dicta la resolución 620 de 2008 “por lo cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

**1.16. MATRICULA INMOBILIARIA:** 176-136823

## 2.TITULACION Y TRADICION



## **2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS**

- Escritura Publica No. 737 del 28 de diciembre de 2015 Notaria única del circuito notarial de Tocancipa.
- Certificado de tradición No.176-136823

## **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 176-136823**

## **2.3. CEDULA CATASTRAL: 25817030000220234901**

## **2.4. DATOS CATASTRALES 2018:**

código Predial:	25817030000220234901
Destino económico:	Conjunto de vivienda
Dirección:	urbano
Área de terreno:	47.06 M <sup>2</sup>
Área de construida:	
Cantidad de construcciones:	0

## **2.5. GRAVAMENES:** proceso Ejecutivo No. 2019-00121 Juzgado Promiscuo Municipal Tocancipa

## **3.CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:**

Se trata de un apartamento 402 se ingresa por puerta metálica, donde encontramos: dos cuartos, cocina, sala, comedor, dos baños, zona de ropas; paredes pañetadas y estucadas, pisos en cerámica.

### **3.1 VETUSTEZ:** 8 años aproximadamente

### **3.1.2 FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad No. 176-136823

### **3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno

### **3.1.4 ILUMINACIÓN:** Posee buena la iluminación a través de luz natural

### **3.1.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

- Gas natural
- Acueducto y Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

### **3.1.6 LINDEROS DEL PREDIO**

Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de sesenta y ocho centímetros (0.68 mts), quince centímetros (0.15 mts), un metro treinta y ocho centímetros (1.38 mts) , un metro catorce centímetros (1.14 mts), cincuenta y dos centímetros (0.52 mts), dos metros doce centímetros (2.12 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros (2.00 mts), un metro dieciocho centímetros (1.18 mts), un metro ochenta y nueve centímetros (1.89 mts), treinta y nueve centímetros (0.39 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro ochenta y siete centímetros (1.87 mts), doce





centímetros (0.12 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), un metro ochenta y nueve centímetros (1.89 mts), un metro dieciocho centímetros (0.18 mts), un metro diecinueve centímetros (1.19 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro diecinueve centímetros (1.19 mts), un metro treinta y cinco centímetros (1.35 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro catorce centímetros (1.14 mts), y un metro setenta y dos centímetros (1.72 mts), con muro y ventanas comunes de fachada que lo separan del Apartamento 403, vacío sobre patio común de uso exclusivo, baño 2, cocina, ropas, patio común de uso exclusivo del apartamento que se alindera, baño principal, hall, baño principal, baño 2, vacío sobre patio común de uso exclusivo, alcoba principal, baño principal, Vestier, alcoba principal, vacío sobre patio de uso exclusivo y apartamento 403. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de un metro catorce centímetros (1.14 mts), cincuenta y dos centímetros (0.52 mts), doce centímetros (0.12 mts), cincuenta y dos centímetros (0.52 mts), dos metros setenta y ocho centímetros (2.78 mts), dos metros sesenta y ocho centímetros (2.68 mts), sesenta y cuatro centímetros (0.64 mts), doce centímetros (0.12 mts), cincuenta y dos centímetros (0.52 mts), un metro con veintinueve centímetros (1.29 mts) y dos metros noventa y tres centímetros (2.93 mts), muro y ventanas comunes que lo separan de vacío sobre zona común, alcoba principal y vacío sobre zona común, Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de dos metros veinticuatro centímetros (2.24 mts), dos metros noventa centímetros (2.90 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros noventa centímetros (2.90 mts), un metro setenta y tres centímetros (1.73 mts), cuarenta y dos centímetros (0.42 mts) y dos metros sesenta y dos centímetros (2.62 mts), con muro y ventanas comunes que lo separan de vacío sobre zona común, disponible, alcoba 2 y vacío sobre zona común. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de tres metros con treinta y seis centímetros (3.36 mts), un metro setenta y siete centímetros (1.77 mts), doce centímetros (0.12 mts), sesenta y cuatro centímetros (0.64 mts) y tres metros Tres centímetros (3.03 mts) con muro común y puerta de acceso que lo separan, en parte del apartamento 401 del mismo interior, en parte del acceso común, cocina, sala, comedor, y punto fijo. Al interior del apartamento se encuentra un muro estructural común de doce centímetros (0.12 mts), sesenta y tres centímetros (0.63mts), un metro un centímetro (1.01mts), doce centímetros (0.12mts), noventa centímetros (0.90mts) y cincuenta y un centímetros (0.51mts) cuya área ha sido descontada del área privada.

### 3.1.7 TOPOGRAFÍA: Plana

### 3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA: Forma irregular

### 3.1.9. ENTORNO

**3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE:** El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Autopista que conduce de Tocancipa – Bogotá

**3.2.1. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** La infraestructura urbanística es adecuada, preservando vías internas en buen estado de conservación de buena capacidad y continuidad.



**3.2.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Las condiciones de accesibilidad son favorables debido que cuenta con importantes vías arterias en buen estado y el predio se encuentra en un término alto de valorización. A su alrededor encontramos urbanizaciones y lotes.

### 3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR:

A la urbanización se le asignó el siguiente estrato

- Tres (3)

## 4.SUSTENTACION AVALUO VARIABLES ENDOGENAS Y EXOGENAS

### 4.1 NORMATIVIDAD

Los usos del suelo se encuentran normalizados en este caso por la demarcación No. 3293 y Acuerdo 09 de 2010 y la circular No. 1 de 2016, artículos 23,26,27,155 y 183 y uso normativo R. FPP Y R. FP. Y demás normas concordantes Ley 99 de 1993, la Ley No. 388 de 1997, la Ley 507 de 1999, la Ley 902 de 2004, la Ley 1083 de 2006, la Ley 1228 de 2010, la Ley 1382 de 2010, la Ley 1537 de 2012, el Decreto Nacional No. 4002 de 2004, el Decreto Nacional No: 097 de 2006, el Decreto Nacional No. 3600 de 2007, el Decreto Nacional No. 798 de 2010, el proceso de descentralización iniciado en Colombia desde 1986 y ampliado con la Constitución Política de 1991, estableció nuevas dinámicas a las relaciones entre la Administración y la Sociedad Civil como una búsqueda al fortalecimiento de la autonomía político-administrativa y fiscal de las entidades territoriales. Como resultado de ésta última, en Colombia se han efectuado diferentes desarrollos legislativos entre los cuales se destaca la Ley 388 de 1997 que armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con: las normas Constitucionales, con la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152 de 1994), la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas (Ley 128 de 1994) y la Ley que crea el Sistema Nacional Ambiental (Ley 99 de 1993). Dentro de los contenidos desarrollados por la Ley 388 de 1997, se establece:

## 5. METODOLOGIA AVALUATORIA

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 calificación; estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio 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 el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).

Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).



## **6. AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncian los métodos valuatorios aplicados para la determinación de los valores de terreno y construcción:

### **Método Comparativo 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.

**6.1. JUSTIFICACION DEL METODO:** Este método es utilizado para este avalúo, debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones de predios en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación

Para fijar el valor comercial del terreno por M2 se utilizaron las ofertas concentradas de las zonas de las cuales cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. Este valor comercial adoptado es cercano al predio de las ofertas encostradas y está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector.

**6.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

**6.3 FACTOR DE NEGOCIACION:** Los datos recolectados de las ofertas, tiene un incremento por encima del valor del mercado ya que generalmente, el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verifico telefónicamente, ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5 % y el 6,4 %. Este porcentaje de negociación, está acorde a las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.



### ESTUDIO OFERTAS EN EL MISMO SECTOR

**Apartamento en Venta, CAMINOS DE SIE 4 TOCANCIPA**  
Tocancipa Área 46 m<sup>2</sup>

4 / 20

Área construida **46 m<sup>2</sup>** | 
 **3** Habitaciones | 
 **2** Baños | 
 **4** Estrato

**Datos principales del Inmueble**

Código inmueble 393-11197	Barrio común CAMINOS DE SIE 4 TOCANCIPA	Precio \$126.000.000	Antigüedad Entre 5 y 10 años
Área construida 46 m <sup>2</sup>	Área privada 0 m <sup>2</sup>	Valor administración \$80.000	

**Características del Inmueble**

Interiores

- ✓ Citófonos
- ✓ Instalación de gas natural
- ✓ Piso 5
- ✓ Tipo de comedor sala comedor
- ✓ Tipo acabado de piso cerámica
- ✓ Tipo de piso en alcobas cerámica
- ✓ Tipo de piso en estudio cerámica

**Apartamento en Venta, Caminos del Sie**  
Tocancipa Área 48 m<sup>2</sup>

1 / 20

Área construida **48 m<sup>2</sup>** | 
 **2** Habitaciones | 
 **2** Baños | 
 **3** Estrato



ladrillo en la sala. Precio Negociable

Reportar Compartir:

### Datos principales del inmueble

Código inmueble MC3010109	Barrio común Camino del Sie	Precio \$125.000.000	Antigüedad Entre 5 y 10 años
Área construida 48 m <sup>2</sup>	Área privada 45 m <sup>2</sup>	Parqueaderos 1	

### Características del Inmueble

Interiores

- ✓ Características del parqueadero exterior
- ✓ Tipo de parqueadero comunal
- ✓ Cocina integral
- ✓ Vigilancia
- ✓ Piso 2

venta-apartamento-tocancipa-caminos-de-sie-3-2-habitaciones-2-baños-1-garaje-mc3010312

### Apartamento en Venta, Caminos de Sie III

Tocancipa Área 46 m<sup>2</sup> Favorito Precio **\$116.000.000**

**iEstoy interesado!**

\*Nombre  
Ej: Juan Andres

\*Telefono  
Ej: 322\*\*\*\*\*

\*Email  
Ej: juanandres@email.com

Comentarios  
Estoy interesado en Apartamento en Venta, Caminos de Sie III

No soy un robot

He leído y autorizo los [Términos & Condiciones](#) de este portal.

He leído, entendido y autorizo la [Política de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A](#) y la [Política de datos de Navegación/Cookies](#)

Área construida **46 m<sup>2</sup>** | **2** Habitaciones | **2** Baños | **4** Estrato

Ubicadísimo, totalmente terminado, apto 46 mts. exterior como nuevo, iluminado, 2 habitaciones con closet, habitación principal con baño privado, dos baños, sala comedor, cocina semi-integral zona de estudio. A cinco minutos del centro del tocancipa. Cerca a Zona Franca Tocancipa y Zona Industrial Parqueadero comunal.. Precio negociable. Cedo deuda de 38 millones con Bancolombia. Deuda al día.





#### 6.4 APARTAMENTO 402 INTERIOR 12 CALLE 2 No. 9F-81 AGRUPACION DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV.P.H. TOCANCIPA

**CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Considero este avalúo, ajustado a las características de la propiedad y del sector.

#### AVALUO COMERCIAL

TIPO DE PROPIEDAD: Apartamento

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	M2	47.06	2'520.833	\$118'630.400
VALOR TOTAL AVALUO				\$118'630.400

**Son: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA  
MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE**

Se hizo una estadística de ventas en el sector, especialmente en zona donde se ubica el predio, donde se obtuvo un promedio del valor del metro cuadrado de acuerdo a esas ventas, se observó en varias páginas de internet el valor de los predios que están en venta en este sitio los cuales coincidieron con la estadística efectuada.

**Anexo:** información cibernética que también se tuvo en cuenta a la hora de dictaminar el valor del terreno y construcciones del predio.

<http://www.metrocuadrado.com/lotes /venta/tocancipa/>  
<http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/tocancipa/>

#### 7. CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.

2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.



## **8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL**

- Escritura Publica No. 737 del 28 de diciembre del 2015 de la notaría única del círculo notarial de Tocancipa.
- Certificado de tradición No.176-136823

### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

1. Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
2. Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
3. Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
4. Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
5. Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
6. Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
7. Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
8. Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
9. Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
10. Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
11. Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

### **Se declara que:**

12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
14. El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.



15. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
16. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
17. El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
18. El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
19. El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
20. El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
21. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

#### **5.- VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia **de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición** o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

### **DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO:**

Para dar cumplimiento a lo establecido por el Art 226 del CGP, me permito contestar los 10 puntos primordiales que se refiere para rendir el peritaje:

#### **1.- Mi nombre: ALBA JINETH LAMPREA**

identificada con la Cédula de ciudadanía No. 35420643, me encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de octubre de 2020 y se me ha asignado el número de evaluador AVAL-35420643. Al momento de la realización de este avalúo comercial me encuentro Activa

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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial.  
Autorregulado Nacional de Avaluadores – ANA.

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

acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bac80b0c

2-Domicilio: calle 4 No. 13-21 LOCAL 118 centro comercial sajuanmachica Zipaquirá, Teléfono fijo 882-6719, Celular 3016064753.  
E mail: [jvaluoszip@hotmail.com](mailto:jvaluoszip@hotmail.com)

3-En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy perito evaluador, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana autoreguladora de Avaluadores – ANA TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS

4-No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.

5-Referente a la lista donde he sido asignada como perito, manifiesto que he realizado varios avalúos particulares para notarias, y en los siguientes juzgados.



PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CLASE	MATERIA DEL DICTAMEN	JUZGADO	APODERADO
2013-0119	BLANCA NEYSY CANTOR PINZON	CARLOS EDUARDO MONTANO	FAMILIA	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE	JUZGADO PROMISCOU GACHANCIPA	HUGO ALIRIO MONTES
2019-0507	DORA SMITH SANCHEZ	FERNANDO BALLEBAQUERO	FAMILIA	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA ZIPAQUIRA	MARIA ELVIRA GONZALEZ
2019-0382	JORGE ARTURO ROJAS SALAMANCA	NESTROR RAUL PINZON Y OTROS	EJECUTIVO SINGULAR	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL ZIPAQUIRA	LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO
2018-0520	WILLIAM SOTELO	BANCO ITAU	PERTENENCIA	AVALUO DEL BIEN MUEBLE - TRACTOCAMION	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL ZIPAQUIRA	HUGO ALIRIO MONTES
2010-00141	GLORIA EZPERANZA VARGAS Y OTRA	HIPOLITO CORREDOR SALAMANCA Y OTRA	EJECUTIVO MIXTO	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE	JUZGADO 1º CIVIL CIRCUITO ZIPAQUIRA	FREDY SAUL CAMARGO
2017-0498	MARCO ANTONIO BUSTOS	PERSONAS INDETERMINADAS	PERTENENCIA	AVALUO DEL BIEN INMUEBLE	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA	MARIO CELIS ROJAS

6. No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores

7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP

8.- siempre y desde 2020 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.

9.-. Los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos y que son concordantes con las normas antes citadas, que para el caso que nos ocupa el método utilizado fue el METODO DE MERCADO,

de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC donde se reglamenta los métodos para los avalúos.

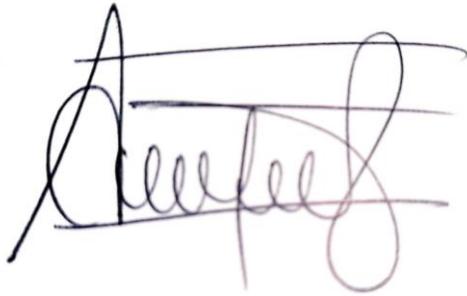
10-Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son:

- Certificado de tradición No. 176-54000



- Escritura 1617 del 30 de diciembre de 1.972 de la notaria primera de Zipaquirá Cundinamarca.

Cordialmente,



**JINETH LAMPREA**

**C.C. NO. 35.420.643 DE ZIPAQUIRÁ.**



REGISTRO FOTOGRAFICO

