

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
GUAYABAL DE SIQUIMA CUNDINAMARCA

Octubre seis (06) de dos mil veinte (2020)

Referencia : Ejecutivo Hipotecario No. 2019-00054  
Demandante: JOSE GUILLERMO PINZON BAQUERO  
Demandada : CARMEN CASTIBLANCO DE AVILA

Téngase en cuenta para todos los efectos legales que la parte demandante allegó avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso. De conformidad con lo normado en el artículo 444 del Código General del Proceso, córrase traslado del mismo por el término de diez (10) días a las partes para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

**DOUGLAS JESUS GONZALEZ ATUESTA**

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUAYABAL DE  
SIQUIMA

Hoy 07 OCT 2020 se notifica el auto anterior  
por anotación en el estado No. 046

El Secretario,

MAURO FRANCISCO SALGADO CONTRERAS

ELSY YANIRA GACHARNA FORERO  
ABOGADA  
E mail: elsygacharna@hotmail.com  
Cel. 312 411-4949

J.P.MPAL.GUAYABAL-ST

OCT 2 20 PM 4:04

112

Señor  
**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUAYABAL DE SIQUIMA**  
E. S. D.

**Ref.: PROCESO EJECUTIVO con TITULO HIPOTECARIO DE JOSE GUILLERMO PINZON BAQUERO contra CARMEN CASTIBLANCO DE AVILA No. 2019-0054**

Respetuosamente me permito adjuntar el DICTAMEN PERICIAL efectuado por el Arquitecto LUIS EDUARDO CUENTA RAMOS al predio denominado MUNDO NUEVO, objeto de este proceso. -

Además, para efectos de tener en cuenta al momento de liquidar costas, adjunto el recibo expedido por el pago de honorarios

Señor Juez,

Atentamente,

ELSY YANIRA GACHARNÁ FORERO  
C.C. 41.754.656 de Bogotá  
T.P. 53.778 C.S.J.

**AVALUO  
COMERCIAL  
GUAYABAL DE SÍQUIMA  
CUNDINAMARCA  
VEREDA "EL TRIGO"**

**PREDIO RURAL SIN VIVIENDA**

**OBJETO:  
DETERMINAR EL VALOR  
COMERCIAL DEL INMUEBLE**



**LUIS EDUARDO CUENCA  
RAMOS  
ARQUITECTO UNIVERSIDAD NACIONAL  
DE COLOMBIA  
T.J. N° 25700-29163 CND**

**ARQVITECTVRAS**

**CARRERA 10 N° 7-53  
BR. ZAMBRANO  
FACATATIVA**

**FACATATIVA 26 de Septiembre de 2020**

**Solicitante:  
JOSE GUILLERMO PINZÓN BAQUERO**





105

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN TRABAJO JURÍDICO QUE DEFINA LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE NI SANEA VICIOS QUE TENGAN UNA TITULACION O UNA POSESION**

**1.1.0. DATOS PRELIMINARES**

1.1.1. SOLICITANTE:	JOSÉ GUILLERMO PINZÓN BAQUERO
1.1.2. FECHA DE SOLICITUD	EL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2020
1.1.3. ENTREGA DE INFORME	EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2020

**1.2.0. DATOS JURIDICOS**

1.2.1. UBICACIÓN	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
	MUNICIPIO DE "GUAYABAL DE SÍQUIMA"
	VEREDA "EL TRIGO"
	PREDIO RURAL SIN VIVIENDA
	LOTE IREGULAR
1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:	DIRECCION: "MUNDO NUEVO "
1.2.3. CODIGO CATASTRAL	INMUEBLE RURAL
1.2.4. CODIGO INMOBILIARIO	25-328-00-00-00-0005-0132-0-00-00-0000
1.2.5. NOMBRE CATASTRAL:	156-4094
1.2.6. DESTINACION ACTUAL DEL PREDIO	"MUNDO NUEVO"
1.2.7. AREA DEL LOTE (M2)	USO AGROLOGICO
1.2.8. AREA CONSTRUIDA	105.000,00 M2
1.2.9. AVALUO CATASTRAL A LA FECHA	0.00 M2
	<b>\$ 39.821.000,00</b>

	DETALLE	DESCRIPCION
1.2.10. ASPECTOS JURIDICOS	TITULOS DE ADQUISICIÓN:	Escritura N° 1139 DEL 12-NOVIEMBRE 1969 NOTARIA DE FACATATIVÁ.
	PROPIETARIA	CARMEN CASTIBLANCO DE ÁVILA quién compró a Lucila González de Rojas.
	MATRICULA INMOBILIARIA:	156-4094 de la oficina de Registros Públicos de Facatativá, y estado del folio ACTIVO.
	CODIGO CATASTRAL	Anterior: 00-00-0005-0132-000. Actual: 25-328-00-00-00-00-0005-0132-0-00-00-0000

1.2.11. DATOS JURIDICOS	ÁREA EN ESCRITURA N° 1617 DEL 01-NOV-2016 NT 1 FACATATIVÁ	105.000,00 M2
	ÁREA EN CERTIFICADOS DE LIBERTAD N° 156-4094 DEL 15-MAR-2019	NO REGISTRA
	AREA SEGÚN CATASTRO:	94.981,00 M2
	AREA SEGÚN PLANO TOPOGRAFICO:	NO REGISTRA

1.2.12. DOCUMENTOS CONSULTADOS	Certificado de Libertad y Tradición N° 156-4094 del 15 de marzo de 2019-- Copia de escritura N° 1617 del 01 noviembre de 2016-- copia de certificado de paz y salvo de impuesto predial N° 2020002115 del 12 de marzo de 2020
--------------------------------	---

**1.3.0 DEFINICIONES**

1.3.1. PROYECTO PRODUCTIVO:	Cuando la actividad económica que se establece dentro del predio se ajusta a los usos permitidos por los esquemas o planes de ordenamiento territorial locales, generando ingresos. Dentro de esta modalidad el proyecto productivo también puede motivarse a partir de la existencia de divisas motivadas por arrendamiento del inmueble.
1.3.2. LA NECESIDAD:	Para que el inmueble tenga valor, se requiere en primer término, que exista una necesidad que motive a sus poseedores o adquirentes al desahogo económico
1.3.3. LA UTILIDAD:	Para que el inmueble, pueda ser útil, es decir, capaz de satisfacer alguna necesidad a sus poseedores y los que pasen por allí.
1.3.4. VALOR:	Es la <b>estimación del precio probable</b> de un bien que lleva a cabo el evaluador y suele ser diferente al precio en la mayoría de los casos. <b>el valor no es una cualidad objetiva del bien sino una apreciación subjetiva de la persona</b> , el valor no es una realidad objetiva, es una función mental que supone un cálculo económico o una investigación de mercado, con apreciación en beneficios futuros.
1.3.5. PRECIO:	Es un hecho económico producto de una <b>transacción real</b> . El precio puede definirse como el valor objetivo, que se configura mediante la negociación que llevan a cabo el vendedor y el comprador.
1.3.6. COSTO:	<b>La diferencia que se presenta entre el valor estimado y el precio pagado</b> , que se negocian en mercados eficientes y en condiciones de oferta y demanda

	aproximadamente equilibradas.
1.3.7. COSTO POSITIVO	Si la diferencia que se presenta entre el valor estimado y el precio pagado es mayor al valor estimado.
1.3.8. COSTO NEGATIVO	Si la diferencia que se presenta entre el valor estimado y el precio pagado es menor al valor estimado.
1.3.9. INVERSION POSITIVA	Es la cantidad en pesos (\$) que se da o se paga por el inmueble, y es preciso que este costo se defina o se mida en la inversión hecha por los actuales propietarios en tiempo, esfuerzo y dinero gastado en su proceso de adquisición y mantenimiento
1.3.10. INVERSION NEGATIVA	Un inmueble susceptible de deterioro y/o desmejoramiento de sus características físicas ambientales y rentables, cuando no se le ha hecho intervenciones físicas y económicas para mejorar.
1.3.11. PRINCIPIO DEL DECLINE.	Un inmueble es susceptible de decline cuando en el mercado la demanda es inferior a la oferta.
1.3.12. MAYOR Y MEJOR USO	Se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.
1.3.13. MARCO ECONÓMICO	Avalúo con propósito de ajustar el precio catastral a la realidad económica del sector.
1.3.14. DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO	El valor comercial o de mercado, como se utiliza en este informe se define como 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 presiones de ninguna naturaleza.

#### 1.4.0. VIGENCIA DEL AVALUO

1.4.1 VIGENCIA DEL AVALUO	El presente avalúo tiene vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su emisión siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.
---------------------------	--

#### 1.5.0. INFORMACION DEL PREDIO

1.5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	<p>El predio se ubica EN EL SECTOR RURAL del municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, del departamento de Cundinamarca, con uso de suelo definido como agrológico tanto por función como por norma.</p> <p>Posesionado dentro de una topografía ligeramente inclinada, con pendientes aproximadas al 25%, con geometría de terreno totalmente irregular y comunicado con espacio público de manera inapropiada ya que se debe ingresar por servidumbre de otras fincas con longitud muy estrecha que en algunos sectores llega a una amplitud del metro lineal</p> <p>La geometría del predio es totalmente regular y cerramientos o cercas en buen estado.</p> <p>El predio "MUNDO NUEVO" tiene una geometría totalmente irregular, con inadecuada vía de ingreso, sin servicios de agua y luz, con una topografía promedio de 25" de pendiente, y con mojones y linderos plenamente definidos.</p> <p>El predio se localiza en un área destinada al uso agrológico y en el momento no cuenta con proyecto productivo y a una distancia del centro comercial urbano aproximadamente de 19 kilómetros.</p>
1.5.2 INMOBILIARIO	Las vías de acceso estrecha sin control de aguas lluvias, y sin área para parqueaderos.
1.5.3 ANTECEDENTE DE INGRESO	El modo de ingreso tanto vehicular como peatonal al predio motivo del presente avalúo, no es fácil por no tener una comunicación directa con el espacio público o vía pública.
1.5.4 ENTORNO ECONÓMICO	El entorno productivo económico inmediato al predio motivo del presente avalúo, se ajusta a la norma cuya pauta es <b>AGROLÓGICA</b> . El volumen peatonal aproximado es de 0,1 caminantes por hora laboral, lo que no motiva comercio o establecimientos que satisfagan necesidades básicas de la comunidad local
1.5.5 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA Y CALIDAD ESTRUCTURAL	No existe construcción alguna
1.5.6 PROYECTO PRODUCTIVO	En el predio motivo del presente avalúo no existe proyecto productivo auto sostenible.

<p>1.5.7 DIVISIBILIDAD</p>	<p>Para este sector un predio es divisible si su cabida es amplia, por norma de ordenamiento territorial local cuando, se puede ajustar la geometría de cada nuevo solar a las respectivas curvas de nivel para hacerlo funcional. Una subdivisión puede realizarse técnica y jurídicamente por régimen de propiedad horizontal, si los terrenos son estables que no se sean afectados por accidentes de alto riesgo (deslizamientos), o que no hayan sido exigidas por el estado local para áreas de protección ambiental, corredores viales, férreos, rondas de río etc Y la divisibilidad debe permitir fácil comunicación con el espacio público, y dentro del predio, se pueden establecer rutas de evacuación y comunicación rápida con el espacio público. Para que este predio pueda ser subdividido se requieren que cada nueva unidad funcional tenga como área mínima 10,000 metros cuadrados, mas una destinada a área común, por consiguiente este predio es divisible por que así lo establece el Esquema de Ordenamiento Territorial de Guayabal de Siquima</p>
<p>1.5.8 COMERCIALIZACIÓN COVERTURA VENDIBLE</p>	<p>El valor comercial o de mercado del predio que se encuentra localizado en este sector rural de municipio de GUAYABAL DE SÍQUIMA del departamento de CUNDINAMARCA, casi no es adecuado por que no hay amplia posibilidad que un comprador esté dispuesto a invertir en este bien inmueble y este responder a LA NECESIDAD del adquirente, que precise un proyecto productivo, significando esto que el bien inmueble no es muy ÚTIL a la necesidad de un futuro comprador por las siguientes razones: --El inmueble "MUNDO NUEVO" está en una zona geológicamente inestable—Topográficamente no cuenta con la cabida superficial definida en escritura ni en catastro—No cuenta con una adecuada comunicación con el espacio público o vía pública— Y la servidumbre es muy estrecha y no permite el ingreso de un tractor o un vehículo.</p>

**1.6.0. ÁREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE**

<p>1.6.1.</p>	<p>De la escritura N° 1617 del 01 de noviembre de 2016 de la Notaría Primera Del Circulo de Facativá se transcribe el siguiente texto donde se describen los linderos del predio: "Y EL CUAL SE ENCUESTRAN COMPRIENDOS DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TOMADOS DEL TITULO DE ADQUISICIÓN: DEL MOJÓN DE PIEDRA MARCADO CON EL N° 3 QUE ESTA A LA ORILLA DE LA QUEBRADA CHINIATA, SIGUE POR TODA LA QUEBRADA ARRIBA Y POR CERCA DE ALAMBRE A DAR AL MOJÓN MARCADO CON EL N° 4; DE AQUÍ VUELVE HACIA LA IZQUIERDA EN LINEA CURVA A DAR AL MOJÓN MARCADO CON EL N° 5 QUE ESTÁ APLIE DE UN BROCHE; DE AÚ POR TODA LA CERCA DE ALAMBRE Y NACEDEROS ANTIGUOS A DAR AL MOJÓN MARCADO CON EL N° 6 LINDANDO POR TODO ESTE COSTADO CON TERRENOS DE CARLOS MATAMOROS, SUCESIÓN DE UN SEÑOR FORERO Y PROPIEDAD DE BAUTISTA CALDERON Y CARMELO BELTRÁN; DE AQUÍ VOLVIENDO PARA ABAJO EN RECTA Y POR CERCA DE ALAMBRE A ANCONTRAR UN MOJÓN DE PIEDRA MARCADO CON EL N° 7 QUE ESTÁ EN EL BORDE DEL CHORRO; DE AQUÍ VUELVE HACIA LA IZQUIERDA POR TODO EL CHORRO Y POR CERCA DE ALAMBRE A DAR A UN MOJÓN DE PIEDRA SIN MARCA, LINDA AQUÍ CON PROPIEDAD DE BAUTISTA CALDERÓN; DE AQUÍ EN LINEA RECTA A UN MOJÓN MARCADO CON EL N° 7, Y VOLVIENDO HACIA LA IZQUIERDA POR TODA LA CERCA DE ALAMBRE EN RECTA A DAR A UN MOJÓN Y ÁRBOL LLAMADO CEDRO QUE ESTÁ EN LA MITAD DE LA LOMA; DE AQUÍ EN RECTA A DAR A UN MOJÓN QUE ESTÁ EN LA RAIZ DE UN ÁRBOL LLAMADO GUARUMO EN TODA LA CORDILLERA DEL CIGULA, LINDA ESTE PREDIO CON PROPIEDAD DE HECTOR PÉREZ; DE AQUÍ EN LINEA RECTA Y CERCA DE ALAMBRE A UN MOJON DE PIEDRA Y SIN MARCA QUE ESTÁ ALPIE DE UN ÁRBOL LLAMADO SALVIO, LINDANDO POR LA CABECERA CON PROPIEDAD DE ISMAEL PALACIO Y GEMINIANO OSORIO, EN UNA EXTENSIÓN DE 50 METROS; DE AQUÍ VOLVIENDO PARA ABAJO HACIA LA IZQUIERDA EN LINEA RECTA Y POR CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UN MOJÓN DE PIEDRA SIN MARCAR, QUE ESTÁ ALPIE DE UN ÁRBOL LLAMADO BALSO; DE AQUÍ EN RECTA, AL MOJÓN MARCADO CON EL N° 9; DE AQUÍ EN RECTA AL MOJÓN MARCADO CON LA LETRA O, LINDANDO POR ESTA COSTADO CON TERRENOS DE JACINTA TRIVIÑO DE CALDERÓN Y EVANGELISTA SÁNCHEZ; DE AQUÍ VOLVIENDO PARA ABAJO A LA IZQUIERDA, POR TODA LA CERCA DE ALAMBRE Y ALAMEDA DE ÁrBOLES A ENCONTRAR UN MOJÓN MARCADO CON LA LETRA G, DE AQUÍ EN RECTA A ENCONTRAR OTRO MOJÓN MARCADO CON LA LETRA M", LINDANDO POR ESTE COSTADO CON BENJAMÍN ROJAS Y AGUSTÍN RAMIREZ; DE AQUÍ EN RECTA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN MARCADO CON LA LETRA R, DE AQUÍ VOLVIENDO DE PARA ABAJO HACIA LA IZQUIERDA POR TODA LA CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UN MOJÓN DE PIEDRA MARCADO CON LA LETRA M QUE ESTÁ A 10 METROS MAS ARRIBA DE UN CHORRO; POR ESTE CHORRO ABAJO A ENCONTRAR EL PRIMER MOJÓN PUNTO DE PARTIDA QUE ESTÁ EN LA ORILLA DE LA QUEBRADA CHINIATA Y ENCIERRA, LINDANDO POR TODO ESTE COSTADO CON TERRENOS DE CRISPIN AMAYA Y PEDRO BERNAL</p>
---------------	--

**1.7.0. INFORMACION TECNICA**

<p>1.7.1. DESCRIPCION TOPOGRAFICA</p>	<p>El relieve del terreno es una superficie que oscila entre el 20% y el 29% de pendiente, (45° =100%), esto determina, que el terreno es de superficie MEDIANAMENTE INCLINADO, por lo tanto no se motivan alzas económicas a los procesos CONSTRUCTIVOS por dificultades orográficas. Es un terreno fácilmente caminable más NO tractorable</p>
---	--

1.7.2. ESTUDIOS TÉCNICOS CALIFICABLES PARA FINCA O LOTE	PLANOS DE ESTUDIOS TOPOGRAFICO
---	--------------------------------

**1.8.0. METODOLOGÍA APLICADA AL AVALÚO.**

Atendiendo la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 emanada por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (I G A C.) en la cual se establecen los procedimientos para avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, hago uso del **METODO DE COSTO DE REPOSICION** (artículo 3) que es el que busca restablecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente del terreno. para ello se utilizará la siguiente fórmula:  $V_c = (C_t - D) + V_t$

- Vc Valor comercial
- Ct Costo total de la construcción
- D Depreciación de la construcción
- Vt Valor del terreno

1.8.1 ENCUESTA.	Se indagó a profesionales de la finca raíz que trabajan en el sector, por el valor del metro cuadrado en terreno plano, de predios para casos de compra o venta y se obtiene la siguiente información para aplicarle al inmueble y calcular su valor con el método comparativo.
--------------------	---

**8.0.2. ENCUESTADOS**

INFORMACION	ENCUESTADO	VALOR FANEGADA EN TERRENO PLANO
A	INMOBILIARIA J.M. 313.363.63.93	12.000.000,00
B	ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA 314.489.71.25	9.500.000,00
C	LUIS EDUARDO CUENCA RAMOS 315.232.67.87	8.000.000,00
INFORMACION	VALOR M2	DESVIACION
A	1.200,00	216,67
B	950,00	-33,33
C	800,00	-183,33
<b>TOTALES</b>	<b>2.950,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VALOR ESTIMADO INFERIOR, M2 DE TERRENO</b>	<b>PROMEDIO</b>	<b>VALOR ESTIMADO SUPERIOR, M2 DE TERRENO</b>
781,26	983,33	1.185,41

**1.9.0. CALIFICACIONES Y VALORES:**

NOTA 1: Es pertinente aclarar que en la fijación de valores y en el objetivo final de este avalúo, no se cuantifican aspectos sentimentales.

**1.9.1. FICHA TECNICA CALIFICACION DEL TERRENO**

**VALOR COMERCIAL PROMEDIO DEL M2 DE TERRENO (EN ENCUESTA)**  
**\$ 983,33**

ITEM	ELEMENTOS CALIFICABLES	OBSERVACION	CALIFICAR	\$ M2 TERRENO
1	Uso Agrologico	Coincidencia entre el uso dado por el propietario y el otorgado por norma. Se ajusta a las expectativas del modelo económico establecido por el Plan de Ordenamiento local.	4,38	860,42
2	Divisibilidad del predio	Factores jurídico y técnicos que permiten una subdivisión	5,00	983,33
3	Perimetro y amplitud de superficie	Equivalente a una Relación de frente y fondo	4,63	910,39
4	Factor de legalidad	Titular de derecho real de dominio	5,00	983,33
5	Porcentaje promedio de topografía	25% de pendiente promedio	4,25	835,83
6	Área del predio en sitio	Área similar (NO)	-	-
7	Área del predio en catastro	Área similar (NO)	-	-
8	Área del predio en C.L.T.	Área similar (SI)	5,00	983,33
9	Área del predio en escrituras	Área similar (SI)	5,00	983,33
10	Área del predio en plano topográfico	Área similar (NO)	-	-
11	Factores naturales altos nesgos	<b>Derrumbes, fallas geológicas</b> , rondas de no, pendientes de terreno que motiven fuerte movimientos o deslizamientos (Existen nesgos naturales)	1,50	295,00
12	Condiciones paisajísticas	Buena,	4,00	786,67
13	Inmuebles del entorno como calidad urbana	Buena	4,00	786,67
14	Afectación económica del predio, en el entorno inmediato	No ayuda a mejorar la calidad y el valor del M2 de los Predios vecinos.	3,00	590,00
15	Factores de contaminación adyacentes	Inexistencia de industrias contaminantes, plantas de tratamiento, lagunas de oxidación, o rellenos sanitarios, etcétera	5,00	983,33
16	Motivos de contaminación dentro del predio	No	5,00	983,33
17	Drenabilidad	Las aguas lluvias son absorbidas rápidamente por el terreno	5,00	983,33

18	Acometida red agua potable	En buen estado y funcionando	-	-
19	Acometida red eléctrica	En buen estado y funcionando	-	-
20	Acometida gas domiciliario	No existe	-	-
21	Acueducto veredal (X ) municipal ( )	Existe	-	-
22	Transporte Urbano	No existe	-	-
23	Calzada y cunetas.	Muy mal estado.	-	-
24	Comunicación con el espacio público	Existe en muy mal estado.	1,00	196,67
25	Área definida para parqueaderos visitantes	Existe	-	-
26	Colectores aguas lluvias cunetas y residuales funcionando	No existe	-	-
27	Cobertura ondas magnéticas Cubrimiento telefonía celular, televisión e internet.	Buena.	5,00	983,33
28	Lote construible (vivienda campesina)	Si	5,00	983,33
29	Proyecto productivo:	Con posibilidad.	3,00	590,00
30	Cobertura vendible	Medio	3,00	590,00
31	Cobertura arrendable	Alto	5,00	983,33
32	Estado jurídico de linderos	Sin problemas con el vecindario	5,00	983,33
33	Calidad materiales de linderos	En regular estado	3,50	688,33
34	Mojones plenamente definidos	En regular estado	3,00	590,00
35	Exigencia del estado para proyecto social	No	5,00	983,33
36	Distancia a perímetro urbano comercial (acopio) en kilómetros	25,00	0,50	98,33
37	Garantías de seguridad	Buenas	5,00	983,33
38	Posibilidad de construcción en altura	Si	5,00	983,33
39	Necesidad	Ayuda el inmueble a una necesidad de desahogo económico	3,00	590,00
40	Utilidad	El inmueble es útil, si es capaz de responder a una necesidad comercial transferible, divisible permutable y por su puesto habitable	3,00	590,00
41	Costo positivo	Este costo se define o se mide en inversión hecha por los actuales propietarios en tiempo, esfuerzo y dinero gastado en su proceso de mantenimiento	5,00	983,33
42	Principio de decline	El inmueble motivo de este avalúo es susceptible de decline cuando en el mercado la demanda es inferior a la oferta	3,00	590,00
<b>TOTAL</b>			<b>123,75</b>	<b>24.338,31</b>
<b>PROMEDIO</b>			<b>2,95</b>	<b>579,48</b>

1.9.2 VALOR DEL TERRENO POR DEMERITACIÓN		
AREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
<b>105.000,00</b>	<b>\$ 579,48</b>	<b>\$ 60.845.766,08</b>

### VALORES DEL AVALÚO

1.9.3. VALORES	
VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION TOTAL	-
VALOR COMERCIAL DEL TERRENO	60.845.766,08
VALOR TOTAL DELAVALÚO	<b>60.845.766,08</b>
<b>SON</b>	SESENTA MILLONES OCHOCIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON OCHO CENTAVOS

<b>MARCO ECONOMICO:</b> Avalúo con propósito de ajustar el precio catastral a la realidad económica del sector.	VALOR CATASTRAL A LA FECHA (\$)
	<b>39.821.000,00</b>
	% QUE COBRA CATASTRO DE ESTE AVALÚO COMERCIAL
	<b>65,45</b>

VALOR COMERCIAL HECTARIA	\$ 5.794.834,86
VALOR COMERCIAL FANEGADA	\$ 3.708.694,31
VALOR COMERCIAL METRO CUADRADO TERRENO	\$ 579,48
VALOR COMERCIAL METRO CUADRADO CONSTRUCCION	0,00

NOTA 1	No se aporta dentro del sistema de medidas para el predio "MUNDO NUEVO", el plano topográfico, pero la cabida enunciada no corresponde a la realidad en sitio ni a la definida por catastro, por eso recomiendo hacer la respectiva corrección de áreas y linderos ante el I.G.A.C., para que no sea rechazada una posible venta de predio en la oficina de registro e instrumentos públicos de Facatativá.
NOTA 2	Como el predio en sitio no tiene la cabida superficial enunciada jurídicamente en escritura, recomiendo antes de efectuar posible transacción hacer el estudio topográfico y ajustar la verdadera área al precio por metro cuadrado definido en este avalúo.

NOTA 3	El inmueble se encuentra a paz y salvo con el fisco de GUAYABAL DE SIQUIMA (Ver datos básicos de Impuesto predial emitido por la Tesorería Municipal)
--------	---

**1-10-0 CONCEPTOS PERICIALES:**

1.10.1. CONCEPTO PERICIAL N° 1:	En este peritazgo se tiene en cuenta el valor del metro cuadrado de tierra para objetivizar el valor comercial que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir sin embargo en este documento dejo expreso algunas incomodidades que afectan negativamente el precio de este inmueble.
---------------------------------	--

1.10.2. OBJETO DEL AVALUO	Atendiendo la solicitud del señor <b>JOS GUILLERO PINZÓN BAQUERO</b> procedo a presentar <b>AVALÚO COMERCIAL</b> con el fin de definir si, el predio es: divisible, donable, permutable, habitable y comercialmente transferible (vendible). El objeto del presente informe es el de determinar el valor comercial o de mercado, teniendo en cuenta la siguiente condición. Un comprador está dispuesto a invertir en un bien inmueble siempre y cuando encuentre la posibilidad de responderle a LA NECESIDAD que le precisa su proyecto productivo, significa esto que el bien inmueble debe ser ÚTIL a su necesidad.
---------------------------	---

**1.11.0 REALES PROPIETARIOS DEL INMUEBLE**

1.10.3	Se puede establecer según el certificado de libertad y tradición N° 156-4094 del 15 de marzo de 2019 que la reales propietaria del predio "MUNDO NUEVO" es la señora:
--------	---

PROPIETARIA	CEDULA	ESPECIFICACION
CARMEN CASTIBLANCO DE ÁVILA.	20.521.290	ADJUDICACION EN POR VENTA según escritura N° 1139 del 12 de noviembre de 1969 de la Notaria de Facatativá.

**1-11-0 CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO:**

1.11.1.	Según documentos que se aportaron al suscrito se establece que efectivamente en la oficina de registros e instrumentos públicos de FACATATIVÁ, el predio CON IDENTIFICACIÓN INMIBILIAARIA N° 156-45917, y en la Oficina de Planeación de BITUIMA y catastro departamental, el predio se identifica con el código 25-095-00-02-00-00-0004-0105-0-00-00-0000 y se encuentra localizado dentro del sector RURAL del municipio de BITUIMA.
1.11.2.	Para efectos de dar cumplimiento al artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
1.11.3.	De otra parte me permito manifestar que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
1.11.4.	Declaro que los métodos efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre la misma materia.
1.11.5.	Declaro que los métodos efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

**1.11.0 RELACIÓN DE EXPERTICIOS:**

DETALLE	INFORMACION
PROCESO:	2015-056
	AVALUO COMERCIAL
JUZGADO O INSPECCION DE POLICIA:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ANOLAIMA CUNDINAMARCA
SOLICITANTE	PEDRO SAUL CRUZ MORENO
PROPIETARIO	JULIO CÉSAR GALINDO MARTINEZ
UBICACIÓN DEL PREDIO:	EL PREDIO "SAN PEDRO" está ubicado en el sector rural del Municipio de ANOLAIMA, del departamento de CUNDINAMARCA. El predio se sitúa en LA VEREDA "MATIMA de conformidad con el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ANOLAIMA, identificándose el lote con el código 297 del sector catastral rural N° 05 (datos catastrales Agustin Codazzi).
DETALLE	INFORMACION
OBJETIVO	ESTABLECER PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN-INSPECCIÓN OCULAR
SOLICITANTE	MELVY ASTRID CIFUENTES CONTRERAS
ABOGADO A CARGO:	ELICIO ESPINOSA
UBICACIÓN DEL PREDIO:	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA BOGOTA D.C., BARRIO "CASTILLA " URBANIZACION MADRILES CALLE 7 F N° 76A-23
DETALLE	INFORMACION
PROCESO:	2014-00031
OBJETIVO:	AVALUO PARA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE
JUZGADO O INSPECCION DE POLICIA:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUAYABAL DE SIQUIMA
DEMANDADO	JOSE GERMAN MORENO BERNAL
DEMANDANTE	LIDIA EVA MORALES BOHORQUEZ
UBICACIÓN DEL PREDIO:	EL PREDIO "EL ENCANTO" SE UBICA EN LAVEREDA "EL HATILLO" EN EL MUNICIPIO DE VIANÍ CUNDINAMARCA.
DETALLE	INFORMACION
PROCESO	2014-0104

OBJETIVO:	AVALUO PARA IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE
JUZGADO O INSPECCION DE POLICIA:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANOLAIMA CUNDINAMARCA
DEMANDADO	SIMON CRISTANCHO WILCHES
DEMANDANTE	ALIRIO WILCHES VERA
UBICACIÓN DEL PREDIO:	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE ANOLAIMA VEREDA SANTA BARBARA, ANTIGUO CAMINO ANOLAIMA FACATATIVÁ.
<b>DETALLE</b>	<b>INFORMACION</b>
PROCESO:	2015-056
OBJETIVO:	AVALUO COMERCIAL
QUERELLANTE O DEMANDANTE:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANOLAIMA CUNDINAMARCA
SOLICITANTE	PEDRO SAUL CRUZ MORENO
PROPIETARIO	JULIO CÉSAR GALINDO MARTINEZ
UBICACIÓN DEL PREDIO:	LOTE: "SAN PEDRO", DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE ANOLAIMA. VEREDA "MATIMA" ANTIGUO CAMINO A LA PICA



**LUIS EDUARDO CUENCA RAMOS.**

Arquitecto Universidad Nacional de Colombia

Tarjeta profesional N° 25700-29163 C.N.D.

C.C. N° 11 428.527 Facatativá

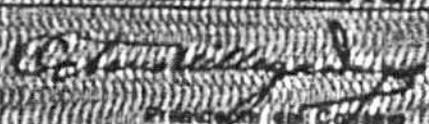
Carrera 10 N° 7-53 Br. Zambrano

Móvil 315.232.67.87.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 2578829163CND  
Arquitecto  
APELLIDOS  
Cuenca Ramos  
NOMBRES  
Luis Eduardo  
C.C. No. 11.428.527  
UNIVERSIDAD  
Nacional de Colombia



PRESENCIA EN COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL  
NACIONAL DE ARQUITECTURA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E351420

CERTIFICA

Que el Arquitecto LUIS EDUARDO CUENCA RAMOS identificado(a) con cedula de ciudadanía No. 11428527 de Facatativa, registra matricula profesional No. 25700-29163, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 97 del 18 de Agosto de 1988 por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La matricula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 9 días del mes de Septiembre de 2020.

ENRIQUE URIBE BOTERO  
Director Ejecutivo

El presente es un documento publico expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez juridica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la pagina web  
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]  
y digite el siguiente código de verificación WdAh1Ok



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia  
PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co  
www.cpnaa.gov.co

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional de Arquitectos y sus Profesiones Auxiliares.  
Certificado digital con N° de serie: 51 00 21 15 AA E8 0E D1 55 F0 9D 12 7B F4 E3 51  
Emisor del certificado: Certificamara SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.  
Página 1 de un total de 1 página (s)