

Contestación pertenencia.

Gerardo Tarazona Mendoza <gerazona@hotmail.com>

Lun 26/02/2024 1:07 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guayabal De Siquima <jprmpalgsiquima@cendoj.ramajudicial.gov.co>

<https://drive.google.com/file/d/1-0qiRLBcomvZC0LMAoFDmpFQ5KZKncUU/view?usp=drivesdk>

JURIDICAS

SEÑORA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUAYABAL DE SIQUIMA
CUNDINAMARCA
La Ciudad.

Red: expediente No 253284089001 2022 00067.

**DEMANDA DE PERTENENCIA DE LUZ CIELO SEGURA
Vs HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES Y DEMAS
PERSONAS INDETERMINADAS.
CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE
FONDO.**

GERARDO TARAZONA MENDOZA, persona natural, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá identificado civil y profesionalmente con CC No 19'366.442 de Bogotá y T.P. No 50.360 del CS de la J, abogado titulado e inscrito, obrando en nombre y representación de la cónyuge sobreviviente y herederas del demandado causante señor **HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES** esto es de su esposa **ROSA JULIA COLORADO** identificada con CC No 20'653.858 de Guayabal de Siquima con domicilio y residencia en Bituima – Cundinamarca, y sus hijos **JULIO CESAR GARAY COLORADO** identificado con CC No 80'278.261 de Villeta – Cundinamarca, y con residencia domicilio en Bituima – Cundinamarca, y **LUCY GARAY COLORADO** identificada con CC No 35'522.154 de Facatativá, con domicilio y residencia en Facatativá, por medio del presente escrito me permito presentar ante usted y dentro del término de ley, la correspondiente contestación sobre la demanda de pertenencia impetrada, por la demandante **LUZ CIELO SEGURA** solicitando de antemano se nieguen todas y cada una de las pretensiones de la demanda por corresponder a hechos falsos y no probados ni ocurridos ni antes ni ahora y especialmente porque la demandante, no ejerce ni tiene ni ha tenido jamás derecho alguno mucho menos de posesión sobre el inmueble pretendido ni total ni parcialmente y que incluso en este momento ni siquiera reside ni tiene derechos ni acceso ninguno por lo menos permitido por los herederos del demandado a ninguna parte del inmueble pretendido en usucapión y sobre los siguientes hechos y argumentos de hecho y de derecho.

A saber:

SOBRE LOS HECHOS DE EL ENCABEZADO DE LA DEMANDA

El mismo adolece de situaciones que no son ciertos ni claros como son

A SOBRE LA RESIDENCIA Y DOMICILIO DE LA DEMANDANTE

Manifiesta la demandante a través de su apoderado que ella reside en la Vereda Torres – Finca la Esmeralda del Municipio de Guayabal de Siquima, información que es completamente falsa e incorrecta, ya que la mencionada señora no vive ni jamás ha vivido en ese inmueble pretendido en usucapión, en ese inmueble de esa vereda de ese municipio, ya que según la demanda implicaría que reside en la casa construida en el inmueble pretendido en usucapión y esto no es cierto, ese inmueble está ocupado y es de propiedad y posesión efectiva de la familia del demandado fallecido señor **HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES** que son los únicos con acceso permitido y no violento en ese inmueble, por lo cual según mis poderdantes miente en este aspecto

JURIDICAS

y mal podría notificársele de cualquier acto jurídico de este proceso o cualquier situación en ese sitio, pues no tiene posesión ni reside en ese inmueble ni tiene permitido acceso alguno a ese inmueble.

**B SOBRE LA PERSONA DEMANDADA CON DERECHOS REALES
SOBRE EL INMUEBLE:**

Aunque es correcta la demanda aparentemente, en razón a que efectivamente se demandó al señor HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, como la única con derechos reales sobre el inmueble, si miente según decir de mis poderdantes, en el proceso sobre la calidad de esta persona, pues para todo el mundo es conocido en la zona que el señor en cuestión falleció desde hace 2 años y antes de interponerse esta demanda, situación conocida en toda la comarca y que si ella residiera o viviere en el inmueble o en esa zona conocería y no se ocultaría este hecho y se utiliza para que no pudiese contestar aparentemente esta demanda pues no habría podido defenderse al estar fallecido de donde está información se debió aportar al proceso, para demandar directamente no a esta persona sino por sucesión procesal a su cónyuge y herederos ampliamente conocidos en toda la zona ya que algunos aun residen allí y otros residen en otros lugares, pero colindantes y que su padre hasta su muerte vivió y residió en el inmueble pretendido en usucapión, en ese inmueble y todos vivieron en esa casa finca por mucho tiempo, hasta cuando cada uno se fue independizando, pero que esa siempre hasta la muerte de su padre fue el domicilio y residencia familiar.

**C SOBRE LA PRETENSIÓN DE DEMANDA POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA.**

Esta situación es incorrecta pues la demandante pretende la adquisición de esos derechos en base a un supuesto título o contrato de promesa de compraventa de supuesta adquisición de esos derechos sobre el inmueble pretendido en usucapión de persona sin derechos reales ni de ninguna orden sobre el inmueble, que implicaría que el proceso no es de pertenencia, extraordinaria al no cumplir los requisitos legales como se proba en el proceso y cuyo trámite sería un proceso completamente diferente al de la pertenencia invocada en base al supuesto contrato de promesa de compraventa al actual pretendido irregularmente.

**D SOBRE LA FALTA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE PRETENDIDO
EN USUCAPIÓN.**

En el encabezado no se determina de ninguna manera la identificación geográfica del inmueble pretendido en usucapión en concatenación con el supuesto contrato de promesa de compraventa, no se lo limita ni siquiera de hecho, se limita a manifestar o pretender un predio arbitrariamente de menor extensión nacido supuestamente de otro de mayor extensión.

Esto determina hechos relevantes y básicos e inexactitudes que hacen que no puedan prosperar las pretensiones de esta demanda.

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

JURIDICAS**AL PRIMERO:**

Es cierto parcialmente, solo en que se le da poder para tramitar este proceso de pertenencia, pero no es cierto, que se le da poder para reclamar o demandar derechos de usufructo sobre ese predio, la situación es contradictoria, si tuviera la posesión no tendría por qué reclamar usufructos, que además pertenecen a un proceso completamente diferente a el pretendido y se informa en este hecho la identificación del inmueble con su Numero de matricula inmobiliaria y su aparente numero catastral que debe determinar su veracidad en el curso del proceso, si es correcto o no y dando los linderos aparentemente de todo el lote de mayor extensión, no solo del pretendido en usucapión o viceversa, dando solo los linderos del de mayor extensión sin dar los linderos e identificaciones completos del de menor extensión

AL SEGUNDO: Es cierto, me atengo a lo que se pruebe.

AL TERCERO: Es cierto, me atengo a lo que se pruebe.

AL CUARTO: No es cierto, me atengo a lo que se pruebe, la verdad es que mis poderdantes, su esposa e hijos manifiestan reconocer la existencia del contrato citado en este hecho, con la señora MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ, pero que nunca se finiquitó, según su decir la mencionada señora no pago el precio y jamás tuvo la posesión ni pernacto ni vivió, ni exploto de ninguna manera ese inmueble, el cual siempre fue ocupado por su propietario hoy demandado fallecido y su familia hoy su esposa y herederos y por lo cual no pueden los demandados corroborar lo dicho sobre esa supuesta posesión de esa señora, pues según ellos jamás existió.

Notemos que al respecto de ese contrato y en el mencionado hecho de la demanda, se refiere en ese hecho aún predio diferente al de las pretensiones actuales en este proceso, pues el pretendido es supuestamente una porción del predio la Esmeralda, pero aquí en ese hecho y contrato se refiere a un predio denominado la ESPERANZA ubicado en la Vereda Torres del Municipio de Guayabal de Siquima, de 3.3 hectáreas, que aparentemente es diferente al pretendido en este proceso

AL QUINTO: Es falso, me atengo a lo que se pruebe; Desconocen por completo la existencia y veracidad de ese contrato, máxime cuando esta señora, jamás se acercó a el inmueble de pretensión o a alguno de los herederos o a su cónyuge, en vida busco para reclamar a el señor HÉCTOR HERNANDO GARAY CORREALES, el cumplimiento y la existencia de ese contrato y la supuesta suscriptora de ese contrato al señora MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ, jamás les hizo saber a esta familia GARAY COLORADO, la existencia de ese contrato

Debió la hoy demandante, de ser cierto el contrato, haber reclamado su cumplimiento a quien supuestamente le vendió esos derechos esto es a la persona citada señora MARÍA IGNACIA GARAY TÉLLEZ, situación que desconocen los herederos si sucedió o no.

Al igual que en el hecho anterior ese contrato se refiere a un inmueble diferente al pretendido en usucapión.

JURIDICAS

ALSEXTO: No aparece hecho sexto.

AL SEPTIMO: No es claro el hecho, me atengo a lo que se pruebe. Aparentemente hace referencia a la identificación del predio LA ESMERALDA de mayor extensión, y en ninguna parte identifica por sus linderos ni por su nomenclatura o posición geográfica el predio a usucapir, en concatenación y en relación con el supuesto contrato de promesa de compraventa concatenado con al supuesta posesión sobre ese inmueble; Brilla por su ausencia esta situación dentro del proceso, situación que debe ser plenamente identificada en sus linderos generales, especiales e incluso las anexidades del predio que pretende usucapir, las cotas y linderos del predio supuestamente posesionado, encerramiento aludido etc., y el de mayor extensión; Esto no existe en el expediente.

AL OCTAVO: Es falso, me atengo a lo que se pruebe, la verdad es que esta señora demandante, jamás a tenido ni posesión ni tenencia ni acceso al inmueble, legal no violento ni jamás ha ejercido ningún derecho de posesión ni pacífica ni tranquila ni ininterrumpida sobre el predio pretendido en usucapión, ni siquiera a tenido una tenencia o acceso con violencia ni con o sin clandestinidad, la verdad es que no ocupa ninguna parte del inmueble y es falso que viva en el inmueble como se dice en la demanda, ni vive ni pernocta, ni tiene autorización real ni legal para acceder a ese inmueble por ninguno de los copropietarios herederos y cónyuge sobreviviente del propietario con derechos reales y que aparece con derechos reales sobre el inmueble. No ha explotado nunca ni ahora el inmueble de ninguna manera, no han plantado cercas, ni cierres, y de ninguna manera antes ni ahora explotan el inmueble pretendido en usucapión, el hecho y hechos relevantes alegados son completamente falsos.

AL NOVENO: Al igual que el anterior es falso; La demandante no ha ejercido esa posesión material ni ha realizado ni ahora ni antes ni nunca, ningún tipo de explotación económica de ese inmueble que esta y siempre a estado desde que lo recibiera el demandado y ahora sus herederos y cónyuge, fallecido por sucesión en sus manos y bajo su dominio pleno y total en posesión de esos herederos y cónyuge sobreviviente del demandado fallecido.

AL DECIMO: Es falso, me atengo a lo que se pruebe, la verdad según versión de los demandados es que la supuesta promitente vendedora MARIA IGNACIA, jamás ejerció ningún derecho de tenencia ni posesión sobre ninguna parte del inmueble, que aunque se suscribió ese contrato nunca se perfecciono, ni se pagó el precio, nunca pernocto ni vivió ni exploto el inmueble, ni ejerció ningún derecho sobre ese inmueble y mucho menos en la actualidad la demandante lo ejerció tampoco, por lo cual no se pueden sumar posesiones que son completamente inexistentes. Como la mencionada demandante no ha ejercido ningún derecho de posesión sobre el inmueble y todos ellos desconocen la existencia del contrato con el que ella supuestamente adquirió esos derechos de posesión inexistentes, pues no puede afirmar haber ejercido esos derecho de posesión y que no puede tampoco probar que quien a ella le supuesta mente prometiera en venta ni mucho menos prueba ella haberlos ejercido durante el término que la ley ordena se deba probar para determinar la posesión a su nombre, estos hechos son falsos.

JURIDICAS

No puede existir suma de derechos de posesión por ser inexistentes, pero si suponiendo existieran posesiones que no es así, por parte de la supuesta vendedora señora MARIA IGNACIA a la señora LUZ CIELO SEGURA, es evidente que ella no a ejercido jamás ninguna posesión sobre el inmueble por, lo cual esa manifestación de suma de posesiones ininterrumpida es falsa; Es evidente que con la demandante, se demuestra que no ha ejercido jamás, ni lo hace ahora ningún derecho de posesión sobre el inmueble pretendido en usucapión.

HECHOS DE ESTA CONTESTACIÓN.

- 1 Como se demuestra en este proceso, con el respectivo registro de defunción que ya se aportó previamente, el demandado HÉCTOR HERNANDO GARAY CORREALES, falleció desde febrero 9 DE 2022, antes de iniciarse este proceso, situación conocida en toda la vereda y región en donde se encuentra el inmueble objeto de usucapión.
- 2 Obviamente si la demandante residiera como dice en el inmueble, habría conocido este hecho y lo habría informado al proceso, lo que implicaría que o oculto esa información al proceso o que no reside ni tiene nada que ver con el inmueble y por eso lo desconocía.
- 3 No se entiende porque la demandante no ejerció sus derechos para que se cumpliera el supuesto contrato que suscribió aparentemente con la señora MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ
- 4 La realidad es que es posible que no supiera que el mencionado señor falleció, pues no reside en el inmueble objeto de usucapión ni reside en la región y que incluso ninguno de los herederos del causante ni su esposa la conocen a la demandante.
- 5 Seria relevante que si efectivamente la mencionada señora demandante tuviese derechos sobre el inmueble objeto de usucapión y si fuese real su contrato lo lógico sería se hubiese presentado ante quien le prometió en venta, o incluso ante el señor HERNANDO GARAY CORREALES o ante su esposa o cualquiera de los herederos que aun residen en la región y que están a cargo también del inmueble pretendido en usucapión, a reclamar se le escrituraran sus supuestos derechos como reza el supuesto contrato, situación que jamás ocurrió.
- 6 Según los herederos y esposa del causante hasta ahora por este proceso saben de esta señora demandante, esta señora según ellos nunca les reclamo nada sobre ese supuesto contrato y derechos sobre el inmueble.
- 7 Para efectos de legitimación en la causa, en la demanda no se dice nada sobre la existencia o estado actual de la persona que supuestamente le vendió derechos reales la señora MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ, no se la tiene en cuenta siendo vital esa información al proceso.
- 8 Para efectos de legitimidad en la causa, para este proceso, aparece ya anexo al expediente el correspondiente registro de defunción del demandado fallecido, el registro civil de matrimonio con su esposa superviviente ROSA JULIA COLORADO DE GARAY y los registros civiles de sus hijos y herederos que represento LUCY GARAY y el de su hijo JULIO CESAR GARAY COLORADO.

SOBRE LA COMPETENCIA POR LA CUANTIA

- 9 Para efectos de competencia, dentro del, proceso existe un grave error

JURIDICAS

de competencia en razón a la cuantía, ya que se lo cualifica en el auto admisorio, de 6 de diciembre de 2022, el proceso como de mínima cuantía dándole un valor de \$105.164.030, al predio de mayor extensión, que aparentemente corresponde al avalúo dado para efectos del pago de impuesto predial del año y siendo supuestamente pretendido solo 3.3 hectáreas se lo determino como proceso de mínima cuantía.

- 10 Esta situación es errónea, ya que por ley se debió como mínimo para determinar la competencia por factor de cuantía determinar el valor por ese avalúo catastral no de ese año sino de 2022, cuando se interpone la demanda, y como mínimo más el 50% como ordena la ley y lo establecido por el CG del P en este sentido, lo que daría como valor para el proceso de aproximadamente \$ 157'746.045 pesos que es ese valor total que determinaría la cuantía y competencia sobre ese factor como proceso de doble instancia ya sea mayor o de menor cuantía, pero nunca de mínima pero cuyo valor también sería erróneo, pues no corresponde al valor real del inmueble pretendido en usucapión.
- 11 Pero peor aún la realidad es que según los propietarios tenedores y poseedores reales sobre el inmueble, esto es su esposa y herederos, de los derechos sobre el inmueble, manifiestan que ese inmueble en su totalidad tiene actualmente un valor inmensamente superior al avaluado y que el inmueble pretendido para ellos tiene un valor aproximado a los \$400.000.000 de pesos.
- 12 Por ello para investigar esto entramos a investigar a internet del valor de predios rurales en la zona de GUAYAVAL DE SIQUIMA y efectivamente corroboramos que incluso predios mucho más pequeños al pretendido en este proceso tienen un valor muy superior al dado en este proceso para efectos de competencia y encontramos predios de 400, 500, o 600 metros por valores entre 400 y 600 millones de pesos o más, lo que nos llevó a pensar que efectivamente el avalúo dado es pírrico comparado con el valor real del predio pretendido en usucapión.
- 13 Incluso hicimos el ejercicio matemático de mirar que si el predio de mayor extensión se avalúo para el proceso en tan solo \$ 105'164.030 y siendo el tamaño total de 22 hectáreas, y teniendo en cuenta que cada hectárea es de 10.000 Metros Cuadrados, tendríamos un total en metros de todo el terreno de 220.000 Metros Cuadrados.
- 14 Si es así de este total de metros y sobre el valor de los \$105'164.030 tendríamos que sobre ese avalúo el metro cuadrado de ese terreno en su totalidad tendría un valor de tan solo **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS** aproximadamente (\$ **478.018**) es decir que el metro cuadrado según esto vale, lo que vale un pan en una panadería, lo que es claramente y completamente absurdo e irrisorio.
- 15 por eso sugerí a mis clientes contratar perito evaluador de inmueble para que realizaran un avalúo real sobre el inmueble pretendido en usucapión, y para ello contrataron al perito de la lista de auxiliares de la justicia **CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ**.
- 16 Por ello con ese dictamen entramos a determinar la cuantía del valor del bien y para efectos de competencia por esa razón, avaluando el bien pretendido en usucapión esto es 3.3 hectáreas sin que con ello se acepte ningún tipo de posesión sobre esa franja del inmueble.
- 17 Para el pericial se entregan al perito, y utilizando las mismas

informaciones y documentos dados por los demandantes en la demanda y anexándole o entregándole otros por la parte demandada.

JURIDICAS

- 18 Siendo así tendríamos que si lo pretendido es 3.3 hectáreas sobre una área de terreno total de 22 hectáreas según la demanda tendríamos que esto correspondería y que de acuerdo con el dictamen pericial a determinado como valor de esas 3.3 hectáreas pretendidas de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 619'000.000)** para el año 2024, cuando se realiza el pericial.
- 19 Sin embargo como la demanda se presenta para el año 2022, el mismo pericial en la misma página 21 de el documento parte final determino que para el año 2021, el avalúo fue de \$ 460'461.661.052 y para el año 2022, \$ 487'880.547.84 y para el año 2023, el avalúo en \$ 561.556.800.
- 20 Esto implicaría que de acuerdo con las cuantías actuales para el año 2022 cuando se interpone al demanda, de este proceso para que sea de mínima cuantía debería ser la pretensión inferior a 40 salarios mínimos legales mensuales esto es siendo el salario para ese año de 2022, cuando se interpone la demanda en 2022, \$ 1'000.000, por eso sería la mínima cuantía hasta de \$ 40'000.000.
- 21 Si tenemos en cuenta que la demanda se presenta en el año 2022, y que para ese año el salario mínimo era de \$ 1'000.000 estaríamos en que la competencia sería para la mínima de \$ 40.000.000 y para el de menor cuantía entre cuarenta y ciento cincuenta salarios mínimos daría un total de \$150.000.000 y de ahí en adelante sería de mayor cuantía, y si el valor del inmueble para esa época fue de acuerdo con el avalúo de \$ 487'880.547.84\$ sobre la sola parte pretendida en usucapión, implicaría que la competencia es de doble instancia, y por la cuantía de competencia mayor y por eso de competencia de Juez Civil del Circuito, pues sobrepasa el tope máximo para la mínima y menor cuantía y se convierte en proceso de mayor cuantía y de doble instancia.
- 22 Esta misma situación se corrobora para el año 2023 en donde el salario fue de \$1'160.000 donde la mínima cuantía sería máximo de 40 salarios mínimos legales, es decir la suma total máxima de \$46'400.000 y siendo que el avalúo para ese año fue de \$561'556.800 estaríamos sobrepasando esa cuantía para tramitarlo como proceso de mínima cuantía, sería proceso de doble instancia por la cuantía.
- 23 Esto implica sin temor a equivocarnos que el proceso no es de mínima cuantía sino de mayor cuantía y por lo tanto de doble instancia y con traslado para contestar demanda de 20 días hábiles legales, y no como se me corrió traslado tan solo por 10 días, por lo que en este sentido se debe sanear el proceso.

OTROS FACTORES RELEVANTES

- 24 Es bueno tener en cuenta que para el avalúo del inmueble pretendido en usucapión, la demandante pretende 3.3 hectáreas del terreno incluida la única casa construida en el inmueble, que independiente a su estado actual, le da un mayor valor al inmueble pretendido en usucapión, además de que corresponde con la entrada real del inmueble de mayor extensión, lo que implicaría que el inmueble pretendido en usucapión por ese factor de lo pretendido esto es el terreno más la construcción y la entrada del inmueble, tendría avalúo mucho mayor del terreno, lo que calculado realmente implicaría que incluso el proceso no es de menor cuantía sino incluso posiblemente de mayor cuantía como ya explicamos.

JURIDICAS

- 25 Ahora bien con relación al inmueble propiamente tal como ya se dijo la demandante no es conocida por ninguno de los herederos del demandado fallecido ni su esposa sobreviviente, y jamás han tenido relación con ella y ella nunca según ellos a ocupado ni siquiera parcialmente el inmueble, sobre el cual en la actualidad y siempre esta familia es la que a ejercido los derechos de señorío sobre el inmueble esto es que ella jamás a actuado esta señora, con ánimo de señora y dueña sin permiso de nadie y de manera pacífica y tranquila y jamás le han reconocido ni aceptado de hecho o de derecho, ningún derecho sobre ninguna parte del inmueble ni a ella ni a ninguna otra persona en relación con el predio actualmente pretendido en usucapión y mucho menos sobre la franja pretendida por la señora demandante.
- 26 El inmueble en su totalidad, incluida la franja pretendida por la demandante, está ocupado única y exclusivamente por los demandados que aquí represento desde que su padre lo ocupó y lo adquirió por sucesión cómo se manifiesta en la demanda.
- 27 Jamás la demandante ha entrado con permiso de los dueños a este inmueble, si alguna vez ingreso lo hizo subrepticamente y a escondidas y sin permiso y sin que sus dueños tenedores y poseedores se enteraran, pero si ingreso lo hizo solo por un momento muy corto y sin que nadie se diera cuenta sin que ello implique la adquisición de ningún derecho sobre el inmueble.
- 28 La realidad es que mis poderdantes desconocen si la señora subrepticamente alguna vez ingreso a alguna parte del inmueble, pero no existen señales reales de que eso hubiese ocurrido.
- 29 Como manifesté, de pronto pudo ocurrir que amparados en el tamaño bastante grande del inmueble en donde posiblemente no se hubiesen percatado, que alguien hubiese entrado en una parte del lote o finca, no en la casa, ya que hay sectores del inmueble rodeados de árboles y maleza, que pudo impedir que ella fuese vista, pero que sería solo una situación por algunos minutos, pues de serlo por largo rato se habrían enterado, y esta pernociación no existió nunca sucedió.
- 30 Pero según los demandados al decir de la demandante de que vivió y vive en la casa de habitación de el lote pretendido en usucapión, es falso, en el inmueble construido ni en ninguna parte jamás a pernociado, no ha estado nunca ni ha vivido en ese inmueble, no ha levantado cercas ni construcciones sobre el inmueble pretendido en usucapión, y jamás a sembrado o usufructuado o explotado o usado o cerrado o cercado, ese inmueble de ninguna manera
- 31 Los únicos que explotan y han explotado y usado físicamente el inmueble son el propietario hasta su muerte y actualmente su hijos y su esposa.
- 32 Esta situación de la tenencia posesión y explotación del inmueble puede demostrarse fácilmente en relación con los servicios públicos domiciliarios sobre el inmueble, que son y han sido completamente cancelados y se encuentran al día en su pago realizado por los herederos del causante, encabezados por la señora LUCY GARAY que es la delegada por toda la familia y encargada de estos pagos y que efectivamente con los originales de estos pagos y recibos podemos demostrar ante su despacho anexándolos como pruebas todos estos respectivos comprobantes de pago todo esos recibos de pago de

JURIDICAS

servicios públicos domiciliarios del inmueble.

- 33 De igual manera otro de los factores reates procesalmente y que demuestran la posesión y ejercicio de dominio y señorío sobre un inmueble es también el pago de los impuestos prediales sobre el inmueble, los cuales siempre se han pagado antes por el hoy fallecido por el mismo hasta su muerte el señor HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES y luego de su fallecimiento y actualmente por su herederos, lo que demostramos con los respectivos comprobantes formularios y recibos de pago de todos estos impuestos.
- 34 De otra parte, aunque los herederos viven en diferentes lugares y municipios, el inmueble geográficamente pertenece parte a el municipio de BITUIMA y parte a GUAYABAL DE SIQUIMA, quedando para efectos legales bajo esta última jurisdicción.
- 35 Siendo relevante, que algunos de los herederos y poseedores del inmueble, los herederos, que viven en predios vecinos o colindantes con este inmueble por el lado de BITUIMA y especialmente el señor JULIO GARAY COLORADO y otros que residen con el que son los encargados de estar vigilando y cuidando y haciendo uso de el mencionado inmueble, y que es o son las personas que incluso permitieron la entrada de perito evaluador del inmueble, para que procediera a realizar su dictamen pericial, avaluándolo y realizando en lo que su experticia corresponde.
- 36 Situación en la que incluso vimos personalmente, que solo estaban en el inmueble este señor JULIO y algunos de sus familiares, esperándonos y quienes nos recibieron y nos permitieron el acceso al inmueble.
- 37 No había nadie viviendo en el inmueble en el que dicho sea de paso la casa por la precaria situación económica de sus copropietarios poseedores y herederos, los actuales demandados no han podido arreglarla y actualmente se encuentra seriamente deteriorada, lo que no implica que hayan dejado de ser sus poseedores, o por ello hubiesen perdido sus derechos sobre el inmueble.
- 38 No puede y no aparecen ningún comprobante de que esta señora demandante como poseedora hubiese pagado o pretendido pagar alguna vez las obligaciones respecto a ese inmueble, o hubiese pagado los servicios públicos del inmueble y mucho menos los impuestos sobre el mismo.
- 39 De igual manera el hoy demandado fallecido y sus herederos y su esposa, son quienes siempre le han realizado al inmueble el mantenimiento, reparaciones locativas, han invertido en su conservación y en general en su mantenimiento y vigilancia para que nadie se apodere del inmueble, situaciones que demuestro con documentos y testimonios al respecto.
- 40 Es muy relevante procesalmente para este caso que siendo la posesión un hecho jurídico se debe demostrar especialmente con testimonios y para eso aportamos al expediente las declaraciones de testigos que declaran sobre este hecho de la propiedad, dominio y posesión sobre el inmueble por las personas que represento y el conocimiento que tienen de que efectivamente la familia que represento es la única dueña y poseedora de todo ese predio incluido el pretendido en usucapión.
- 41 Como ya explicamos en los hechos de la demanda se pretende un predio denominado LA ESPERANZA y en este o en otros aparecen

JURIDICAS

- como una porción en terreno denominado la ESPERANZA que sí existe, pero no tiene nada que ver con el aquí pretendido LA ESMERALDA .
- 42 El predio denominando la esperanza no se sabe de dónde lo sacan
- 43 Respecto a la identificación del inmueble notemos que en el mismo certificado catastral especial aportado por los demandantes, aparece que el área construida del inmueble es de 319 metros cuadrados sobre un área de 22 hectáreas, es decir que pretenden un aproximado de trescientos metros aproximadamente incluida la casa o construcción sin determinarla realmente en los hechos ni pretensiones de la demanda.
- 44 Aportan para determinar el supuesto predio pretendido en usucapión un mapa topográfico realizado por un supuesto Topógrafo de nombre CARLOS ROBERTO ROJAS C, junto con plano del predio de mayor extensión y quien aparentemente junto con la demandante accedieron de manera subrepticia a el inmueble y realizaron ese estudio sin autorización de sus propietarios y poseedores, y sin haber acceder voluntariamente al predio.
- 45 Es de relevancia al proceso, que junto con todos los documentos que se me aportan por el despacho como base de este proceso, aparecen 3 fotografías de fijación de la valla que ordena la ley para este tipo de proceso.
- 46 Lo más relevante es que como es de sentido común cuando se fija una valla sobre un predio pretendido en usucapión incluida una casa construida, y supuestamente ocupada o de vivienda de la demandante, lo, lógico y legal es que se fije la valla en la casa, apartamento o inmueble construido sobre el cual pretenden el derecho.
- 47 En este caso si viviese u ocupase o tuviese acceso libre al inmueble especialmente a la casa, debió fijar y pegar en la casa pretendía en usucapión la valla, o a la entrada del inmueble pretendido en usucapión, máxime cuando la demandante manifiesta que vive en ese lugar.
- 48 En las fotos que anexan al expediente vemos una valla aparentemente amarrada a unos árboles en una zona de maleza o de zona rural, que no se sabe en dónde está, esta aparentemente escondida, no se sabe en qué inmueble o zona está fijada, no aparece la casa ni aparece ningún vestigio que determine fehacientemente que se fijó en el inmueble pretendido en usucapión.
- 49 Esta situación no es real es fingida, no está fijada esa valla en el inmueble pretendido.
- 50 Notemos que las mencionadas fotografías aparecen aparente amarrada esa valla a unos árboles de un paraje desconocido, el hecho es que no esta fijada en la casa del inmueble pretendido en usucapión razón por la que hasta el día en que presentamos esta contestación los verdaderos poseedores propietarios y dominadores del inmueble desconocen la existencia de esta valla en su inmueble.
- 51 La realidad es que esta valla aparece amarrada a unos árboles y se desconoce en que lugar ya que en el inmueble objeto de usucapión no está, no fue fijada en ese lugar y obviamente como el inmueble esta ocupado por sus verdaderos dueños de llegar alguien a fijar una valla, no se les permitiría pues implicaría de pronto reconocerles derechos sobre el inmueble que no tienen.
- 52 El hecho relevante es que La valla no está en ese inmueble y no se permitirá que voluntariamente y con permiso de sus moradores se fije

JURIDICAS

una valla por personas sobre las cuales no se reconoce ningún derecho sobre el inmueble.

- 53 Es de relevancia capital tener en cuenta que en el documento que la demandante presenta como prueba de haber adquirido los derechos sobre el inmueble, esto es el contrato de fecha 9 de junio de 2016 en el que ella supuestamente le promete comprar derechos a la señora **MARÍA IGNACIA GARAY DE TÉLLEZ** en ese documentos deja claro que aunque supuestamente le promete vender unos derechos no se le entrego el inmueble por la supuesta promitente vendedora.
- 54 Notemos que en el mencionado contrato a clausula quinta se pactó textualmente: **"QUE LA VENDEDORA HARÁ ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE A LA CANCELACIÓN TOTAL DE LA DEUDA CON SERVICIOS DE LUZ Y AGUA"**.
- 55 Notemos que de ser cierto el contrato solo aparece demostrado haber pagado de acuerdo con el mismo documento la suma de \$ 2'000.000.
- 56 No existe ningún documento que demuestre que se pago la suma de \$ 23.000.000 faltantes a ese contrato y mucho menos aparece ninguna prueba o documento que demuestre que cómo se pacto supuestamente en ese contrato, de haberse pagado ese saldo se hubiese realizado la entrega material del inmueble pretendido.
- 57 Lo cierto es que la demandante no puede demostrar ni siquiera que hubiese entrado a ocupar el inmueble en función o cumplimiento de este contrato y mucho menos que lo hubiese hecho subrepticamente y que sus dueños reales se lo hubiesen permitido.
- 58 Ella no solo no ocupa el inmueble sino que nunca lo ha ocupado y son completamente falsas sus manifestaciones de que reside en ese inmueble.
- 59 En cuanto al contrato suscrito entre el señor **HÉCTOR HERNANDO GARAY CÓRREALES** y la señora **MARIA IGNACIA GARAY DE TÉLLEZ**, el mismo efectivamente los actuales herederos **JULIO y HERNANDO GARAY COLORADO**, manifiestan que estuvieron cuando se suscribió ese contrato, en el que se vendía parte del terreno en el que no incluía la casa construida en el inmueble de mayor extensión..
- 60 Solo se prometió en venta por su padre en esta promesa efectivamente la venta de 3.3 hectáreas del terreno, pero cuyo contrato nunca se finiquitó pues ella jamás se le entrego ese inmueble o ese porcentaje de inmueble porque aparentemente ella jamás pago el precio, el hecho es que según ellos el contrato no se finiquitó jamás.
- 61 Solo manifiestan que aparentemente nunca le pago el precio y por eso aunque suscribió el contrato jamás se terminó ni se cerró la negociación con la parte real del inmueble, aunque en el aparece que gozaba de la posesión por mas de 10 años, situación que ellos manifiestan que no es cierta pues ella jamás ocupó ni fue poseedora de ninguna parte del inmueble.
- 62 Sobre el contrato suscrito entre la señora **MARÍA IGNACIA GARAY DE TÉLLEZ** y **LUZ CIELO SEGURA**, es evidente que se pretenden encuadrar en ese contrato situación incorrectas como agregar en ese contrato que se le vende el mismo predio junto con la casa construida en el predio de mayor extensión, situación que no es cierta pues cuando se realizó el primer contrato no se incluyó la casa, era solo el lote pelado y ahora en ese contrato extrañamente incluyen un inmueble casa que no

JURIDICAS

formaba parte de ese contrato.

**SOBRE LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA
INSPECCIÓN OCULAR.**

Coadyuvarnos la realización de esa prueba para que se realice en el inmueble en la fecha que su despacho la determine y para ser realizada directamente por su despacho.

SOBRE LA TESTIMONIAL SOLICITADA

Sobre la declaración de **IGNACIO BUSTOS MARTÍNEZ** desconocemos quien es o pudo ser esta persona y manifiestan los demandados que jamás ha tenido nada que ver con su familia ni con el predio pretendido en usucapión, según investigaciones aparentemente es o fue el esposo de la hoy demandante.

Incluso solicito se rechace la prueba por improcedente, pues con el solo pretenden demostrar el hecho CUARTO y QUINTO relacionado con los dos contratos aportados como prueba y sobre los cuales la prueba es inconducente e irrelevante, e ilegal pues el no suscribe esos contratos y no puede entrar a reconocer el segundo contrato del hecho quinto, el cual no les consta de su existencia a los demandados y sobre el primero los demandados lo están reconociendo con las salvedades ya anunciadas.

SOBRE LAS DOCUMENTALES

SOBRE EL NUMERAL 5: Sobre el plano del predio de mayor extensión se debe verificar pericialmente su idoneidad y el cual en comparación con mapa realizado por el propietario del inmueble señor **HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES** de la finca **LA ESMERALDA** para el año 2007 que se anexa con este escrito no coincide para nada con el inmueble real, por lo cual lo tacho igualmente de sospechoso.

SOBRE EL NUMERAL 6: Sobre el plano del predio de menor extensión es un plano que no corresponde ni con los contratos dados como prueba de posesión, ni sobre una posesión real y efectiva sobre el predio, que no está actualmente ni nunca a estado limitado ni acotado ni mucho menos cerrado, para poderlo delimitar de la manera que lo manifiesta los demandantes, y porque en los contratos no aparece ningún tipo de delimitación geográfica o física que demuestre la idoneidad y realidad de ese plano o mapa por lo que textualmente lo tacho de sospechoso.

SOBRE EL NUMERAL 8: sobre el contrato de compraventa entre **HÉCTOR HERNANDO GARAY CORREALES** y **MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ** el mismo fue suscrito como testigos por los hoy demandados, señores **JULIO GARAY COLORADO** y **HERNANDO GARAY COLORADO**, que implica la realidad de este contrato, pero no su cumplimiento.

SOBRE EL NUMERAL 9: Sobre el contrato suscrito entre **MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ** y **LUZ CIELO SEGURA**, el mismo no corresponde con la realidad se tergiversa pretendiendo incluir en el contrato la casa de habitación del inmueble de mayor extensión cuando está no formó parte del contrato que supuestamente dio origen a ese nuevo contrato y en el que claramente se demuestra que la posesión no se transfirió pues no se entregó el inmueble de la supuesta promitente compradora, además de no saber ninguno de los

JURIDICAS

demandados de la existencia y realidad de ese contrato, **POR LO QUE TAMBIEN LO TACHO DE SOSPECHOZO**

Por ello solicito que frente a estas pruebas documentales se las tenga en cuenta como prueba solo en lo real y pero dándoles el valor que corresponda ya que no corresponden con la realidad.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Se deben negar todas las pretensiones de la demanda, ya que de manera alguna se demuestra que hubiese la demandante ejercido y/o los esté ejerciendo derechos de posesión, actualmente y/o a la fecha de presentación de la demanda y a la contestación de esta demanda ningún derecho de posesión y con ánimo de señora y dueña y de manera pacífica y tranquila y de manera ininterrumpida y sin permiso de nadie sobre el inmueble pretendido en usucapión y que con este proceso se pretende se dicte una sentencia amparada en violencia a través de este proceso y en hechos evidentemente falsos, para adquirir derechos sobre el inmueble que no tiene ni posee y que se debe por eso negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda al no cumplir los eventos y requisitos necesarios para declarar como probada a favor de al demandante la prescripción extraordinaria de dominio sobre el inmueble pretendido en usucapión.

EXCEPCIONES DE FONDO.

Para efectos de este proceso, presentamos las siguientes excepciones de fondo que están demostradas básicamente en razón a que la demandante nunca a tenido el inmueble en posesión y que no vive ni pernocta ni ha estado ni siquiera de manera accidental en el inmueble objeto de usucapión, el cual está y siempre a estado en manos de los demandados la familia GARAY, aunque en la actualidad nadie vive en el inmueble, pero del cual solo tiene posesión y tenía y tiene dominio esta familia y que no le asiste razón ni derecho en cuanto a las pretensiones de esta demanda, en relación concreta a los hechos narrados y explicados y por ello se encuentran probadas las siguientes excepciones de fondo que matan el proceso y determinan la negativa a que le den por probadas las pretensiones de esta demanda.

INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO POR LA DEMANDANTE.

A pesar de que a la presente fecha existe un supuesto contrato de promesa de compraventa entre persona que no tiene ni jamás tuvo derechos reales ni posesorios sobre el inmueble y la demandante, en ese mismo contrato claramente se deja sentado, que a la hoy demandante no se le entrego la tenencia ni posesión del inmueble y que aunque se realizó una promesa de compraventa esta no determina la realidad sobre los hechos de posesión sobre el inmueble y además que ni siquiera demuestra que la hoy demandante hubiese cumplido ese contrato, o hubiese pagado el precio pactado en ese supuesto contrato que no conocen las demandadas, pero que no demuestran de todas maneras que lo hubiese cumplido con sus obligaciones de pago de ese derecho y para que en algún momento se le hubiese entregado el inmueble pretendido en usucapión.

Claramente se determina que jamás está persona ni la que promete vender y mucho menos la que promete comprar, han tenido derechos de posesión sobre

JURIDICAS

el inmueble el cual aparece incluso al momento de presentación de la demanda y al momento de está contestación en manos y posesión de los demandados y que es falsa su manifestación de que vive en ese inmueble cómo se demuestra con documentos, fotografía y videos.

Por lo que evidentemente que es completamente inexistente el hecho o hechos reclamados por la demandante sobre el inmueble pretendido en usucapión, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción.

TRAMITARSE PROCESO QUE NO CORRESPONDE CON LOS DERECHOS QUE PRETENDE RECLAMAR.

En este caso es evidente por las mismas manifestaciones de la demandante, que ella no ejerce ningún derecho de posesión sobre el inmueble y que lo que pretende reclamar indebidamente es el cumplimiento de un supuesto contrato de promesa de compraventa, con la suscripción de la escritura y el reconocimiento del derecho de tenencia o posesión de el inmueble en base y supuesto cumplimiento de ese contrato de promesa de compraventa, situación que hace que el proceso de pertenencia impetrado no sea el proceso idóneo, que podría reclamar para ese cumplimiento, pues de otra manera y por otro procedimiento legal, pero no por este, pues el proceso de pertenencia implica la adquisición de derechos por prescripción adquisitiva de dominio en este caso el alegado por prescripción extraordinaria que implicaría que la demandante tomo posesión del inmueble de manera pacífica y tranquila y sin permiso de nadie con ánimo de señora y dueña para poder reclamar y adquirir el señorío.

En este caso no se cualifica este tipo de prescripción pues de acuerdo con los hechos pretende demostrar que adquirió ese derecho con permiso de la persona con la que supuestamente realizo contrato de promesa de compraventa de esos derechos es decir a partir de un documento o título idóneo o no idóneo, pero que constituiría un título o documento primigenio de supuesta adquisición de unos derechos que como ya explicamos no se cualificaron.

El hecho relevante es que este documento implica adquirir supuestos derechos con permiso de alguien y haber entrado a ejercer la supuesta posesión con permiso de la supuesta promitente vendedora, lo que desvirtúa por completo la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio como se alega lo cual lleva inexorablemente a la negación de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, pues se debería haber tramitado como ya explicamos mediante proceso diferente al actual impetrado, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción.

PRESCRIPCIÓN Y FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA DE LOS DERECHOS U OBLIGACIONES RECLAMADOS POR LA DEMANDANTE.

Sin reconocer de ninguna manera que existan los derechos u obligaciones reclamados por la demandante de todas maneras en el evento imposible de que hubiesen existido, es de sentido común, que si la base del proceso es el contrato de promesa ya citado, del cual supuestamente se le hizo la promesa de adquirir esos derechos y que desde su supuesta suscripción han transcurrido 8 años sin que se hubiese tramitado el proceso idóneo, en contra de la persona

JURIDICAS

que supuestamente le prometió vender esos derechos a la actual demandante, y no este proceso, por lo cual prescribió la acción que se debía haber interpuesto oportunamente, para ejecutar ese contrato de acuerdo efectivo de la manera y por el proceso idóneo y termino que dé incluso ser presentado hasta cuando se cite en la sentencia definitiva en este proceso, ya que no se ha interrumpido al prescripción para ese proceso, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción .

FALTA DE PRUEBA IDONEA DE LA EXISTENCIA DE HECHOS QUE CONSTITUYAN POSESION SOBRE EL INMUEBLE PRETENDIDO EN USUCAPIÓN.

Siendo la posesión un hecho jurídico, existen medios idóneos para demostrar ese derecho, como son contratos de obra mantenimiento o de construcción sobre el inmueble, pagos de servicios públicos domiciliarios, conexión a nombre de la demandante de esos servicios públicos domiciliario, pago de impuestos etc., los cuales brillan por su ausencia, por el contrario los demandados demuestran fehacientemente con los documento idóneos, que aportamos, que son ellos quienes hasta el presente y siempre con su padre hoy fallecido, quienes han cubierto y pagado todos los importes de servicios públicos domiciliarios, y han pagado la totalidad del impuesto predial de todo el inmueble incluido el pretendido en usucapición y en general, son las personas que tienen en su poder y bajo su dominio, el inmueble y son quienes lo cuidan y pernoctan eventualmente en el, en general demuestran su dominio y en toda la comarca son reconocidos como los únicos dueños y con derechos sobre el mismo inmueble, de tal suerte que la demandante no presenta ninguna prueba que demuestre su dominio o posesión sobre el inmueble pretendido en usucapición, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción .

FALTA DE IDENTIFICACIÓN IDÓNEA DEL INMUEBLE PRETENDIDO EN USUCAPIÓN EN LA DEMANDA.

Uno de los fundamentos esenciales de este proceso, es demostrar en el proceso, es el hecho de demostrar la identificación no solo legal sino la geográfica y las anexidades y dominio sobre el o los inmuebles pretendidos en usucapición.

A este respecto notemos que en ninguna parte del cuerpo de la demanda identifica esos linderos correcta e idóneamente y completos sobre el predio de mayor extensión y el predio de menos extensión, y aunque presenta un plano de identificación, no se sabe de donde sale ese plano, ya que si está alegando que adquirió el inmueble en base al precitado contrato de promesa de compraventa base de este proceso, en el no se idéntica el inmueble de manera idónea, aunque se da un tamaño no se lo acota ni se lo limita por mojones o pruebas idóneas de su ubicación geográfica, incluso en ese contrato aparece prometiéndose vender incluso la casa de habitación construida en el cuándo en el contrato que supuestamente le da origen no aparece esa casa, es decir no hay claridad sobre cuál es el inmueble pretendido en ese contrato con sus linderos geográficos aparentemente la demandante los inventa y los plasman arbitrariamente en un plano y pretende demostrar con un mapa realizada aparentemente de manera subrepticia, pero que no demuestra realmente esa correspondencia del inmueble pretendido con esa promesa de

JURIDICAS

compraventa, el hecho es que no hay manera de identificar el inmueble pretendido en compraventa y mucho menos que ese contrato coincida con el plano y con inmueble pretendido en promesa de compraventa con el que ahora pretende apropiarse la demandante, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción .

FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BASE DE LA PRESENTE ACCIÓN.

De acuerdo con los hechos de la demanda, es evidente o por lo menos no está probado que la promitente compradora hubiese cumplido con sus obligaciones contractuales de promesa de compra de los derechos de posesión que hoy pretende invocar y lograr a su nombre ya que como se desprende del mismo contrato base del proceso, se comprometió a pagar el valor faltante sobre ese contrato esto es la suma de \$23'000.000, los cuales no aparecen pagados ni demostrados que los hubiesen pagado de alguna manera, no aparece ni en documentos idóneos que demuestren que efectivamente pago ese dinero para pedir el cumplimiento del contrato y suponer de alguna manera que como reza el mismo contrato en su cláusula quinta manifestó, que solo se le entregaría el inmueble cuando cumpliera con su pago, esto es dentro de los 45 días posteriores a la firma del contrato es decir máximo el 24 de julio de 2016

Pero aun así, incluso en la cláusula sexta del contrato se pactó que una vez pagado ese dinero, se firmaría la correspondiente escritura de compraventa el 9 de septiembre de 2016 en la Notaria Tercera de Facatativá a las 3 de la tarde.

Es evidente que tampoco cumplió con esta obligación ya que ni siquiera se aporta documento de que la promitente compradora ni la promitente vendedora se hubiese presentado a suscribir esa escritura en esa fecha en esa notaria como la ley exige.

Recordemos que quien suscribe este tipo de contrato la ley establece que para demostrar el cumplimiento de estos contratos la parte que cumpla o este allanada a cumplir o tenga la intención de cumplir debe presentarse ante la Notaria pactada en la fecha y hora pactada a suscribirlo y de no asistir la otra parte o no estar de acuerdo deben realizar o pedir la constancia o certificación en esa notaria y a esa hora de haber asistido a la notaria con la intención de cumplir ese contrato.

Esto tampoco se dio y no existe ninguna prueba al respecto, de tal suerte de que el incumplimiento de este requisito demuestra que por lo menos como mínimo hace presumir que la promitente compradora no cumplió su compromiso, no pago el precio y por eso jamás recibió el inmueble pretendido comprar, lo que demuestra a las claras la inexistencia de su derecho de pertenencia sobre ese inmueble, razón por la que se le deben negar todas las pretensiones de la demanda y declarar como probada esta excepción .

EXCEPCIONES GENÉRICAS.

Que se declaren como probadas todas las excepciones de fondo que se logren demostrar en el proceso y que se aleguen sus antes del dictado de la sentencia de fondo.

JURIDICAS**SOBRE LA CUANTIA DEL PROCESO**

Coincidimos con la demandante en que la cuantía del proceso en relación con el inmueble pretendido en usucapión es como mínimo de doble instancia, pero de acuerdo con el avalúo del inmueble y siendo el tope máximo para proceso de mínima cuantía cuando se presentó la demanda de \$ 40.000.000 y para la menor máximo de \$150.000.000, claramente el valor real del inmueble sobrepasa en 3 veces ese máximo para la menor cuantía esto es por valor de avalúo de \$ 487.880.547,84 para cuando se presentó la demanda, por ese valor, lo que implica que como ya manifestamos existe un error de procedimiento ya que el proceso no se debió tramitar como de mínima cuantía, sino como de mayor cuantía lo cual corroboramos con dictamen pericial que anexamos con este escrito y por lo cual el proceso debe ser saneado y darle el trámite pertinente esto es como proceso de doble instancia y por lo tanto con traslado no de 10 días sino de veinte días como ordena la ley respecto al proceso de pertenencia y enviándolo al Juez competente para que continúe su trámite.

PRUEBAS DE ESTA CONTESTACIÓN.

Solicito se tengan como pruebas integradas con esta contestación, los registros civiles de defunción del demandado inicial, y de matrimonio de su esposa y los registros civiles de sus hijos que represento y a nombre de quienes contesto esta demanda

DOCUMENTALES

Solicito se tengan y decreten como pruebas los siguientes documentos que adoso con este escrito.

- 1 4 Recibos de pago de impuestos prediales de todo el inmueble incluido la parte pretendida en usucapión pagados por la familia GARAY COLORADO de los años 2007, 2022, 2023 posteriormente se aportaran los de los demás años.
- 2 Fotografías tomadas a el inmueble para efectos de demostrar la tenencia y posesión de la familia GARAY COLORADO sobre el inmueble y que en el inmueble y en su totalidad la demandante no tiene ni a tenido acceso voluntario o permitido por su dueños, ni tiene ningún acceso sobre él y demostrando que las señora demandante, no puede ni pernoctar en el inmueble como lo afirma en su demanda.
- 1 Videos todos del inmueble en fecha 19 de Febrero de 2024 y posteriores , que demuestran el estado actual del inmueble y que en el solo tiene dominio quienes toman las fotos y videos esto es la familia GARAY COLORADO, en donde estos videos fueron y fotografías fueron tomadas por el señor julio cesar garay colorado, en compañía de su cuñada y el perito Carlos Arturo Briceño en mi presencia para efectos de determinar la veracidad de los hechos y hacer el dictamen pericial que demostrase quienes moran o tienen acceso al inmueble, el estado actual del inmueble y su valor.
- 2 Dictamen pericial realizado por CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ, perito de la lista de peritos de la rama judicial, para efectos de determinar el estado actual del inmueble y su tenencia y

JURIDICAS

valor y demás circunstancias del inmueble, quien detenta el dominio sobre el inmueble y demás situaciones.

- 3 Mapa estudio de ubicación y área y límites de el predio la Esmeralda realizo por el arquitecto VICENTE CORTES para el 22 de marzo de 2007, en 3 folios

INTERROGATORIOS.

Solicito al despacho que para corroborar los hechos de esta contestación y todo lo relevante al proceso, se sirva citar incluso de oficio a todas las personas que represento para que sea legalmente interrogada por su despacho en el ánimo de esclarecimiento de la verdad y que es vital sean legal y realmente escuchados directa y personalmente por su despacho.

DICTAMEN PERICIAL.

En razón al tipo de proceso y a pesar de que aportamos dictamen pericial de avalúo del inmueble, pero por la cortedad del tiempo para contestar esta demanda y la situación económica precaria de mis defendidos que impide que puedan contratar este examen y solo si su despacho en razón a la inspección ocular obligatoria en este proceso, sobre el predio, considera necesario realizar un dictamen pericial topográfico o estudio geográfico del inmueble solicito se sirva nombrar un perito de la lista de auxiliares de la justicia para que realice este informe o pericial de determinación legal y geográfica del inmueble de mayor extensión y de existir vestigios de la existencia de un predio de menor extensión delimitado físicamente y que se pueda dilucidar por cercas o cerramientos o cotas o divisiones etc. se sirva manifestar en su informe este hecho, y dilucidar con su informe en esta situación y repito solo de ser necesario por considerar personalmente que esta prueba es realmente innecesaria.

Ruego proveer de conformidad.

TESTIMONIALES

Para corroborar nuestro dicho, especialmente para corroborar los hechos narrados con esta contestación, de que las demandadas herederas y cónyuge del causante demandado principal son los únicos que ejercen derechos de posesión y dominio con ánimo de señores y dueños sobre el inmueble pretendido en usucapión y sobre la totalidad del inmueble y que la demandante no la conocen y si la conocen, no tiene ningún derecho sobre ninguna parte del inmueble pretendido en usucapión, quienes demostraran especialmente los factores de posesión y tenencia a nombre propio y como señores y dueños en forma pacífica y tranquila y sin permiso de nadie sobre el inmueble pretendido en usucapión y quienes se podrán notificar en las direcciones que aportó al frente de cada uno de sus nombres, teniendo en cuenta que la mayoría son gente campesina que vive en el campo para que se tenga en cuenta esto en referencia a sus direcciones y localización por ese medio o que notificare oportunamente de manera personal y directa por mi intermedio siendo todas personas naturales mayores de edad y con residencias y domicilios que anuncio al pie de cada uno de sus nombres.

JOSE ANTONIO GARAY y DIANA INFANTE GARAY, en la vereda torres – municipio de Guayabal de Siquima, CELULAR 3214272655

JURIDICAS

SANDRA SALAMANCA FACATATIVA – Cundinamarca Calle 15 No 16 – 15
TORRE 5 APARTAMENTO 201 CONJUNTO Residencial Tulipanes, celular
3123065564, correo electrónico sandrasalamanca@gmail.com

SALVADOR HUERTAS, Vereda Torres del Municipio de Guayabal de Siquima,
Celular 3133719712.

CESAR RAMIREZ, Vereda la Trinidad, Municipio de Guayabal de Siquima,
Celular 3152722272.

FELIX CORREALES, Vereda Pajitas, Municipio de Bituima Celular
3134117610

JAIME MOSCOSO, LISIMACO MOSCOSO y MANUEL MOSCOSO, Vereda
Pajitas de Bituima Cundinamarca, Celular 3112697203.

JORGE ARTURO GARAY vereda torre de Guayabal de Siquima
ALEJANDRO NIÑO en la carrera 17 No 9 – 29 Barrio Las Lajas de Facatativá
– Cundinamarca

MAIRA GARAY ORTIZ, Vereda Pajitas – Bituima celular 3103905553

NOTIFICACIONES.

Las demandadas **ROSA JULIA COLORADO**, y **CESAR GARAY COLORADO**
se podrán notificar en su domicilio y residencia de la Vereda Pajitas, finca La
Pedrera de Bituima – Cundinamarca y al correo electrónico
"lucygaray.025@gmail.com celular 3103408878.

LUCY GARAY COLORADO se podrá notificar en su domicilio y residencia de
la carrera 17 No 9 – 29 Barrio Las Lajas de Facatativá – Cundinamarca, correo
electrónico "lucygaray.025@hotmail.com" Correo y direcciones suministrados
por los mismos demandados y celular 3143952065.

Sobre el domicilio y residencia de la demandante como ya dijimos no es el que
aparece en la demanda y desconocen las demandadas su domicilio y
residencia.

Como apoderado **GERARDO TARAZONA MENDOZA** en mi domicilio
profesional de la Avenida Jiménez No 10 – 58 oficina 402 de Bogotá, Celular
3125712016 correo electrónico gerazona@hotmail.com.

Enviare este documento a su correo institucional
jprmpalgsiquima@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ruego proceder de conformidad y darle el trámite que corresponde a este
escrito.

Atentamente:


GERARDO TARAZONA MENDOZA
CC No 19'366.442 de Bogotá
T.P. No 50.360 del CS de la J.

JURIDICAS

SEÑORA
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUAYABAL DE SIQUIMA
CUNDINAMARCA
La Ciudad.

Red: expediente No 253284089001 2022 00067.

**DEMANDA DE PERTENENCIA DE LUZ CIELO SEGURA
Vs HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES Y DEMAS
PERSONAS INDETERMINADAS.
ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS**

GERARDO TARAZONA MENDOZA, persona natural, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá identificado civil y profesionalmente con CC No 19'366.442 de Bogotá y T.P. No 50.360 del CS de la J, abogado titulado e inscrito, obrando en nombre y representación de la cónyuge sobreviviente y herederas del demandado causante señor **HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES** esto es de su esposa **ROSA JULIA COLORADO** identificada con CC No 20'653.858 de Guayabal de Siquima con domicilio y residencia en Bituima – Cundinamarca, y sus hijos **JULIO CESAR GARAY COLORADO** identificado con CC No 80'278.261 de Villeta – Cundinamarca, y con residencia domicilio en Bituima – Cundinamarca, y **LUCY GARAY COLORADO** identificada con CC No 35'522.154 de Facatativá, con domicilio y residencia en Facatativá, por medio del presente escrito me permito presentar ante usted y dentro del término de ley, junto con la contestación de la demanda, el correspondiente escrito **DE EXCEPCIONES PREVIAS EN EL PROCESO ESPECÍFICAMENTE LA EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA DEL NUMERAL 1 DEL CG DEL P POR RAZÓN DE LA CUANTÍA EN RAZÓN A QUE EL PROCESO NO ES DE MÍNIMA NI DE MENOR CUANTÍA SINO DE MAYOR CUANTÍA** y sobre los siguientes hechos, argumentos y pruebas.

HECHOS

- 1 Para efectos de competencia, dentro del, proceso existe un grave error de competencia en razón a la cuantía, ya que se lo cualifica en el auto admisorio, de 6 de diciembre de 2022, el proceso como de mínima cuantía dándole un valor de \$105.164.030, al predio de mayor extensión, que aparentemente corresponde al avalúo dado para efectos del pago de impuesto predial del año y siendo supuestamente pretendido solo 3.3 hectáreas se lo determino como proceso de mínima cuantía.
- 2 Esta situación es errónea, ya que por ley se debió como mínimo para determinar la competencia por factor de cuantía determinar el valor por ese avalúo catastral no de ese año sino de 2022, cuando se interpone la demanda, y como mínimo más el 50% como ordena la ley y lo establecido por el CG del P en este sentido, lo que daría como valor para el proceso de aproximadamente \$ 157'746.045 pesos que es ese valor total que determinaría la cuantía y competencia sobre ese factor como proceso de doble instancia ya sea mayor o de menor cuantía, pero nunca de mínima, pero cuyo valor también sería erróneo, pues no corresponde al valor real del inmueble pretendido en usucapión.

JURIDICAS

- 3 Pero peor aún la realidad es que según los propietarios tenedores y poseedores reales sobre el inmueble, esto es su esposa y herederos, de los derechos sobre el inmueble, manifiestan que ese inmueble en su totalidad tiene actualmente un valor inmensamente superior al avaluado y que el inmueble pretendido para ellos tiene un valor aproximado a los \$400.000.000 de pesos.
- 4 Por ello para investigar esto entramos a investigar a internet del valor de predios rurales en la zona de GUAYAVAL DE SIQUIMA y efectivamente corroboramos que incluso predios mucho más pequeños al pretendido en este proceso tienen un valor muy superior al dado en este proceso para efectos de competencia y encontramos predios de 400, 500, o 600 metros cuadrados por valores entre 400 y 600 millones de pesos o más, lo que nos llevó a pensar que efectivamente el avalúo dado es pírrico e irrisorio, comparado con el valor real del predio pretendido en usucapión.
- 5 Incluso hicimos el ejercicio matemático de mirar que si el predio de mayor extensión se avaluó para el proceso en tan solo \$ 105'164.030 y siendo el tamaño total de 22 hectáreas y teniendo en cuenta que cada hectárea es de 10.000. Metros Cuadrados, tendríamos un total en metros de todo el terreno de 220.000 Metros Cuadrados.
- 6 Si es así de este total de metros y sobre el valor de los \$105'164.030 tendríamos que sobre ese avalúo el metro cuadrado de ese terreno en su totalidad tendría un valor de tan solo **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS aproximadamente (\$ 478.018)** es decir que el metro cuadrado según esto vale, lo que vale un pan en una panadería, lo que es claramente y completamente absurdo e irrisorio.
- 7 por eso sugerí a mis clientes contratar perito avaluador de inmueble para que realizaran un avalúo real sobre el inmueble pretendido en usucapión, y para ello contrataron al perito de la lista de auxiliares de la justicia **CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ**.
- 8 Por ello con ese dictamen entramos a determinar la cuantía del valor del bien y para efectos de competencia por esa razón, avaluando el bien pretendido en usucapión esto es 3.3 hectáreas sin que con ello se acepte ningún tipo de posesión sobre esa franja del inmueble.
- 9 Para el pericial se entregan al perito, y utilizando las mismas informaciones y documentos dados por los demandantes en la demanda y anexándole o entregándole otros por la parte demandada.
- 10 Siendo así tendríamos que si lo pretendido es 3.3 hectáreas sobre una área de terreno total de 22 hectáreas según la demanda tendríamos que esto correspondería y que de acuerdo con el dictamen pericial a determinado como valor de esas 3.3 hectáreas pretendidas de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 619'000.000)** para el año 2024, cuando se realiza el pericial.
- 11 Sin embargo como la demanda se presenta para el año 2022, el mismo pericial en la misma página 21 de el documento parte final determino que para el año 2021, el avalúo fue de \$ 460'461.661.052 y para el año 2022, \$ 487'880.547.84 y para el año 2023, el avalúo en \$ 561.556.800.

JURIDICAS

12. Esto implicaría que de acuerdo con las cuantías actuales para el año 2022 cuando se interpone la demanda, de este proceso para que sea de mínima cuantía debería ser la pretensión inferior a 40 salarios mínimos legales mensuales esto es siendo el salario para ese año de 2022, cuando se interpone la demanda en 2022, \$ 1'000.000, por eso sería la mínima cuantía hasta de \$ 40'000.000.
- 13 Si tenemos en cuenta que la demanda se presenta en el año 2022, y que para ese año el salario mínimo era de \$ 1'000.000 estaríamos en que la competencia sería para la mínima de \$ 40.000.000 y para la de menor cuantía entre cuarenta y ciento cincuenta salarios mínimos daría un total de \$150.000.000 y de ahí en adelante sería de mayor cuantía, y si el valor del inmueble para esa época fue de acuerdo con el avalúo de \$ 487'880.547.84\$ sobre la sola parte pretendida en usucapión, implicaría que la competencia es de doble instancia y por la cuantía de competencia mayor y por eso de competencia de Juez Civil del Circuito, pues sobrepasa el tope máximo para la mínima y menor cuantía y se convierte en proceso de mayor cuantía y de doble instancia.
- 14 Esta misma situación se corrobora para el año 2023 en donde el salario fue de \$1'160.000 donde la mínima cuantía sería máximo de 40 salarios mínimos legales, es decir la suma total máxima de \$46'400.000 y siendo que el avalúo para ese año fue de \$561'556.800 estaríamos sobrepasando esa cuantía para tramitarlo como proceso de mínima cuantía, sería proceso de doble instancia por la cuantía.
- 15 Esto implica sin temor a equivocarnos que el proceso no es de mínima cuantía sino de mayor cuantía y por lo tanto de doble instancia y con traslado para contestar demanda de 20 días hábiles legales, y no como se me corrió traslado tan solo por 10 días, por lo que en este sentido se debe sanear el proceso.

PRETENSION

Por estas razones y en aplicación a las normas procesales vigentes, artículo 100 numeral 1º del CG del P, y normas concordantes aplicables, estando cualificada esta excepción de falta de competencia por la cuantía, y en aplicación igualmente del principio legal de que los autos erróneos no atan a las autoridades que los emiten quienes tienen la obligación de corregirlos, y en aplicación igualmente del artículo 132 del CG del p, como control de legalidad se debe sanear el proceso y declarar como probada esta excepción y en base a ello sanear el proceso enviándolo por competencia en razón a la cuantía, pro corresponder a trámite de mayor cuantía, a reparto de los Jueces Civiles del circuito de la jurisdicción que por circuito corresponda en relación con el sitio geográfico del inmueble y la vecindad de las partes demandadas que como se informa en la contestación de la demanda todas residen en el municipio de GUAYABAL De SIQUIMA y otros municipios como BITUIMA aledaños y límites con ese inmueble y municipio.

Por esta razón solicito se tenga por legalmente probada esta excepción previa se corran los traslados de ley y se de el curso correcto al proceso saneando la competencia para evitar nulidades procesales incluso por control de legalidad como se ha alegado con este escrito.

JURIDICAS

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas los siguientes:

- 1 los documentos adosados con la demanda
- 2 Los documentos adosados con la contestación de la demanda.
- 3 Dictamen pericial que se adosa con este escrito y con el escrito de contestación de la demanda.

Como apoderado GERARDO TARAZONA MENDOZA en mi domicilio profesional de la Avenida Jiménez No 10 – 58 oficina 402 de Bogotá, Celular 3125712016 correo electrónico gerazona@hotmail.com.

Enviaré este documento a su correo institucional jprmpalgsiquima@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ruego proceder de conformidad y darle el trámite que corresponde a este escrito.

Atentamente:


GERARDO TARAZONA MENDOZA
CC No 19'366.442 de Bogotá
T.P. No 50.360 del CS de la J.



MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit:800094685-1
Dirección:PALACIO MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL

REFERENCIA DE PAGO. 1010038622023001893

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. 2023001893

NOMBRE PROPIETARIO: GARAY CORRALES HECTOR HERNANDO
NIT./C.C 191669
DIR. PREDIO LA ESMERALDA

CODIGO POSTAL

FECHA DE EXPEDICION
miércoles, 8 de marzo
de 2023

Estrato

Tarifa
8

CEDULA CATASTRAL 0000000000120004000000000

AREA HEC 22

AREA Mts. 1661

AREA CONST. 319

ULTIMO AÑO PAGO 2022

FECHA PAGO

19/08/2022

VLR PAGADO

1,083,827

FACTURAFC-2022002679

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	VMIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CORPO_REGION AL	INT. CORPO_REGIO	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	8.00	111,569,000	892,552	0	223,138	167,354	0	0	8,926	0	845,694

TOTALES	892,552	0	223,138	167,354	0	0	8,926	0	845,694
---------	---------	---	---------	---------	---	---	-------	---	---------

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	892,552	0
Descuentos+Alivios tributarios	-223,138	0
CorpoRegional	167,354	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

Total Alivio

\$ 0

ALTERNATIVAS

Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
31-mar-23	30-abr-23	31-may-23	30-jun-23
845,694	934,949	979,577	1,068,832

Esta factura presta mérito ejecutivo conforme al artículo 68 del C.C.A. y artículo 309 de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 828 del E.T.

Contra la presente procede el recurso de reconsideración ante este despacho, del cual podrá hacer uso por escrito dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de conformidad con el artículo 720 del E.T.

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

En Guayabal de Siquima - CUNDINAMARCA a los 8 días del mes de marzo de 2023, se fija la presente factura en la pagina web y en la cartelera del municipio por el termino de diez (10) días hábiles.

CONTRIBUYENTE



MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 800094685-1
Dirección:PALACIO MUNICIPAL

REFERENCIA DE PAGO 1010038622023001893

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. 2023001893

CED. CATASTRAL 0000000000120004000000 Avaluio Act: 111,569,000
PROPIETARIO: GARAY CORRALES HECTOR HERN NIT/ 191669
DIR. PREDIO LA ESMERALDA

PAGUE HASTA 31-mar-23 VALOR 845,694



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622023001893 (3900) 0000845694 (96) 20230331

PAGUE HASTA 30-abr-23 VALOR 934,949



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622023001893 (3900) 0000934949 (96) 20230430

PAGUE HASTA 31-may-23 VALOR 979,577



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622023001893 (3900) 0000979577 (96) 20230531

PAGUE HASTA 30-jun-23 VALOR 1,068,832



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622023001893 (3900) 0001068832 (96) 20230630

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	892,552	0
Descuentos+Alivios tributarios	-223,138	0
CorpoRegional	167,354	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

Fecha	% Desc	Valor
31/03/2023	25.00	223,138
30/04/2023	15.00	133,883
31/05/2023	10.00	89,255
30/06/2023	0.00	0

FORMA DE PAGO

Cód Banco	Cuenta Nro	Cheque Nro
Efectivo		
Valor Cheque		

PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS

BANCO	NUMERO DE CUENTA	TipoCta
BAN AGRARIO FC	431383001960	CA
BANCOLOMBIA	37256219949	CA
DAVIENDA	478200052528	CA

BANCO Y TESORERIA



ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

CORRESPONDIA BANCOLOMBIA
BARRIO REMANSO EL CACI
DC 11 13 C 33 P 1 REMAN
CUBIERTA 25 DE JULIO 77

REFERENCES

1992

1997年12月15日

REF ID: A66022

\$ 845.694

Garantit a responsabilitat per les servidors
prestats per el CE. El CE no pot prestar
servidors financers per al client. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
0800-9245. Insere esta tarjeta como
suporte.

COMERCIO



MAR 22 2023 09:29:16 REMDES 9.61

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA

BARRIO REMANSO EL CACI

DG 11 13 C 33 P 1 REMAN

C. UNICO: 3007046743 TER: TR008171

RECIBO: 006670

RRN: 007022

APRO: 562578

RECAUDO

CONVENIO: 71314

MUNICIPIO DE GLAYABA

REF: 000001010038622023001893

VALOR \$ 845.694

BancoLombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA

Nit*800094685-1

jueves, 9 de agosto de 2007

RECIBO OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL Nro.

2007001463

Cód. Catastral 00-00-0012-0004-000

Nit./ C.C 0000000000000

Proietario CORREALES AMORTEGUI GREGORIO

Area Has. 21

Area Mts. 0

Area Const. 0

Nombre del Predio LA ESMERALDA

Año Pago 2006

Fecha 18/06/2006 Valor. Pagado

651,522 Nro. Recibo 2006001218

Año	I/MII	Avaluo	Impuesto	Interés	Descuento	Corpo Reg.	Int.Corp.	OTROS	Total
2007	6	42,109,000	252,654	6,947	0	63,164	1,737		324,502

0
0
0
0
0
0
0
0

T O T A L E S		252,654	6,947	0	63,164	1,737	0	324,502
----------------------	--	----------------	--------------	----------	---------------	--------------	----------	----------------

TOTAL A PAGAR: 324,502.00

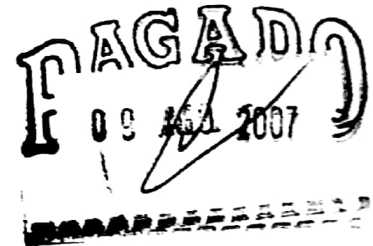
PAGO HASTA 2007

SON: TRESCIENTOS VEINTI CUATRO MIL QUINIENTOS DOS PESOS MC.

FIRMA CONTRIBUYENTE

jorge

EN LA NUEVA ADMINISTRACION PAGUE SU IMPUESTO PREDIAL EN LOS MESES DE ENERO, FEBRERO, MARZO Y OBTENGA DESCUENTOS POR PRONTO PAGO "POR QUE MIS OBJETIVOS Y METAS SON REALES"





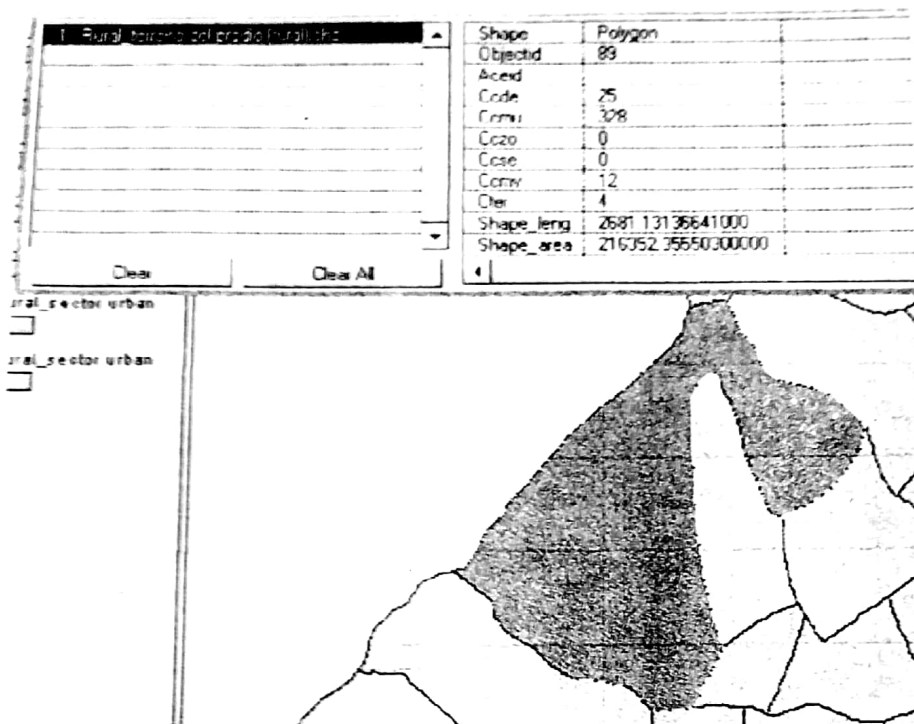
AR	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUEN TO	BOMBERIL	PUBLICO		
00	108,319,000	866,552	38,522	0	0	9,051	0	0
COPIA FACTURA DE COBRO DE IMPUESTO PREDIAL								
					0	0	0	0
					0	0	0	0

CANCELADA EL DIA 19-ago-2022 BANCO BAN AGRARIO FC

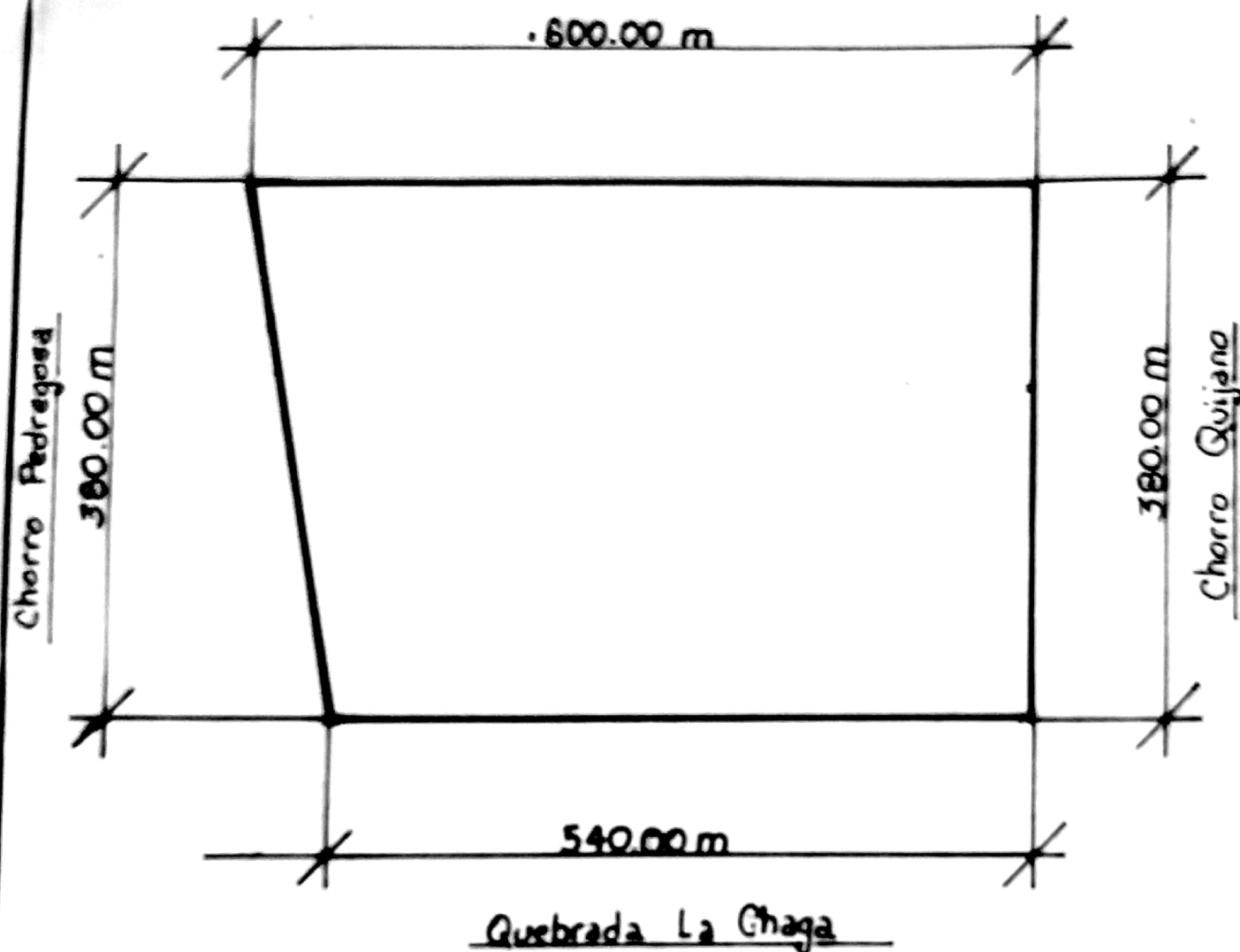
CANCELADA EL DIA 19-ago-2022 BANCO BAN AGRARIO FC

AVALUO	108,319,000
COD. CATASTRAL	0000000000012000400 0000000
IMP. PREDIAL	866,552
DTO. PREDIAL	0
INTERES PREDIAL	38,522
C.A.R.	162,479
INT. C.A.R.	7,223
OTROS COBROS	9,051

Valor del Cheque	
------------------	--



Alvaro Garay Hernando Garay Mibla Garay



Municipio: Guayabal de Siquima

Vereda: Torres

NC: 0000000/20004000

Finca: La Esmeralda

Dueño: Garay Corrales Héctor Hernando

Escala: 1:5000

CC 191.669 de Bituima

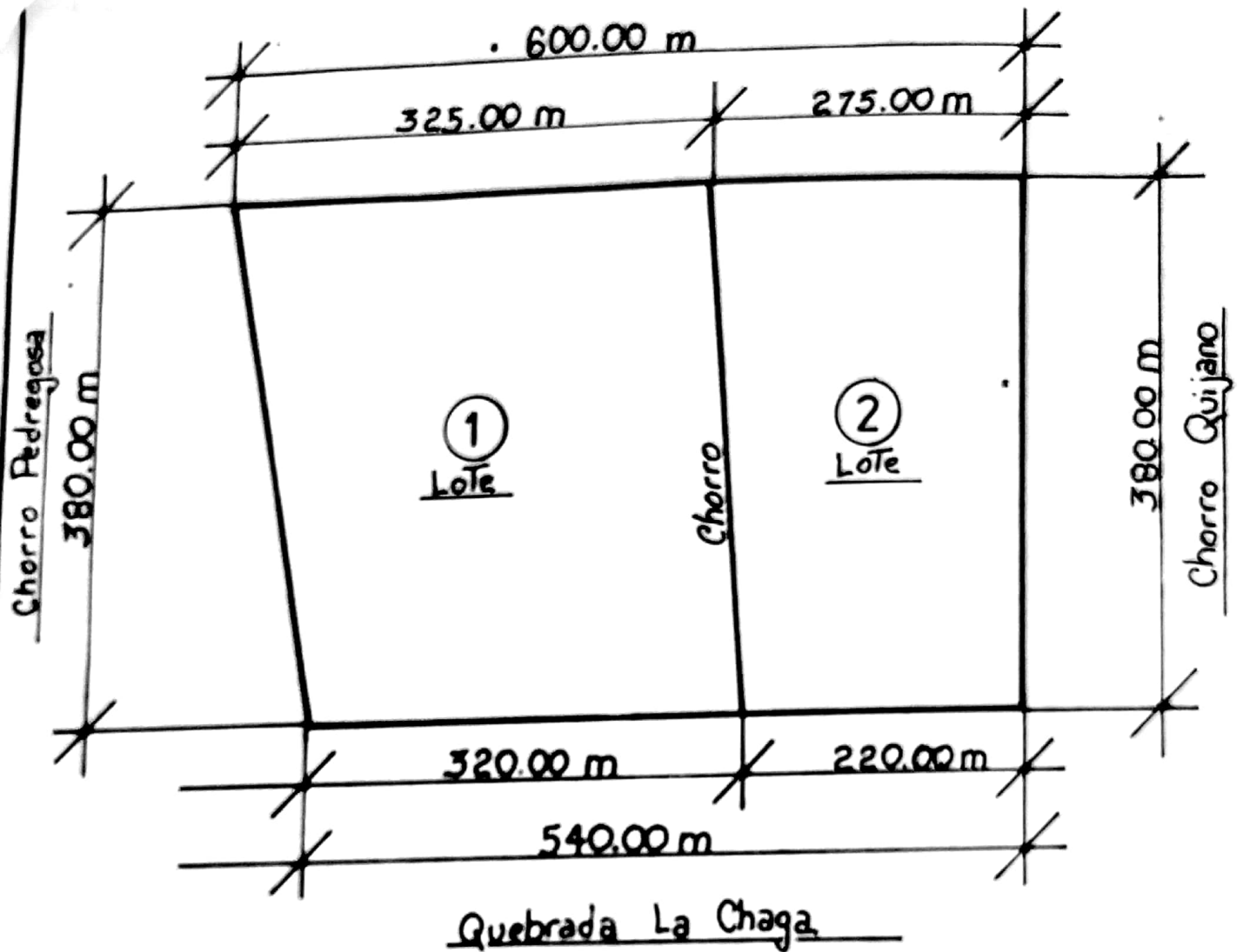
Area: 216.600 m²

Plano: Loteo 1/1

Arg. Vicente Cortés MP. 25700-25176 CC. 19485037 Bogotá

22-03-2007

Alvaro Garay Hernando Garay Hilda Garay



Municipio: Guayabal de Siquima

Vereda: Torres

NC: 000000/20004000

Finca: La Esmeralda

Dueño: Garay Corrales Héctor Hernando

CC. 191.669 de Bituima

1 Lote: 122.556 m²

Escala: 1:5000

2 Lote: 94.050 m²

Plano: Subdivisión 1/2

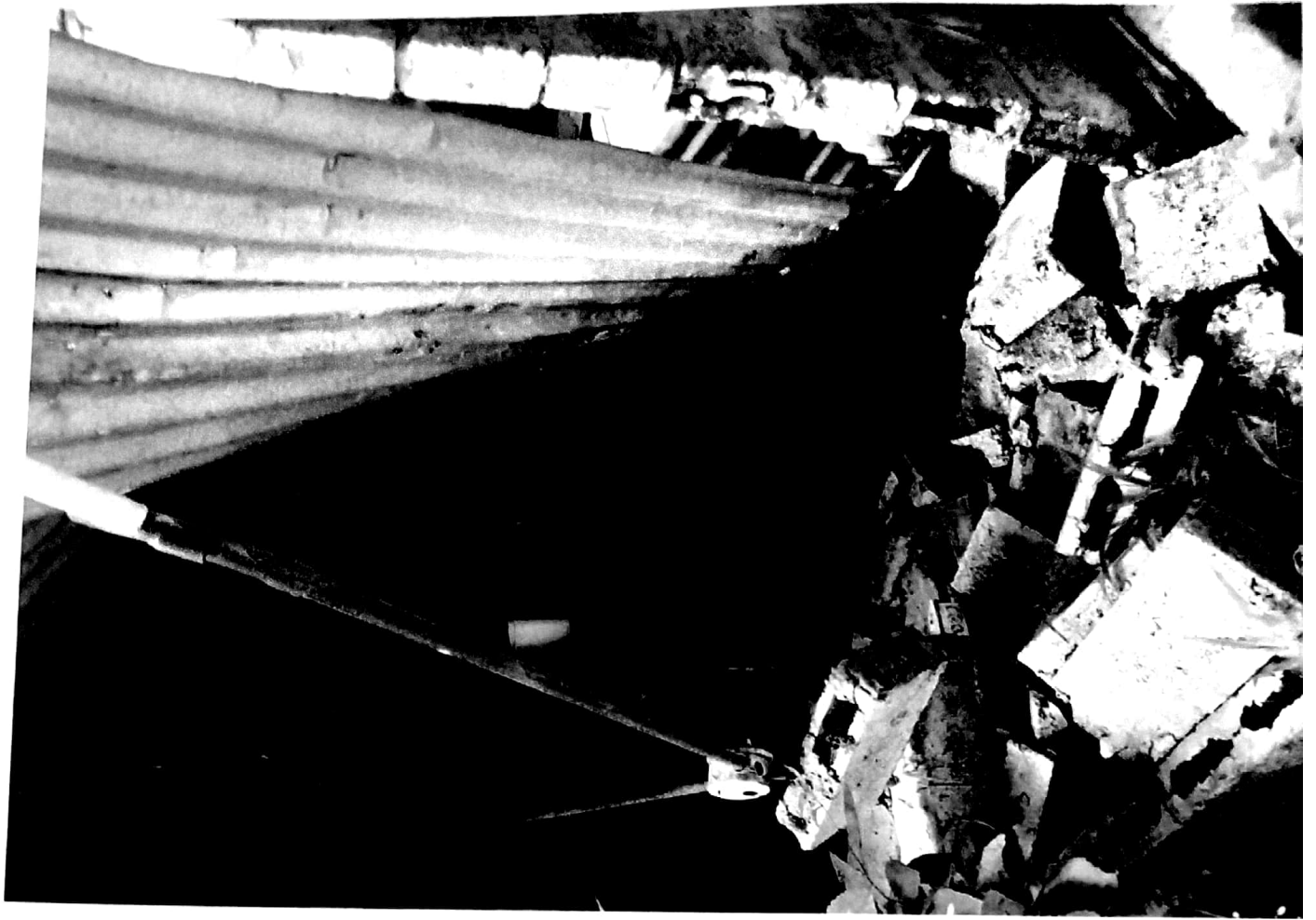
Arg. Vicente Cortés MP. 25700-25/76 CC. 19485.037 Bogotá

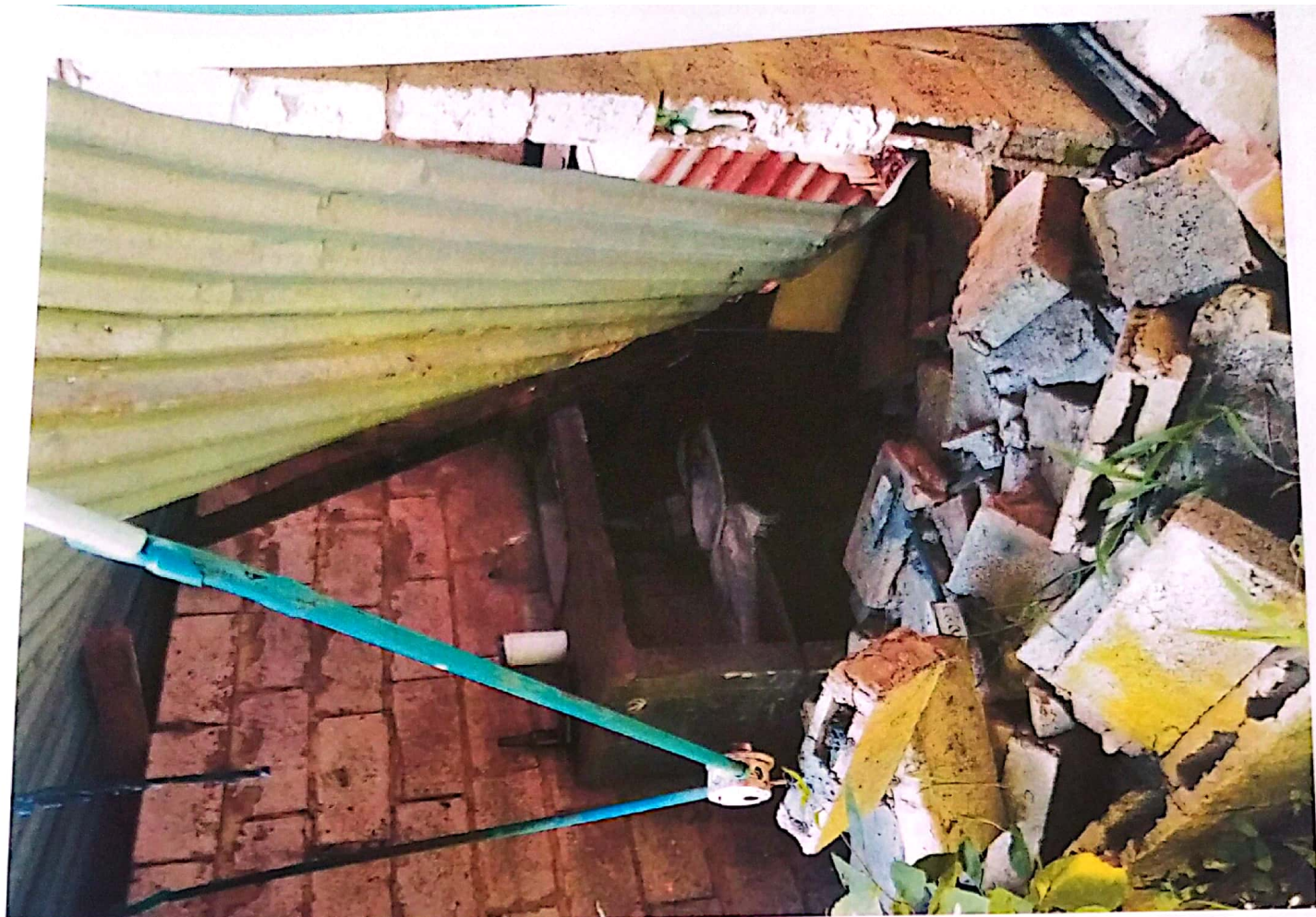
22-03-2007

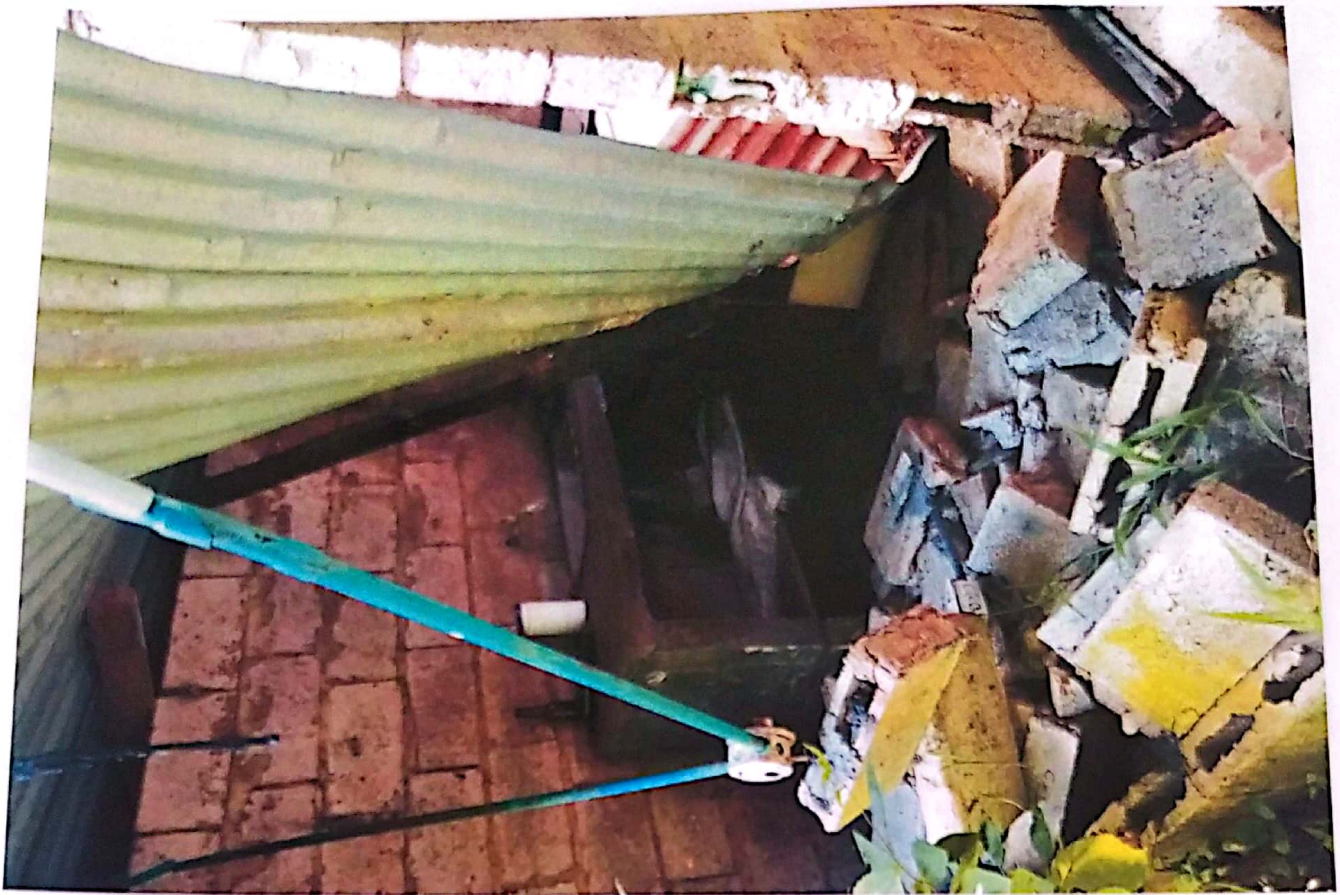
Lote # 1 Héctor Hernando Garay

Reynel

Lote # 2 Marina -Gregorio Garay













• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Bienes de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
• Enajenes
• Inmuebles Especiales



TABLA DE CONTENIDO.

AVALUO.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Propietario.
Ubicación Geográfica.
Ubicación Geográfica dentro del municipio.
Descripción del Sector.
Servicios Públicos del Sector.
Nivel Social y Económico del Sector.
Vías de Acceso al Predio y al Sector.
Zonificación del sector.
Espacio Públicos Circundante al Predio.
Sistemas de Transporte que van al Sector.
Usos del suelo.

ASPECTOS JURIDICOS.

Titulación.
Matricula Inmobiliaria.
Cédula Catastral.

LINDEROS Y AREAS.

Linderos Generales y Específicos.
Área del Lote Según visita.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.

Calidad de los Acabados.
Estado de conservación.
Vetustez.
Características Físicas del lote.

SUSTENTACION DEL AVALUO.

Expectativas de Valorización.
Asignación de valores.
Conclusiones de Normatividad.
Análisis de mayor y de menor uso.
Enfoque comparativo del mercado.
Análisis de conclusión del valor.
Metodología aplicada.
Método comparativo de mercado



- Recursos Urbanos
- Recursos Rurales
- Recursos Naturales y Suelo de Protección
- Recursos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Consumo
- Pasadizos
- Inmuebles Especiales



GLOSARIO.

BIBLIOGRAFIA.

ANEXOS.

FOTOGRAFIAS.



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Bienes de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Quincenarios y Establecimientos de Comercio
- Franchises
- Inmuebles Especiales



AVALUO.

Es un proceso técnico, lógico y coherente, que nos permite analizar e interpretar, información inmobiliaria obtenida mediante investigaciones directas e indirectas, que dejan, determinar el valor más cercano a la realidad de un inmueble en términos monetarios.

El avalúo que se presenta a continuación, no mide el valor sentimental o afectivo, pues este es incalculable, a su vez se debe tener en cuenta, que el precio dado es estimado en mediciones de construcción y comparación comercial.

Cordialmente;

CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ.
C.C. 79.402.001 DE BOGOTA.
AVALUADOR PROFESIONAL.
R.N.A. /C-01- 8081 CORPOLONJAS.
R.AA. AVAL79402001

GUAYABAL DE SIQUIMA

Compartir





• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Sistema de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Fideicomientos de Comercio
• Intangibles
• Intangibles Especiales



GUAYABAL DE SIQUIMA.

Es un municipio colombiano, del Departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia de Magdalena Centro. Se encuentra a 69 kilómetros al occidente de Bogotá D.C. En el sector noroccidental del Departamento, el municipio es conocido como la puerta de oro del Magdalena Centro.

La cabecera municipal se localiza a los $4^{\circ}52'52''$ de latitud norte y a los $74^{\circ}28'10''$ de longitud, una altitud de 1.630 m.s.n.m., se encuentra en una vertiente occidental de la Cordillera Oriental, la cual se caracteriza por tener una parte quebrada, localizada al oriente del río Magdalena. Tiene bajo su jurisdicción el centro poblado; Alto del Trigo.

TOPONIMIA; Guayabal fue tomado del sitio donde se levanta, y el topónimo Siquima tiene su origen en el segundo del cacique, de estas tierras, cuyo significado etimológico es “Vuestro Arroyo”, siendo uno de los caciques mas poderosos en la región panche.

HISTORIA; Guayabal de Siquima adquiere vida eclesiástica en 1.721 tras el nombramiento del padre **LUIS VASALLO CALVO** como párroco. De esta manera se inicia la construcción de veintidós casas de bahareque y cinco de tapia pisada alrededor de la plaza.

En 1739 se dividió en cuatro grandes veredas:

- **CHINIATA;** Cuyo nombre fue dado en honor de un antiguo cacique.
- **EL TRIGO;** por haber sido la región de los Alpes donde se cultivo por primera vez este grano.
- **RESGUARDO;** en recuerdo de los que los aborígenes llamaban “Muizane”, que significa refugio o resguardo.
- **MANOA;** en honor de un antiquísimo cacique de la región.

En 1.866 estas se dividieron en diez veredas.

- De **CHINATA** se formó **EL PAJONAL**, como las plantas que se cultivan en estas montañas.
- De **TRIGO** se formó **PICACHO**, por el nombre de la cumbre.
- De **RESGUARDO** se formaron **PUEBLO VIEJO** y **CENTRO**.
- De **MANOA**, se formó la **TRINIDAD**, nombre dado por la finca homónima que se ubica allí y que es propiedad de la familia **GARCIA SARMIENTO**.
- De **MANOA** igualmente se formaron **TORRES** y **MANOA**.

En un principio el **POBLADO**, fue ubicado en la **CONCEPCION**, a 2,5 km de su ubicación actual, en la vereda **PUEBLO VIEJO**. Su traslado se realizó en el año 1.845 al sitio donde hoy se encuentra, buscando unas mejores condiciones para el desarrollo de la comunidad por cuanto al clima y terrenos de mejor calidad. El pueblo de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, fue fundado el 8 de diciembre de 1.845.

IGLESIA: Entre 1.895 y 1.900 se construyó el templo actual de la **PARROQUIA LA INMACULADA CONCEPCION**, mientras que las construcciones de la casa cural y el cementerio fueron realizadas entre los años 1.949 y 1.956. La iglesia parroquial es patrimonio cultural del departamento de Cundinamarca. Perteneció a la diócesis de Facatativá.

GEOGRAFIA: GUAYABAL DE SIQUIMA, está delimitada por los siguientes municipios:

NOROESTE: Bituima.
OESTE: Bituima
SUROESTE: Bituima.
NORTE: Villeta.
NORDESTE: Alban.
ESTE: Alban.
SURESTE: Alban
SUR: Anolaima.

TURISMO:

- El **ALTO DE LA VIRGEN**, desde donde es posible divisar el casco urbano en todo su esplendor, como también gran parte del área rural.
- La **CAZCADA DE SAN LUIS**, desde donde es posible practicar la escalada o el descenso en rapel.
- Las **CAVERNAS DEL ENCANTO**, Conocidas por las leyendas tejidas a su alrededor, según las cuales en ellas se encuentra el tesoro del Cacique, y en las cuales se puede practicar la espeleología. De igual modo, allí se puede practicar el rapel.
- El **CEMENTERIO**.
- La **IGLESIA DE LA INMACULADA CONCEPCION Y EL PARQUE PRINCIPAL**. Ambos contrastan el uno con el otro pues son contiguos, este parque se caracteriza por permitir al visitante ver una serie de arboles que visten con una alfombra roja la entrada de la iglesia.
- Las **PIEDRAS DE MONGUI**, donde es posible desarrollar deportes de aventura y espeleología.
- El río **SIQUIMA**.

MOVILIDAD: Desde Bogotá por la localidad de Fontibón sale por la ruta nacional 50 hasta Facatativá y por la misma vía hasta Alban en el norte pasando ms allá de su casco urbano, se va por la variante al oeste hasta **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

Por la ruta nacional 45 al occidente desde **PUERTO BOGOTA** en **GUADUAS**, desde el norte y el municipio de **BELTRAN**, desde el sur se va por la variante hasta **VIANI** y **BITUIMA** hasta llegar también a **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

INSTITUCIONES DE EDUCACION;

- **INSTITUCION EDUCATIVA DEPARTAMENTAL MARCO FIDEL SUAREZ (URBANA).**
- **INSTITUCION EDUCATIVA DEPARTAMENTAL EL TRIGO (RURAL).**



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Bienes de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
• Préstamos
• Inmuebles Especiales



MEMORIA DESCRIPTIVA.

Es un predio ubicado en el Departamento de CUNDINAMARCA, del Municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, de la Vereda GUAYABAL DE SIQUIMA (VEREDA TORRES. LA ESMERALDA).

Con Código de Registro 156, Cedula Catastral 000000120004000, Numero de Matricula Inmobiliaria 1565-89182, Municipio Código 25, Código de la Zona postal regional es 2532, con destino económico Agropecuario Fecha de apertura 31 de enero de 2.000, con radicación número 2000-3072, con certificado de fecha 28-01-2000.

PROPIETARIOS (TRADICION.)

- Por sentencia 4473, del 06-04-1.953, ante el Juzgado 2 Civil del Circuito de Facatativá de; AVILA DE CORREALES MARIA, a CORREALES GREGORIO, con especificación número 150, correspondiente a ADJUDICACION EN SUCESION, Sentada en la anotación 01 del CERTIFICADO DE TRADICION Y DE LIBERTAD expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA, de fecha 11-05-08-1.953, y Radicación 2004-3855.
- De CORREALES AMORTEGUI GREGORIO a GARAY CORREALES HECTOR HERNANDO mediante Sentencia de fecha 28 de noviembre de 2.003 y UNIDAD JUDICIAL- VIANI BITUIMA de VIANI, con especificación 150 correspondiente a ADJUDICACION EN SUCESION, Sentada en la anotación 02 del CERTIFICADO DE TRADICION Y DE LIBERTAD expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA, de fecha 19-04-2.004, y Radicación 2004-2974.

UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO.

Está ubicado en el Departamento de CUNDINAMARCA, en la Vereda de GUAYABAL DE SIQUIMA, en el Municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, de la FINCA DENOMINADA LA ESMERALDA.

En una ubicación del flanco NOR-ORIENTAL, del Municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, de la Vereda GUAYABAL DE SIQUIMA, del Subsistema Andino Colombiano, con una latitud norte de 02.19.11", su altitud promedio es de 1.630 mts sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 18°C aproximadamente y con una humedad relativa de 86% y su División Política es centrada.

NOROESTE: Bituima.

OESTE: Bituima

SUROESTE: Bituima.

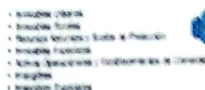
NORTE: Villeta.

NORDESTE: Alban.

ESTE: Alban.

SURESTE: Alban

SUR: Anolaima.



UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

En relación al Departamento de CUNDINAMARCA, de la vereda de GUAYABAL DE SIQUIMA, del municipio GUAYABAL DE SIQUIMA, se encuentra ubicado en el sector Nor-oriental, como queda expuesto en el plano de ubicación en la FINCA LA ESMERALDA respectivamente, especificado en el levantamiento topográfico.

La población es mayoritariamente católica, posee para sus ritos la PARROQUIA DEL SECTOR, ubicada en sus alrededores, también existen centros dedicados a otras culturas religiosas como el cristianismo, ortodoxos, testigos de jehová y otros.

DESCRIPCION DEL SECTOR EN EL CUAL SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD.

El sector es de cultura rural, de conformación de vivienda tipo campestre, con un poco fluido peatonal, como vehicular. Además, el municipio este compuesto con las siguientes veredas:

CHINATA, EL TRIGO, MANOA, PICACHO, PUEBLO VIEJO, ROBLEDA, SAN CRISTOBAL, SAN ISIDRO, TOCAREMA Y TRINIDAD

Su terreno es Inclinado con una pequeña variación hacia la parte Occidental, a unos 0, 28° con referencia al loteo, es un área, que posee unas vías en adoquín totalmente rural.

Se trata de un inmueble referenciado con cuatro mojones, rodeado de vegetación nativa del ecosistema, de subpáramo en cercanía de afluentes hídricos, con su topografía inclinada sin construcciones muy representativas, solo una construcción de vivienda de tipo campesino.

Inicialmente el casco urbano municipal inicio con respecto al eje o vía que conduce al cementerio. Paralelamente a este eje se inició el crecimiento y conformación de la cabecera municipal. Posteriormente el desarrollo y el crecimiento del casco urbano, se ha orientado paralelamente a la vía panamericana y en torno a ella el municipio ha crecido en un alto grado, desarrollando actividades principalmente de índole comercial y de vivienda. En la actualidad la mayoría de construcciones nuevas se encuentran directamente relacionadas con la dinámica del eje ambiental.

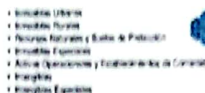
De la misma forma la ocupación del suelo rural, se ha comportado de forma indiscriminada y ha estado condicionada al desarrollo vial interior del municipio. La mayor parte de la población municipal, se encuentra asentada en estos suelos, por lo cual la visión y misión de este modelo de ordenamiento centra su máxima atención al uso racional de los suelos rurales, si bien es aquí donde se desarrolla casi toda la economía del municipio.

NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO DEL SECTOR.

El nivel social que corresponde al sector, es dedicado a vivienda rural, su estrato varía de acuerdo con la posición en el área, pero predomina el estrato campesino en forma regular. En sus alrededores podemos encontrar gran movimiento agrícola.

En relación al nivel social se encuentran diferentes áreas tales como;

- **AREAS FORESTALES PORODUCTORAS;** Definidas como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, para obtener productos forestales para comercialización o consumo.



El 4,05% del área municipal es destinada a bosques maderables como zonas de bosque productor de acuerdo con la información suministrada por el UMATA.

- **AREAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS;** Las áreas forestales protectoras-productoras, están definidas como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables, y que, además puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

En el municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA** pueden enmarcarse en aquellas zonas de producción combinada como los cafetales, para los cuales se utiliza especies forestales como sombrero. En general zonas de bosques conformados para la explotación como tal no son comunes en el municipio.

- **AREAS AGRICOLAS;** Hasta hace unos 10 años las familias de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, dependían en su mayoría de la producción agropecuaria. En esta economía campesina como una unidad agrícola familiar, donde el régimen salarial solo se practica en forma ocasional, la familia es el núcleo esencial tanto en el ámbito de la producción como del consumo, es decir satisfacer las necesidades de la familia y los requerimientos de la unidad de explotación.

Además de permitir la subsistencia familiar, la economía campesina destina una parte para el mercado como es el caso del café, la caña panelera y el maíz, vendidos en un 100%. La renta es empleada una parte para la compra de artículos que ellos no producen y que son necesarios para el mantenimiento de sus familias y la otra para asegurar la siguiente producción o cosecha y compra de semilla, abono, fertilizantes. En la mayoría de las fincas utilizan la pulpa del café como abono.

La mayor parte del ingreso familiar rural depende de actividades extra-prediales y la ganadería. De tal manera que la producción agrícola se encuentra tristemente deprimida. La producción es muy variable anualmente y no se encuentra una curva de crecimiento en cuanto al área cultivada, solo se verifican unos casos de mejora en los niveles tecnológicos.

Los principales cultivos de **GUAYABAL DE SIQUIMA** se enfocan en; el café, la caña, plátano, maíz, guayaba, tomate y arveja.

Entre los limitantes más importantes para la producción agropecuaria en el municipio tiene:

- . Relieve demasiado abrupto.
- . Suelos con muy poca materia orgánica y elevada acidez.
- . Prácticas inadecuadas de labranza.
- . Sistemas extensivos de producción.
- . Baja capacidad financiera o de inversión.
- . Factores de orden público.
- . La infraestructura inadecuada.
- . Suelos inutilizados.



- En términos generales la población del municipio es homogénea y tiene como características las siguientes:
- El 94 % de las viviendas son casas, 3.7% de los habitantes tienen actividades económicas en sus casas, el 82.2 % tienen conexión de energía eléctrica, aproximadamente el 60.2% de los hogares tienen 4 o menos personas, del total de los hogares es de 0.6 % tienen experiencia migratoria internacional, del total de las personas de estos hogares residentes de forma permanente en el exterior el 25.4 % está en España, el 11 % en Venezuela, y el 10 % en Ecuador del total de la población el 51.0 % son hombres y el 49.0 % son mujeres, el 85.7 % de la población es de cinco años y más. Saben leer y escribir, el 36.4 de la población de 3 a 5 años asiste a un establecimiento educativo formal.
- El 90.3 % de la población de 6 a 10 años y el 58.4 % de la población de 11 a 17 años el 1.8 % de la población residente, se autor reconoce como indígena, el 59.3 % de la población ha alcanzado el nivel básico primaria y el 20 % secundaria, el 1.4 % el nivel profesional, y el 0.3 % ha realizado estudios de especialización, maestrías y Doctorados.
- La población residente sin ningún tipo de nivel educativo correspondiente al 14.2 %, el 9.2 % de los establecimientos se dedican a la industria, el 55 % al comercio, el 34.1 % al servicio, y el 1.5 % a otra actividad, el 90.3 % de las viviendas rurales ocupadas con personas presentes tenían actividad agropecuaria, agrícola el 65,2 % pecuaria, 94.1 % piscícola, 3.4 %. La mayoría de las viviendas tienen simultáneamente 2 o 3 tipos de actividades.

VIAS DE ACCESO AL PREDIO Y AL SECTOR.

Desde Bogotá por la localidad de Fontibón sale por la ruta nacional 50 hasta Facatativá y por la misma vía hasta Alban en el norte pasando ms allá de su casco urbano, se va por la variante al oeste hasta **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

Por la ruta nacional 45 al occidente desde **PUERTO BOGOTA** en **GUADUAS**, desde el norte y el municipio de **BELTRAN**, desde el sur se va por la variante hasta **VIANI** y **BITUIMA** hasta llegar también a **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

SERVICIOS DEL SECTOR.

Según información consultada el plan de ordenamiento territorial del año 2.000, la vereda **GUAYABAL DE SIQUIMA**, posee Acueducto veredal operado por **ACUEDUCTO REGIONAL PAJONAL**, identificado con el nit 800187113-9 de la resolución UAE CRA No 161 de fecha 06 de abril de 2.022



• Inocuidad Alimentaria
• Seguridad Alimentaria
• Recursos Agrarios y Suelo de Producción
• Seguridad Alimentaria y Nutricional
• Agricultura, Silvicultura y Acuicultura
• Silvicultura
• Manejo Sostenible



ZONIFICACION DEL SECTOR.

Las zonas están dadas a como de vivienda rural, y de enfoque agropecuaria. Tal como lo establece el Decreto de Compilación, las clases de suelo del municipio son:

- **SUELO URBANO;** Esta constituido por las áreas del territorio municipal destinados a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.
- **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA;** Esta constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión de los asentamientos urbanos del municipio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial. Su finalidad principal es garantizar el suelo para el desarrollo del programa de vivienda social urbana y para equilibrar el déficit en espacio público y equipamientos colectivos en cada asentamiento urbano.
- **SUELO RURAL;** Esta constituido por terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos forestales, de explotación de recursos naturales, actividades análogas y de vivienda rural o parcelaciones campestres no dirigidas a primera residencia.

ESPACIO PÚBLICO CIRCUNDANTE AL PREDIO.

- Buenas áreas.
- Calles rurales destapadas.
- Excelente plan de desarrollo.
- Áreas en buen estado de conservación.
- Vías Peatonales rurales en buen estado de conservación.

SISTEMAS DE TRANSPORTE.

Desde Bogota por la localidad de Fontibón sale por la ruta nacional 50 hasta Facatativá y por la misma vía hasta Alban en el norte pasando ms allá de su casco urbano, se va por la variante al oeste hasta **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

Por la ruta nacional 45 al occidente desde **PUERTO BOGOTA** en **GUADUAS**, desde el norte y el municipio de **BELTRAN**, desde el sur se va por la variante hasta **VLANI** y **BITUIMA** hasta llegar también a **GUAYABAL DE SIQUIMA**.

- **SIQUIMA EXTREMO.**
- **FINCA GUAYABAL.**
- **INGENIERIA IZAJE.**
- **SIQUIMA EXPRESS.**
- **FERRETERIA Y TRANSPORTE NAVE S.A.S.**
- **TRANS GUAYABETAL.**

USOS DEL SUELO.

- **SUELO SUBURBANO;** Esta constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las **LEYES 99 DE 1.993 Y 142 DE 1.994.**
- **SUELO DE PROTECCION;** Esta constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las tres clases de suelo (urbano, rural y de expansión urbana), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos urbanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, utilizarse en actividades residenciales, productivas, agropecuarias, forestales u otras.

ASPECTOS JURIDICOS.

TITULACIONES.

En forma general se encuentra plasmada en la Sentencia de fecha **06 de abril** del año **1.953** ante el Juzgado **2° CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA** y registrada bajo la Matricula Inmobiliaria **156-89182** en papel sellado como corresponde.

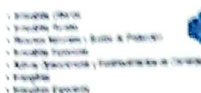
Allí se demuestra su tradición, en cuanto a trámites de titulación fidedigna como queda expuesto en el **CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD** expedido por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA.**

MATRICULA INMOBILIARIA.

Al predio en mención de la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, le corresponde por fecha de apertura **31 de ENERO** del año **2.000** y con radicación número **2.000-3072**, cuya asignación de **MATRICULA INMOBILIARIA 156-89182**, con fecha de Certificado **28 de enero** del año **2.000.**

CEDULAS CATASTRALES.

Al predio en mención de la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, le corresponde **CODIGO CATASTRAL 000000120004000**, **CEDULA CATASTRAL 0000000000120004000000**, **IMPUESTO PREDIAL 2023001893**, Departamento número **25**, Municipio número **328- GUAYABAL DE SIQUIMA**, Número Predial **253280000000000120004000000000**, Dirección **LA ESMERALDA**, Matricula Inmobiliaria **156-89182**, Área de terreno **22HAS 1661 MTS2**, Área construida **319 mts**



LINDEROS Y AREAS.

LINDEROS GENERALES Y ESPECIFICOS

Se hace referencia a un predio real de menor extensión que se segrega de uno de mayor extensión, denominado FINCA LA ESMERALDA, predio de mayor extensión ubicado en el municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula de inmobiliaria 156-89182 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Facatativá, con cédula catastral 0000000000120004000000, lote de terreno con un área aproximada de 22 Ha 1661 mts² y 319 mts² de área construida. Y determinado dentro de los siguientes linderos:

DEL MOJON A EN LA ZANJA QUIJANO, ESTA ZANJAS AGUAS ABAJO, HASTA SU CONFLUENCIA CON LA QUEBRADA TORRES, DE AQUÍ QUEBRADA TORRES ARRIBA, HASTA LA CONFLUENCIA DEL CHORRO CHAGA Y QUEBRADA SAN CAYETANO, DE AQUÍ QUEBRADA SAN CAYETANO AGUAS ARRIBA HASTA SU DESEMBOQUE DE LA ZANJA POEDREGOSA, DE AQUÍ A DAR TODA LA ZANJA PEDREGOSA ARRIBA HASTA EL MOJON F, EN LA ORILLA POR LA MISMA ZANJA, DE AHÍ EN RECTA A LA DERECHA EN LIMITE CON ELLOTE ADJUDICADO EN LA PARTICION DE DICHO JUICIO A AMALIA MORALES, Y DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORALES AVILA, M HASTA EL MOJON E, DE LA DERECHA, HASTA EL MOJON C, PASANDO POR EL MOJON D, CORTANDO EN ESTE TGRAYECTO CON LOS LOTES QUE EN DICHA PARTICION ADJUDICARON A PABLO COLORADOS Y RAFAELK CRUZ No 4 HOY DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORRALES AVILA DE AQUÍ POR RECTA A LA DERECHA DEMARCADA POR LOS MOJONES C, B, A, EN EL LIMITE CON LOS LOTES 3 Y 2 DE LA NOMBRADA PARTICION HOY DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORRALES AVILA, HASTA DAR AL MOJON A, PUNTO DE PARTIDA.

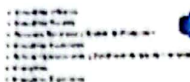
LINDEROS ESPECIALES:

Un área aproximada de TRES HECTAREAS Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (3 HAS Y 7138,81 MTS²) y determinado por los siguientes linderos; (referente al lote que se cede)

NORTE; PARTIENDO DEL MOJON NUMERO UNO (1 EN LONGITUD DE CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO NUEVE METROS (162,9 MTS) HASTA EL MOJON NUMERO DOS (2) LINDANDO CON EL PREDIO DENOMINADO LOTE UNO (1)

ORIENTE; PARTIENDO DEL MOJON NUMERO DOS (2) EN LONGITUD DE CIENTO DIECIOCHO PUNTO DOS METROS (118,2 MTS) HASTA EL MOJON NUMERO TRES (3) Y DE ESTE MISMO EN LONGITUD DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO PUNTO UN METROS (144,1 MTS) HASTA EL MOJON NUMERO CUATRO (4) LINDANDO CON EL PREDIO DENOMINADO LOTE EL RESTO.

SUR; PARTIENDO DEL MOJON NUMERO CUATRO (4) EN LONGITUD DE CIENTO SETENTA PUNTO TRES (173,3 MTS) METROS HASTA EL MOJON NUMERO CINCO (5) LINDANDO CON TERRENOS DEL SEÑOR JESUS PERALTA.



OCCIDENTE; PARTIENDO DEL MILLON NUMERO CINCO (5) EN LONGITUD DE CIENTO SETENTA Y OCHO PUNTO NUEVE METROS (178,9 MTS) LINDANDO CON TERRENOS DEL SEÑOR HECTOR HERNANDO GARAY CORRALES Y ENCIERRA.

AREAS SEGÚN CERTIFICACION CATASTRAL.

Al predio en mención de la FINCA LA ESMERALDA, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA, de la vereda de GUAYABAL DE SIQUIMA Como se encuentra estipulado en su conformación de loteo, y definido en el levantamiento topográfico, que se hace referencia en sus Escrituras Públicas anexas posee;

- AREA DE TERRENO	2211AS 1661 MTS
- AREA CONSTRUIDA	319 mts2
- VALOR CATASTRAL 2.024	114.414,000

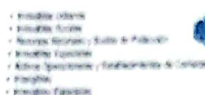
CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.

DESARROLLO DE VISITA AL PREDIO.

- Debido a las características del terreno de acceso destapado, se realizaron recorridos cortos, en varios sectores de las zonas, posteriormente procedí, a determinar las zonas como baldías y con faltas de mantenimiento, y con buenas vistas de desarrollo.

Se aprecia una casa de construcción campesina en bareque, con sus respectivos palos de contención y sostenimiento que consta de dos alcobas, una sala, un baño, una cocina y sus techos se aprecian en teja de zinc, los pisos en cemento,

- **CONDICIONES CLIMÁTICAS;** La zona se encuentra a una altitud 400 m.s.n.m., caracterizada por presentar una precipitación promedio anual de 1061,4 m.m. en general se presentan dos periodos lluviosos entre abril y junio y de septiembre a noviembre, y dos periodos secos en los meses restantes, la temperatura media anual es entre los 8° y los 18° C., la zona se encuentra bajo una influencia de los vientos procedentes de los llanos orientales, los cuales contribuyen a la formación de microclimas especialmente en las partes montañosas, la velocidad del viento tomada en la granja experimental del municipio a los 1.800 m.s.n.m., es de 2 m
- **RELIEVE:** Las zonas presentan relieves quebrados y planos en algunas zonas con pendientes superiores al 10%, yendo de los 0 a 85° con afloramientos rocosos en los cuales según la evidencia preponderaba la vegetación nativa y zonas de laderas aduladas y colindadas donde se presenta principalmente plantaciones de alpaen



- **VEGETACION:** El panorama post - visita, evidencia una buena vegetación en aproximadamente un 75% del área, que colinda con la casa, en el cual se presentan vestigios de regeneración natural, principalmente en especies herbáceas, heliófilas como el helecho marranero, se observa descuidos, en los bordes de bosques plantados y de predios de producción agrícola los cuales corresponden al 20% aproximado del área
- **FAUNA:** Teniendo en cuenta que la visita técnica al sitio se realizó en un día, no se encontró evidencia física sobre la fauna, sin embargo, por el grado de afectación de abandono, sobre el ecosistema existente en el sitio, se puede establecer alta afectación sobre la entono fauna como insectos voladores y terrestres, también se relacionan microorganismos presentes en el suelo que se ven afectados por las altas temperaturas y el cambio en la estructura superficial del mismo. Adicionalmente la afectación por falta de mantenimiento, también se presenta de manera indirecta por afectación de ecosistemas, reducción de hábitats y disminución en la disponibilidad del alimento para la fauna.
- **SUELO:** Teniendo en cuenta que, en la mayoría del terreno, el suelo presenta un cambio de color y la pérdida de la estructura en la pared superficial del primer horizonte. Así mismo la pérdida de la hojarasca protectora y un bajo contenido de materia orgánica, con afloramientos y altos niveles de material parental en la capa superficial.

Como consecuencia y teniendo en cuenta que la zona esta provista de vegetación las alteraciones sobre las características y propiedades físicas y químicas del suelo son buenas, hecho que, junto a las características geomorfológicas con escasas de pendientes, resulta en alta vulnerabilidad a presentar erosión laminar y eólica, que de no ser controladas pueden generar cárcavas.
- **AIRE:** De acuerdo con la información proporcionada por los organismos operativos, las grandes cortinas de aire, las cuales aportan principalmente gases. Estos gases generados por los cambios climáticos, son de efecto invernadero y contribuyen a un cambio climático, que se constituye en una gran acumulación de fauna, para el planeta, con consecuencias físicas, sociales, y económicas para la humanidad.

ESTADO DE CONSERVACION.

- x El predio en mención de la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, en donde se encuentra con su encerramiento en alambre de púas, pero con maleza en su interior, lo cual amerita intervención para que este pueda dar su desarrollo de acuerdo con los parámetros del sector. La casa esta en regular estado de acuerdo con las características del sector, sus pastos con falta de mantenimiento, en resumen, el predio se encuentra en buen estado, pero amerita intervención de mejoras.

VETUSTEZ.

Según la **SENTENCIA**, fecha 06 de abril de 1.953 ante el **JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA**, teniendo en cuenta los estudios facticos de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA**, de lo que hace referencia al predio ubicado en la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA**.



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Suelo de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Involuntarios de Comercio
• Intangibles
• Intangibles Especiales



SU VETUSTEZ ES DE (71) SETENTA Y UN AÑOS APROXIMADAMENTE TENIENDO EN CUENTA LA FECHA QUE NOS DICTA EL CERTIFICADO DE TRADICION Y DE LIBERTAD, expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS FACATATIVA, MATRICULA INMOBILIARIA 156-89182.

CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOTE.

- Su infraestructura es inclinada, y presenta un desnivel hacia la parte occidental, De **22° VEINTIDOS GRADOS** aproximadamente.
- Su lote está en forma poligonal irregular.
- El piso posee una alta vegetación.
- Un bien de características Rurales.
- Destinado a la explotación agropecuaria y de vivienda campestre.
- Su zona es poco accesible debido a la alta vegetación.
- Se presenta un paisaje de características montañosas.
- Su relieve es moderadamente quebrado y escarpado con pendientes de **12 a 75%**
- Se presenta una genealogía alivio-lacustre.
- La litología se presenta en rocas clásicas arenosas, limo arcillosas, y químicas carbonatadas con algunos depósitos de ceniza volcánica.
- Su erosión se da en erosión hídrica en tipos de surcos.
- Posee un alto grado de fertilidad.
- El clima corresponde a una zona de vida de bosques húmedo y montañoso, con precipitaciones medias anuales de **1.500 mm**, temperaturas aproximadas de un **51° C**.
- **POBLACION**; La población de **GUAYABAL DE SIQUIMA** es de **6.157** habitantes según estadísticas del **DANE**, en zona rural hay un total de **4.971** habitantes, que es el **81 %** de la población y en la zona Urbana **1.168** habitantes que son el **19 %**, con una tasa de crecimiento proyectado para **2.000 a 2.005** de **2 %**, Hay **2.443** hombres y **3.714** mujeres. La mayoría de los habitantes son de bajos recursos, predomina la clase media baja. Existen propietarios de fincas de clase alta pero no viven en el Municipio.
- En la Región las condiciones sociales de la población humana, son las típicas encontradas en cualquier población rural de Colombia campesina, labradores del campo, agricultores, extractores de madera aislada, con altos niveles de necesidades básicas insatisfechas y especialmente muy conscientes de la superación personal para mejorar sus condiciones, nivel y calidad de vida.

SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces, está bastante influido por lo que ocurre en ella, su ubicación pues los bienes raíces, no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro del área, ya que la mayor parte de la tierra tiene valor por razón de su posibilidad presente o futura de acuerdo al uso.



Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos
Procedimientos



EXPECTATIVAS DE VALORIZACION.

Adicionalmente, a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

- Localización general del inmueble, situado la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, concretamente del sector **nor-oriental**, zona enmarcada por niveles de estrato provisional, correspondiente a un nivel socioeconómico medio-alto.
- El adecuado manejo del espacio público y la eficiente infraestructura rural y de servicios públicos del sector que se caracterizan.
- Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas favorables debido a que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte de la ciudad.
- Al predio en mención de la **FINCA LA ESMERALDA**, del Departamento de Cundinamarca, del Municipio de **GUAYABAL DE SIQUIMA**, de la vereda de **GUAYABAL DE SIQUIMA** una valorización aproximada de **(25%) VEINTICINCO POR CIENTO**.

ASIGNACION DE VALORES.

AREA DE TERRENO.	22HAS 1661 mts ²
AREA DE CONSTRUCCION	319 mts ²
VALOR CATASTRAL 2.024	\$ 114.414.000
INCREMENTO DEL 50 %	\$ 57.207.000
	\$ 171.621.000

Se debe hacer énfasis en la **INFORMACION CATASTRAL** expedida por movilidad y servicios, que, si bien es cierto, que el predio en mención ha tenido un incremento de acuerdo a su valorización, por el sector y demás el predio y el valor que se asigna a este es la de **BASE DE TERRENO EN COMPARACION CATASTRAL**, teniendo que resaltar, que el predio al que se hace referencia es bueno.

NOTA: El 50% contemplado en el **CODIGO GENERAL DEL PROCESO ARTICULO 444** o en su defecto contratar Profesionales especializados o avalistas de la **LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA**.

ENTONCES SE TOMAN VALORES ASÍ:

COMPARATIVOS:

- VENDO EXCELENTE TERRENO EN GUAYABAL DE SIQUIMA, TERCERA \$ 400.000.000, CON UN AREA 38.507 MTS2, VEREDA EL TRIGO, SUELO FERTIL, IDEAL PARA PROYECTO DE DESCANSO, AGUA Y LUZ, CLIMA TEMPLADO A UNA HORA Y MEDIA DE BOGOTÁ, EL METRO CUADRADO A10.387, CONSTRUCCION 1965, INMOBILIARIA BUSINETSS 320-5771443.
- LOTE PARA LA VENTA GUAYABAL DE SIQUIMA, ANOLAIMA, AGUA Y LUZ CUATRO POTREROS, CERCA VIVA, CASA CON DOS HABITACIONES, SALA, COMEDOR, CUCINA BAÑO, CON UN AREA DE 7.180 MTS2 \$250.000.000, CODIGO DE INMUEBLE 10553317 INMOBILIARIA DICKSON RUEDA CHACIN 314.6458124
- EXCELENTE FINCA EN GUAYABAL DE SIQUIMA, \$320.000.000. 6,5 FANEGADAS, A DOS KILOMETROS DEL PUEBLO, 41.600 MTS2, TERRENO REGULAR, EN LA VEREDA PUEBLO VIEJO, CON DOS ENTRADAS Y BUENA VISTA PANORAMICA, CONTACTO JUAN JOSE 554-973300/0800-666-1518.
- MAGNIFICA FINCA EN GUAYABAL DE SIQUIMA CON UN AREA DE 96 MTS2 \$680.000.000, TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS, FINCA AGRICOLA, CLIMA MEDIO, TERRENO SEMIPLANO, NACIMIENTO DE AGUA, AGUA Y LUZ, PRODUCCION DE CAFÉ, PLATANO, CODIGO DE INMUEBLE MC4804379, CELULAR DE CONTACTO 3107630184.
- FULL LA MEJOR FINCA EN GUAYABAL DE SIQUIMA, \$900.000.000 CON UN AREA DE 25.600 MTS2, FINCA AVICOLA, A TRES KILOMETROS DEL CASCO URBANO Y A UNA HORA Y MEDIA DE BOGOTÁ, NACIMIENTOS DE AGUA, ARBOLES FRUTALES, TRIVIT. HELP.TROVIT.COM 905403320
- \$430.000.000 GANGA, GUAYABAL DE SIQUIMA, CON UN AREA DE 34.250, TIERRA APTA PARA GANADERIA, AGRICULTURA, HABICHUELA, CAFÉ, BUENAS VIAS KW RED KELLER WILLIAMS 316-6183100

En este estado pasamos a sacar la media aritmética y cálculos de valor así:

CELULAR	VALOR	PORC. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA.	VALOR MTS2
1 3205771443	\$ 400.000.000	10%	\$ 360.000.000	38.507mts2	\$ 9.348,94954164
2 3146458124	\$ 250.000.000	10%	\$ 225.000.000	7180mts2	\$31.337,0473537
3 554.933300	\$ 320.000.000	10%	\$ 288.000.000	41.600mts2	\$ 6.923,07692307
4 905403320	\$ 900.000.000	10%	\$ 810.000.000	25.600mts2	\$31.640,625
5 316.6183100	\$ 430.000.000	10%	\$ 387.000.000	34.250mts2	\$ 11.992,2700729
TOTAL					\$91.241,9688912



• Estudios Urbanos
 • Estudios Arquitectónicos
 • Estudios Mecánicos y Estructurales
 • Estudios Eléctricos
 • Estudios de Ventilación y Climatización de Interiores
 • Proyectos



MEDIA ARITMETICA
\$ 9.348,94954164
\$31.337,0473537
\$ 6.923,07692307
\$ 31.640,625
\$11.241,9688912

\$ 91.241,9688912 / 5 = \$ 18.248,3937782.

DESVIACION ESTANDAR
9.348,94954164 - 18.248,3937782 = - 8.899,4442366 x 2 = 17.798,8884732
31.337,0473537 - 18.248,3937782 = 13.088,6535755 x 2 = 26.177,307151
6.923,07692307 - 18.248,3937782 = - 11.325,3168552 x 2 = 22.650,6337104
31.640,625 - 18.248,3937782 = 13.392,2322218 x 2 = 26.784,4644436
11.241,9688912 - 18.248,3937782 = - 7.006,424887 x 2 = 14.012,849774
\$ 107.424,143312

A este valor lo dividimos entre 4 que da = 26.856,035803 y a este valor le sacamos la raíz cuadrada que da como resultado 163,8781126 que es el valor de la **DESVIACION ESTANDAR**.

COEFICIENTE DE VARIACION

Que es la relación que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

En donde \$ 163,8781126 lo dividimos por \$ 18.248,3937782 = 0,00898041295 y lo multiplicamos por 100 igual = 0,898041299

NUMERO DE DATOS	5
PROMEDIO DE X	18.248,3937782
DESVIACION ESTANDAR	163,8781126
COEF. DE VARIACION	0,898041299
X-S	18.084,5156656 INFERIOR
X+S	18.412,2718908 SUPERIOR

**VALOR METRO CUADRADO \$ 18.084,5156656 X 3.3 has 2259 mts
(34.259mts2) = \$ 619.557.442,2 aproximamos valores \$619.600.000**

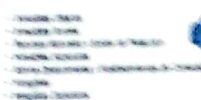
VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

El predio del que necesitamos el valor de la pericia realizada Un predio de menor extensión que se segrega de uno de mayor extensión denominado LA ESMERALDA, ubicado en la vereda TORRES del municipio de GUAYABAL DE SIQUIMA en el Departamento de Cundinamarca, el cual tiene un área de 3.3 hectáreas 2.259 mts2 equivalentes a 5 fanegadas y media. El predio de mayor extensión se distingue con la cédula catastral 00-00-0012-0004-000.

**EL VALOR DEL AVALUO QUE SE PRESENTA, TENIENDO
ENCUENTA SU ESTRATO, UBICACIÓN, PROYECCION, Y
VALORIZACION POR SUS CENTROS RECREACIONALES,
CONSTRUCCION Y VIAS PARA EL AÑO 2.024 ES DE
(\$619.000.000) SEISCIENTOS DIECINUEVE
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

NOTA: PARA LOS AÑOS ANTERIORES RECURRIMOS AL DESCUENTO PROMEDIO DEL
IPC PACTADO A CADA AÑO ASI:

AÑO	IPC	VALOR CATASTRAL	50%	VALOR COMERCIAL
2 023	9,28%	111.319.000	55.784.500	\$ 561.556.800
2 022	13,12%	108.319.000	54.159.500	\$ 487.880.547,84
2 021	5,62%	105.164.030	52.582.015	\$ 460.461.661,052



REQUERIMIENTOS NORMATIVOS.

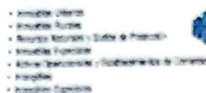
Área mínima del lote (M ²)	Existente.
Área mínima del lote (V.C.)	Existente
Retiros mínimos exigidos.	
Frente.	0 m
Posterior.	5 m
Lateral.	0 m Tipología continua.
Índice máximo de Ocupación.	70 %
Altura Máxima de construcción. (Pisos).	4 pisos.
Índice máximo de construcción.	4.0:1
Área máxima de Construcción.	Determinada por índices.
Uso conforme.	SI.

Fuente: Oficina de Planeación Municipal de Bogotá D.C.

CONCLUSIONES DE NORMATIVIDAD URBANISTICA.

Con base en la interpretación de la reglamentación urbanística aplicable al sector, la propiedad objeto de estudio corresponde a un uso declarado como permitido que podría ser reconstruida si la propiedad fuese destruida de manera involuntaria. El uso actual es permitido para mantenerse vigente; sin embargo, este no es conforme con ciertos requerimientos normativos específicos como se detalla anteriormente. Si la propiedad objeto de estudio fuera destruida de manera involuntaria, el terreno podría ser redesarrollado con el mismo uso; sin embargo, el diseño general y la ocupación podrían tener que ser ajustados a los requerimientos normativos para ser conforme.

Estudios detallados del uso del suelo, son realizados normalmente por un experto en usos del suelo o planeación incluyendo abogados, planificadores de usos del suelo o Arquitectos. La profundidad de este análisis se relaciona directamente con el alcance de esta asignación y considera todos los temas pertinentes, que han sido descubiertos a través de la investigación. Esta valoración no pretende ser un concepto de uso del suelo, dado que este concepto está más allá del alcance de esta asignación de valoración inmobiliaria.



ANÁLISIS DE MAYOR Y MEJOR USO.

El mayor y mejor uso de una propiedad con construcciones es definido, como el uso más probable y razonable que soporta su más alto valor presente. El mayor y mejor uso o uso más probable, debe ser legalmente permisible, físicamente posible, económicamente viable y debe obtener la máxima productividad. El concepto de mayor y mejor uso se basa en la teoría tradicional de valoración y refleja las actitudes de típicos compradores y vendedores quienes reconocen que el valor es concebido de acuerdo a futuros beneficios. Esta teoría se basa en la maximización de riqueza del propietario, con consideraciones dadas para los objetivos de la comunidad.

Un uso que no satisface las necesidades del público no cumplirá los objetivos del público, no cumplirá los criterios mencionados de mayor y mejor uso.

En orden de mantener propiamente la teoría de valuación, el análisis comenzará por el análisis del objeto de estudio, como si este estuviera vacante sin considerar ninguna de las construcciones existentes. Siguiendo esta sección, será considerado un análisis de las construcciones existentes.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

INTRODUCCION: Este enfoque está basado en el principio de sustitución. Este principio establece que ningún comprador estaría dispuesto a pagar más de la propiedad objeto de estudio que el valor de propiedades con similares características en el mercado. En mercados activos con un gran número de ventas que son físicamente comparables, similares, esta aproximación es generalmente un buen indicador de valor. Reflejando el comportamiento del mercado, el valor de mercado de la propiedad objeto de estudio será estimada por comparación de ventas ajustadas a la propiedad analizada sobre una unidad de comparación apropiada.

UNIDAD DE COMPARACION: La unidad de comparación más relevante es el precio por metro cuadrado (\$/m²). Este indicador es el que refleja mejor el análisis usado por compradores y vendedores en este mercado para espacios residenciales en este mercado.

SELECCIÓN DE COMPARABLES: Las ventas comparables son presentadas en la tabla de resumen de ventas comparables. Las ventas fueron seleccionadas debido a sus similitudes en apariencia, localización y calidad.

Aunque los comparables varían en términos de edad, condición, tamaño, diseño, aspecto y facilidades, estas representan los comparables más similares y recientes para el análisis. Comparables en el área específica del mercado donde se encuentra la propiedad son usadas en este análisis, ajustadas a las condiciones de la propiedad avaluada, y brindan soporte a la conclusión de valor establecida. Estas ventas son consideradas los mejores indicadores para la propiedad en términos de su tamaño, condición, aspecto, y localización.

PRESENTACIÓN: En el siguiente análisis, las diferencias físicas y similitudes entre la propiedad objeto de estudio y los comparables son discutidas. A continuación, se presenta la tabla de resumen de ventas comparables, el plano de localización de los comparables y una discusión de los valores unitarios obtenidos en nuestro análisis.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.			
COMP	VIABILIDAD	COMPARACION	COMENTARIO
1	Bueno/Excelente.	Superior.	Acceso en vía primaria.
2	Bueno/Excelente.	Superior.	Acceso en vía primaria.
3	Bueno.	Similar.	Acceso similar.
4	Normal/bueno.	Inferior.	Acceso más limitado.
5	Bueno/Excelente.	Superior.	Acceso en vía primaria.

AJUSTES REALIZADOS: La falta de uniformidad en el mercado impide una extracción directa de mercado de la mayor parte de los ajustes requeridos en valor absolutos. Sin embargo, ajustes en cantidades absolutas a los comparables en venta fueron considerados y realizados cuando se comprobó garantía para los derechos de propiedad transferidos, los términos de financiamiento, condiciones de venta y gastos incurridos inmediatamente después de la venta (tales como mantenimiento diferido).

Ajustes cuantitativos fueron también realizados para variables como condiciones del mercado, localización y características físicas. Los ajustes son subjetivos por parte de los valuadores dado que ajustes de ventas similares no fueron disponibles. Los ajustes cuantitativos son considerados para acotar el valor de mercado de la propiedad y ayudar a concluir un valor unitario general. Los ajustes usados en el análisis son mostrados a continuación.

LOCALIZACION: Ajustes por localización consideraron las características sociodemográficas de la propiedad y la posición específica dentro del mercado analizado.

COMP.	LOCALIZACION.	AJUSTE	COMENTARIO
1	Bueno/Excelente.	0%	ubicado similar.
2	Bueno/Excelente.	0%	ubicado similar.
3	Bueno.	5%	ubicado inferior.
4	Normal/bueno.	10%	ubicado muy inferior.
5	Bueno/excelente,	0%	ubicado similar.

TAMAÑO: El tamaño de área a venderse en un inmueble puede afectar el precio de ventas. En la valoración de inmuebles comparables el metro cuadrado es la unidad de comparación. Para esta zona, en los inmuebles con menores áreas por lo general el metro cuadrado se vende por un valor inferior con respecto a una propiedad con menor área debido al potencial de generación de ingresos.

COMP	TAMAÑO	AJUSTE	COMENTARIO
1	22 has 1.665 mts2	10%	Mayor área rentable.
2	22 has 1.664 mts2	5%	Mayor área rentable.
3	22 has 1.663 mts2	5%	Mayor área rentable.
4	22 has 1.662 mts2	10%	Mayor área rentable.
5	22 has 1.661 mts2.	0%	área similar o igual.

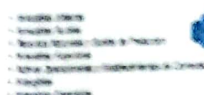
CALIDAD: La calidad de una construcción juega un papel determinante en el futuro, ya que la durabilidad de una edificación en el tiempo depende de la calidad de los materiales empleados para realizarla. La calidad con que hoy se construye es una decisión respecto de la calidad de vida que los proyectos inmobiliarios pueden brindar a largo plazo.

COMP.	CALIDAD	COMPARACION	COMENTARIO
1	Normal	Superior.	Acabados Regulares.
2	Regular/normal.	Superior	Acabados similar.
3	Bueno/regular	Bajo	Acabados mala calidad.
4	Normal/bueno.	Bajo	Acabados mala calidad.
5	Bueno/excelente,	Muy superior	Acabados mejor calidad.

CONDICION: La condición en la que se encuentre un inmueble determina el desarrollo de la labor para la cual fue construido y por ende la habitabilidad que este puede ofrecer. Una buena o mala condición afecta una posible venta del inmueble y por ende el precio sobre el cual se puede negociar.

COMP.	CONDICION	COMPARACION	COMENTARIO
1	Normal.	Superior.	Adecuaciones mal estado.
2	Regular/Normal	Similar	Adecuaciones similar estado
3	Normal/Bueno.	Baja.	Adecuaciones regula estado.
4	Normal/bueno.	Buena.	Adecuaciones mejor estado.
5	Bueno	Superior	Adecuaciones mejor estado.

VISIBILIDAD: Una buena visibilidad facilita el reconocimiento de la propiedad en el mercado inmobiliario y por ende la posibilidad de una venta futura. Dependiendo del tipo de inmueble la visibilidad juega un papel muy importante en los ajustes a los inmuebles comparables, ya sea que tengan un uso comercial, industrial, o residencial. En términos generales la visibilidad es un factor que influye de forma positiva y/o negativa en el inmueble, por lo tanto son importantes en la calificación de los inmuebles comparables.



ACCESO: La facilidad de acceso e identificación de una propiedad puede influir en el valor. Los sitios con mejor acceso reflejarán un precio más alto de ventas comparado a sitios con acceso inferior. No es igual una propiedad que cuenta con frente sobre un eje vial principal a una que no lo tiene, por lo tanto, los ajustes por acceso son importantes en la calificación de los inmuebles comparables.

COMP.	ACCESO	AJUSTE	COMENTARIO
1	Buena Excelente.	5%	Acceso vía primaria.
2	Buena Excelente.	5%	Acceso vía primaria.
3	Buena.	0%	Acceso similar.
4	Normal buena.	5%	Acceso más limitado.
5	Buena/excelente,	5%	Acceso vía primaria

ANÁLISIS DE CONCLUSIONES DE VALOR.

El análisis de las conclusiones, de valor es el último paso en el proceso de evaluación y consiste en la evaluación de las técnicas de valoración individuales en relación con su consistencia basada en los datos del mercado, la fiabilidad y aplicabilidad de cada técnica de valoración de la propiedad en cuestión.

Existen muy pocas transacciones recientes así que el análisis se apoyó en ofertas actuales de inmuebles similares a la propiedad en el área de influencia bajo las condiciones actuales del mercado.

El enfoque de ingresos se consideró generalmente que es la mejor y más exacta medida del valor de las propiedades que producen ingresos. En este análisis, este enfoque no ha sido empleado. La estimación del valor por este enfoque refleja mejor el análisis que los compradores y vendedores bien informados llevan a cabo en sus procesos de toma de decisiones con respecto a este tipo de propiedad. Insuficientes datos de mercado estuvieron disponibles para estimar de forma fiable los ingresos brutos, vacancias, los gastos y las tasas de capitalización para la propiedad objeto de estudio. Por lo anterior, este enfoque no se aplicó.

METODOLOGIA APLICADA.

Para la determinación del valor comercial y de renta de los inmuebles en estudio y de acuerdo a lo establecido en el **DECRETO 1420** del 24 de Julio de 1.998, expedido por la **PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**, Ministerios de Hacienda y desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 620 del 23 de Septiembre del año 2.008, expedida por el instituto Geográfico Agustín Codazzi se ha empleado el **METODO COMPARATIVO O DE MERCADO**, el cual es el más generalizado para avalar propiedades de este tipo.



- Inmóvil (Bienes)
- Inmuebles Rústicos
- Recursos Naturales y Cultivos de Pastoreo
- Inmuebles Urbanos
- Activos Operacionales y Equipamientos de Construcción
- Inmuebles
- Inmuebles Especiales



METODO COMPARATIVO DE MERCADO.

Es el método valuatorio que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes similares o en alguna medida comparables, localizados en el sector, y en otros sectores de cobertura similar, conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, las ofertas y transacciones encontradas, han sido clasificadas, analizadas e interpretadas. En el análisis, de la muestra que conforma el estudio de mercado, se consideraron entre otros factores como ubicación general, ubicación específica, áreas, características, edad, especificaciones constructivas y arquitectónicas etc.

GLOSARIO.

POTENCIAL DE DESARROLLO: Es la posibilidad que el suelo tiene de soportar accidentes, estos son las construcciones, su importancia radica en la necesidad que existe de desarrollar verticalmente las ciudades.

VIAS DE ACCESO: Hace relación a la posibilidad de ingresar al lote desde cualquier punto de la ciudad. Si se llega por la pavimentada, destapada o carreteable, si permite el ingreso directo de vehículos o no.

ASPECTO FISICO: Es la identificación de linderos del inmueble sobre documentos gráficos para tener la certeza del predio motivo del avalúo y poder realizar el recorrido físico del terreno.

ASPECTO JURIDICO: Permite definir claramente la relación entre el sujeto activo del Derecho (Propietario o Poseedor) y el sujeto pasivo (inmueble) por medio de la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la Escritura y Registro o Matricula Inmobiliaria, para determinar el modo de adquisición del bien motivo del avalúo.

BIENES URBANOS: Son todos aquellos que están ubicados dentro del perímetro urbano del Municipio el cual se definió mediante acuerdo Municipal.

VIVIENDA: Construcciones dedicadas a la morada o habitación, las cuales pueden ser unifamiliares o bifamiliares.

ENTORNO: Hace referencia a la vecindad inmediata del bien.

FRENTE: Se considera como frente, la extensión superficial que el lote posee sobre la vía principal, aunque es pertinente aclarar que existen lotes con frente sobre la vía principal y sobre las vías secundarias.

UBICACIÓN: Se refiere a la situación geográfica del bien dentro de un plano general de la ciudad, determinada por la nomenclatura, asignada a la propiedad, igualmente a la ubicación con respecto a la cuadra, a la esquina de mayor valor a la manzana, factores que inciden en la valorización final.

SUELO: Se entiende por suelo a la superficie de la tierra.



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Bienes de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Inmuebles
- Inmuebles Especiales



BIBLIOGRAFIA.

- El estudio realizado y el valor dictaminado se hace en bases a documentos expedidos por notarias, Oficina de Planeación, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de Facatativá.
- Información plasmada en el conocimiento de la LONJA de propiedad raíz, derechos y normas que permitieron el cumplimiento del presente.
- La sapiencia de cada una de las entidades Movilidad y servicios.
- Alcaldía.



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Sucesos de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
• Integridad
• Integridad Especial



ANEXOS.

- FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y DE LIBERTAD, EXPEDIDO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.024 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.023 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.022 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.021 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- COPIA DE PLANOS REALIZADOS POR EL ARQUITECTO VICENTE CORTES.
- FOTOCOPIA DE LA PRIMERA PARTIDA DEL PROCESO DE SUCESION.
- FOTOCOPIA DE CERTIFICACION DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA.
- FOTOCOPIA DE PROMESA DE VENTA.
- VISTAS FOTOGRAFICAS DEL INMUEBLE.
- REQUISITOS ART 226 DEL NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO.



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rústicos
• Recursos Naturales y Suelo de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Especiales y Establecimientos de Comercio
• Integridad
• Integridad Especial



REQUISITOS ARTICULO 226 DEL NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

PERITO CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ
C.C. No.79402.001 DE BOGOTA D.C.
AVALUADOR PROFESIONAL CORPOLONJAS
R.N.A. C-01-8081 RAA.AVAL79402001 (ANAV)

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

DIRECCION CALLE 63 A No 120 22 ENGATIVA.
TEL. 7493482
CELULAR 3138454106-3013226843
aalexbriceno12@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración.

- CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ.
- ANALISTA Y PROGRAMADOR DE SISTEMAS. (E.A.N.)
- AVALUADOR PROFESIONAL F.I.T.
- PERITO AVALUADOR CORPOLONJAS DE COLOMBIA (CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS)
- PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.
- PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES.
- PERITO AVALUADOR TECNICO EN SISTEMAS.
- PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES, INMUEBLES, VEHICULOS Y TECNICO EN EL AREA DE SISTEMAS DE LA CORPORACION LOS PROFESIONALES.

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

- JUZGADO 85 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2012-0524 DIVISORIO.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-0687 EJECUTIVO SINGULAR.
- JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.014-008.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1787.



• Estudios Urbanos
• Estudios Rurales
• Recursos Naturales y Biotecnología
• Estudios Ambientales
• Auditoría Operacional y Evaluación de Impacto
• Energía
• Estudios Especiales



- JUZGADO QUINCE DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.10-0696 EJECUTIVO SINGULAR.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1787.
- JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2014-008.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-0687.
- JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.005-1796.
- JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.008- 1747.
- JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.002-0116.
- JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.013-0455.
- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-587.
- JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1222 LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL.
- JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-696.
- JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2013-0547.
- JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.004-0741.
- JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-0894.
- JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.009-0616.
- JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.009-6160.
- JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO LIQUIDACION CONYUGAL RUBY NANCY ARIAS HOYOS.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-68701.
- JUZGADO VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA PROCESO 2.013-00225.

- JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE CHOCONTA CUNDINAMARCA PROCESO 2.015- 0069.
 - JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.013-1390.
 - JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD PROCESO 2.016-1327.
 - JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.015-0435.
 - JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-587 ORDINARIO.
 - JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1222.
 - JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.005-1796.
 - JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-0696.
5. Lista de los casos en que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes y la materia sobre el cual se versó el dictamen.
- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-587 ORDINARIO DE ERNESTO RODRIGUEZ F OTROS Vs. INDETERMINADOS, INSPECCION JUDICIAL PARA AVALUO BIENES INMUEBLES.
 - JUZGADO OCHENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.012-0514 DIVISORIO DE LUIS MIGUEL CALIXTO Vs EDGAR EFRAIN JARAMILLO, AVALUO BIEN INMUEBLE (OFICINA). DR. LUIS MIGUEL CALIXTO.
 - JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2012-0687 DE LIGIA STELLA HERRERA DE MARTINEZ Vs. ALARCON MORATO NEPOMUCENO Y COOP. DE TRANSP. BUSES VERDES. AVALUO BIEN INMUEBLE.
 - JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. SECCION PRIMERA PROCESO 2.014-0008 EJECUTIVO HECTOR RAMIREZ ZARATE Vs DIAN. AVALUO BIEN INMUEBLE.



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales - Cuotas de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales / Equipamiento de Gobierno
• Patrimonio
• Patrimonio Extranjero



- JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1787 DE HUMBERTO ALIRIO VIRVIESCAS SANCHEZ Vs JULIA LUCRECIA BERNAL DE JIMENEZ Y OTROS. AVALUO BIEN INMUEBLE.
- JUZGADO QUINCE DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2.010-0696 DE DORIS PARDO Vs HORACIO VARGAS PERILLA, AVALUO DE BIEN INMUEBLE. DR RUBEN DARIO BARBOSA RODRIGUEZ.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA PROCESO 2.010-1787 DE HUMBERTO ALIRIO VIRVIESCAS SANCHEZ Vs JULIA LUCRECIA BERNAL DE JIMENEZ Y OTROS. AVALUO DE BIEN INMUEBLE. DR CARLOS JULIO MEDINA BAUTISTA.
- JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.005-1797 ALVARO DE JESUS FRANCO PARDO Vs. JACQUELINE ALVAREZ FORERO. DR. GERMAN GARCIA LEAL. AVALUO BIEN INMUEBLE.
- JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA. PROCESO 2.013-0455 DE MARIBEL JANIRA ASUCENA HORJUELA CASTILLO Vs TRINIDAD MUÑOZ DE BERMUDEZ, AVALUO BIEN INMUEBLE.
- JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.010-1222 LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE RUBY NANCY ARIAS HOYOS Vs. CAMPO EVELIO SALAZAR, AVALUO BIENES INMUEBLES. SECRETARIO TOMAS OLAYA GONZALEZ.
- JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.004-0741 DE OBELIO BARRERA Vs LEONILDE BARRERA S. DIVORSIO, AVALUO BIENES INMUEBLES. DRA BLANCA CARRERA.
- JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C., PROCESO SUCESION 2.010-0894 DE MARIA CLARA MORALES VS. HEREDEROS INDETERMINADOS. JUES EDUARDO DE JESUS RENZO OVALLE BAQUERO.
- JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C., PROCESO 2.009-0616 PERTENENCIA DE ELI SAENZ CORTES Vs ANA CILDE CHUQUIN, AVALUO BIENES INMUEBLES, JUEZ ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA.
- JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA D.C. PROCESO 2.013-0225 DE EUDORO BECERRA CIFUENTES Vs WILSON EMILIO MONSALVE HERRERA Y OTRO, AVALUO BIEN INMUEBLE, DR IVAN GAMBOA.
- JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD PROCESO 2.016-1327 PRUEBA ANTICIPADA DE INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR ICBF. Vs IGNACIO ARCINIEGAS ECHEVERRY, CAMILO REY BOTERO Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE HECTOR NREY PARDO, AVALUO DE BIENES INMUEBLES, SECRETARIA CLAUDIA ESPERANZA NOVA BARRETO.



- JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. PROCESO 2.013-0455 DE MARIBEL JANIRA ASUCENA HORJUELA CASTILLO Vs TRINIDAD MUÑOZ DE BERMUDEZ. AVALUO BIENES INMUEBLES, DR. CARLOS JULIO MACIAS.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
NO he sido designado en procesos anteriores con el Dr. GERARDO TARAZONA.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente.
NO.

8. Declarar si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sean diferentes, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones se han realizado de la misma manera y utilizando el METODO COMPARATIVO en avalúos de este tipo (Avalúos Bienes Inmuebles).

9. Declarar si los exámenes, métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sean diferentes, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones se han realizado de la misma manera y utilizando el METODO COMPARATIVO en avalúos de este tipo (Avalúos Bienes Inmuebles). Y en mi profesión como perito avaluador.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y DE LIBERTAD, EXPEDIDO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.024 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.023 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.022 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- FOTOCOPIA DE RECIBO DEL PREDIAL, DEL AÑO 2.021 EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE GUAYABAL DE SIQUIMA.
- COPIA DE PLANOS REALIZADOS POR EL ARQUITECTO VICENTE CORTES.



• Inmuebles Urbanos
• Inmuebles Rurales
• Recursos Naturales y Sistema de Protección
• Inmuebles Especiales
• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
• Intangibles
• Inmuebles Especiales



- FOTOCOPIA DE LA PRIMERA PARTIDA DEL PROCESO DE SUCESION.
- FOTOCOPIA DE CERTIFICACION DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA.
- FOTOCOPIA DE PROMESA DE VENTA.
- VISTAS FOTOGRAFICAS DEL INMUEBLE.
- REQUISITOS ART 226 DEL NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 800094685-1
Dirección: PALACIO MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL

REFERENCIA DE PAGO. 1010038622024001936

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°.

2024001936

FECHA DE EXPEDICIÓN

Estrato

Tarifa

miércoles, 21 de febrero
de 2024

8

NOMBRE PROPIETARIO: GARAY CORRALES HECTOR HERNANDO

NIT./ C.C. 191669

CÓDIGO POSTAL

DIR. PREDIO LA ESMERALDA

CEDULA CATASTRAL 000000000012000400000000

AREA HEC

22

AREA Mts.

1661

AREA CONST.

319

ULTIMO AÑO PAGO 2023

FECHA PAGO

22/03/2023

VLR PAGADO

845,694

FACTURAFC-2023001993

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	IMIL	AVAUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CORPO REGION AL	INT. CORPO REGIO	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2024	8 00	114 414 000	915,312	0	228,828	171,621	0	0	9,153	0	867,258
									0	0	
									0	0	
									0	0	
									0	0	
TOTALES			915,312	0	228,828	171,621	0	0	9,153	0	867,258

RESUMEN DE LA LIQUIDACION		
CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	915,312	0
Descuentos + Alivios tributarios	-228,828	0
Corpo Regional	171,621	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

Total Alivio

\$ 0

ALTERNATIVAS

Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
31-mar.-24	30-abr.-24	31-may.-24	30-jun.-24
867,258	958,789	1,004,555	1,096,086

Esta factura presta mérito ejecutivo conforme al artículo 68 del C.C.A. y artículo 309 de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 828 del E.T.
Contra la presente procede el recurso de reconsideración ante este despacho, del cual podrá hacer uso por escrito dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de conformidad con el artículo 720 del E.T.

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

En Guayabal de Siquima - CUNDINAMARCA a los 21 días del mes de febrero de 2024, se fija la presente factura en la página web y en la cartelera del municipio por el término de diez (10) días hábiles.

MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 800094685-1
Dirección: PALACIO MUNICIPAL

REFERENCIA DE PAGO

1010038622024001936

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°.

2024001936

CED. CATASTRAL 0000000000120004000000 Avaluo Act. 114,414,000

PROPIETARIO: GARAY CORRALES HECTOR HERN NIT: 191669

DIR. PREDIO LA ESMERALDA

PAGUE HASTA 31-mar.-24 VALOR 867,258



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622024001936 (3900) 0000867258 (96) 20240331

PAGUE HASTA 30-abr.-24 VALOR 958,789



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622024001936 (3900) 0000958789 (96) 20240430

PAGUE HASTA 31-may.-24 VALOR 1,004,555



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622024001936 (3900) 0001004555 (96) 20240531

PAGUE HASTA 30-jun.-24 VALOR 1,096,086



(415) 7709998736696 (8020) 000001010038622024001936 (3900) 0001096086 (96) 20240630

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	915,312	0
Descuentos + Alivios tributarios	-228,828	0
Corpo Regional	171,621	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

Fecha	% Desc	Valor
31/03/2024	25.00	228,828
30/04/2024	15.00	137,297
31/05/2024	10.00	91,531
30/06/2024	0.00	0

FORMA DE PAGO

Cód Banco	Cuenta Nro	Cheque Nro
Efectivo		
Valor Cheque		

PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS

BANCO	NUMERO DE CUENTA	TipoCta
BAN AGRARIO FC	431383001940	CA
BANCOLOMBIA	37264219949	CA
DAVIVIENDA	478200052528	CA

CONTRIBUYENTE

BANCO Y TESORERIA

22/02/2024, 11:50 a. m.



ESTO CERTIFICADO FINE VALIDEZ DE NOVEDO CON 1.0 BY 1000 - MIA AGUSTA 100
Zentiva pharmaceuticals s.a. de c.v. - 1000 10 2003 - 1000 10 2003 - 1000 10 2003 - 1000 10 2003

FECHA: 24 DE FEBRERO DE 2021

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

[illegible]

INFORMACION JURIDICA

NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
GARAY CORRALES HECTOR HERNANDO	C	33033018 889

TOTAL PROPIETARIOS. 1

AVALUO: \$ 105.154.032

PREDIOS COLINDANTES

NORTE: 2509500000000000'0008000000000
2532800000000000'201'4000000000
2532800000000000'20033000000000

ORIENTE: 253280000000000 200340000000000
253280000000000 200340000000000
253280000000000 200340000000000
253280000000000 200340000000000

SUR: 25328000000000000000:20:510000000000
25328000000000000000:20:980000000000

OCCIDENTE: 2509500720000000; 00:1000000000
2509500020000000; 00080000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes. El presente certificado se expide para el interesado.

EFRAIN EDUARDO CONTRERAS RAMIREZ
Gerente General

CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18)
Decreto presidencial No 92 de 2000 Ley 852 de 2003 (Anticorruptivo) artículo 8, parágrafo 3

CERTIFICADO: No 447

FECHA: 26 DE FEBRERO DE 2021

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

DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: 328 - GUAYABAL DE SIQUIMA
NUMERO PREDIAL: 2532800000000012000400000000
NUMERO PREDIAL ANTERIOR: 000000120004000
DIRECCION: LA ESMERALDA
MATRICULA INMOBILIARIA: 156-89182
AREA TERRENO: 22 HAS 1661 M2
AREA CONSTRUIDA: 319 M2

INFORMACION JURIDICA

NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE DOCUMENTO
GARAY CORRALES HECTOR HERNANDO	C	000000191669

TOTAL PROPIETARIOS: 1

AVALUO: \$ 105.154.030

PREDIOS COLINDANTES:

NORTE: 250950002000000010008000000000
253280000000001201140000000000
253280000000001200330000000000

ORIENTE: 253280000000001200320000000000
253280000000001200070000000000
253280000000001200050000000000
253280000000001201390000000000

SUR: 253280000000001201510000000000
253280000000001201990000000000

OCCIDENTE: 250950002000000010011000000000
250950002000000010008000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes.
El presente certificado se expide para el interesado.

Eduardo Contreras Ramirez
EFRAIN EDUARDO CONTRERAS RAMIREZ
Gerente General



2022002679

FECHA DE EXPEDICION 28/08/2022 01:38:15 p. CODIGO POSTAL
COD. CATASTRAL 0000000000120004000000000 IMPRIMIO: CAMILA
PROPIETARIO GARAY CORRALES HECTOR HERNANDO AREA HAS. 22 AREA Mts. 1681 AREA CONST. 319
DIR. PREDIO LA ESMERALDA NIT / C.C. 191689
NOMBRE DEL PREDIO LA ESMERALDA
CODIGO INTERNO 1003862

INFORMACION DEL IMPUESTO									
AÑO	TAR	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUEN TO	SOBRETASA BOMBERIL	ALUMBRADO PUBLICO	AJUSTE	TOTAL
2022	8.00	108,319.00	866,552	38,522	0	0	9,051	0	1,083,827
TOTALES			866,552	38,522	0	0	9,051	0	1,083,827

VALOR 1,083,827

CANCELADA EL DIA 19-ago-2022 BANCO BAN AGRARIO FC

2022002679

CANCELADA EL DIA 19-ago-2022 BANCO BAN AGRARIO FC

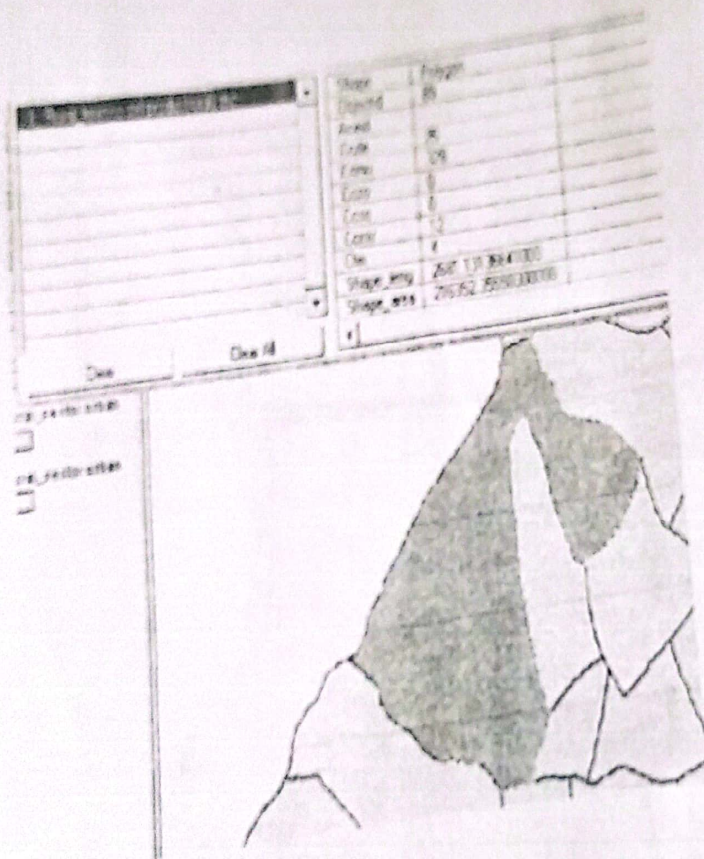
COPIA FACTURA
DE COBRO
CANCELADA DE
IMPUESTO
PREDIAL

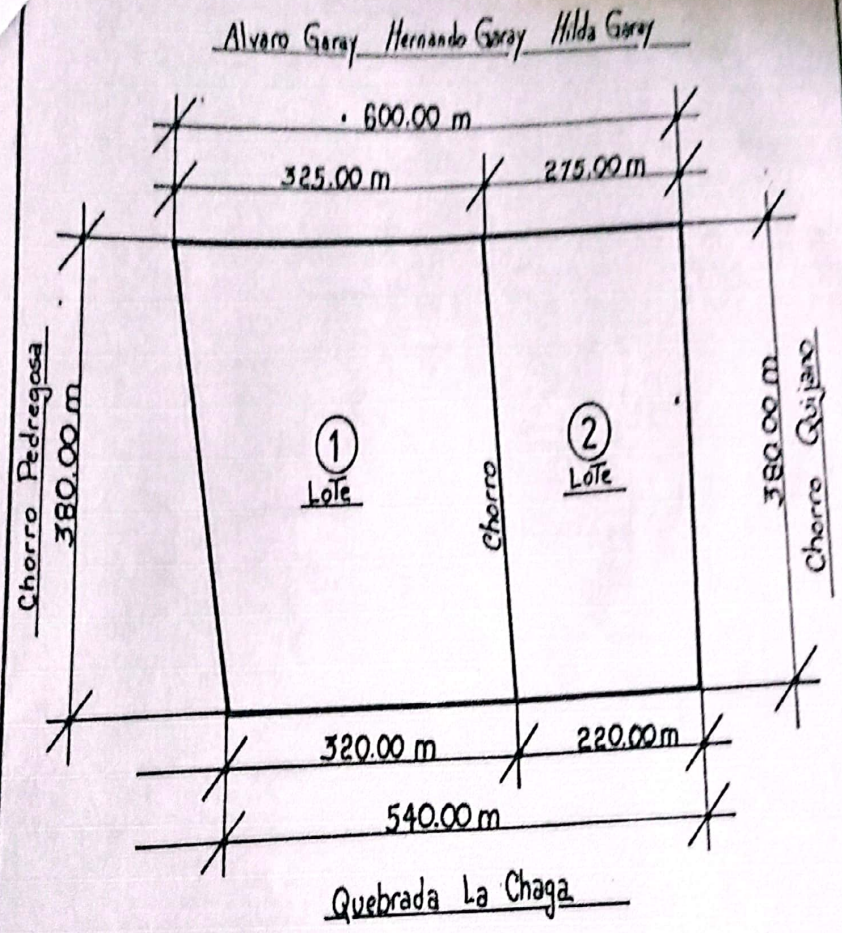
AVALUO	108,319.000
COD. CATASTRAL	000000000012000400
IMP. PREDIAL	866,552
DTO. PREDIAL	0
INTERES PREDIAL	38,522
C.A.R.	162,479
INT. C.A.R.	7,223
OTROS COBROS	9,051

Pago en efectivo ☐

Cod. Banco ☐ No Cheque ☐

Valor del Cheque



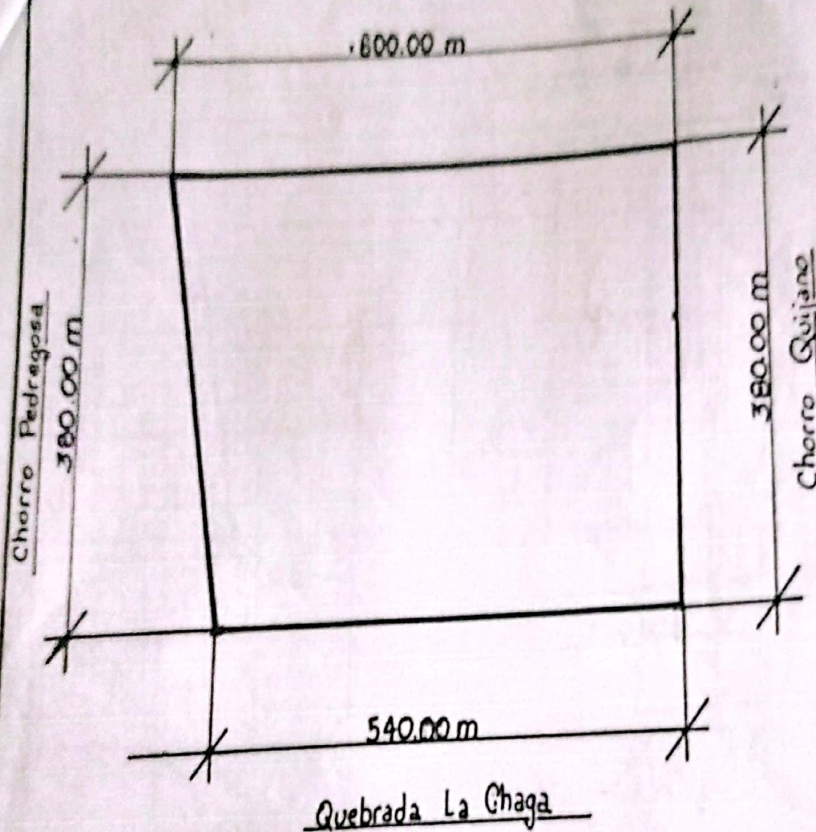


Municipio: Guayabal de Siquima		Vereda: Torres		NC: 000000120000
Finca: La Esmeralda		Dueño: Garay Corrales Héctor Hernando		
		1 Lote: 122.556 m ²	Escala: 1:5000	
CC. 191.669 de Bituima		2 Lote: 94.050 m ²	Plano: Subdivisión	
Arq. Vicente Cortés		MP. 25700-25176	CC. 19485037 Bogotá	22-03-2
Lote # 1 Héctor Hernando Garay		Reynel Lote # 2 Marina -Gregorio Gara		

PAUSE HASTA 31-may-23



Alvaro Garay, Hernando Garay, Hilda Garay



Municipio: Guayabal de Siquima Vereda: Torres NC: 0000000120004000

Finca: La Esmeralda Dueño: Garay Corrales Héctor Hernando

Escala: 1:5000

CC. 191.669 de BItuima

Area: 216.600 m²

Plano: Loteo 1/1

Arg. Vicente Cortés MP. 25700-25176 CC. 19485037 Bogotá 22-03-2007



CUADRO GENERAL DE AREAS

AREA PREDIO CUANDO ENTRE VACIONES 1 A 16
22 Ha y 3177.20 m²

Parcela	Superficie (m ²)	Superficie (Ha)
1	1000.00	1.00
2	1000.00	1.00
3	1000.00	1.00
4	1000.00	1.00
5	1000.00	1.00
6	1000.00	1.00
7	1000.00	1.00
8	1000.00	1.00
9	1000.00	1.00
10	1000.00	1.00
11	1000.00	1.00
12	1000.00	1.00
13	1000.00	1.00
14	1000.00	1.00
15	1000.00	1.00
16	1000.00	1.00

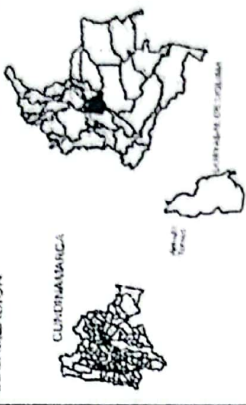
AREA PREDIO LOTS 2 ENTRE VACIONES 1 A 5
3 Ha y 3178.41 m²

Parcela	Superficie (m ²)	Superficie (Ha)
1	1000.00	1.00
2	1000.00	1.00
3	1000.00	1.00
4	1000.00	1.00
5	1000.00	1.00

CONVENCIONES

- Límite
- Vaciado
- Camino
- Río
- Camino

LOCALIZACIÓN



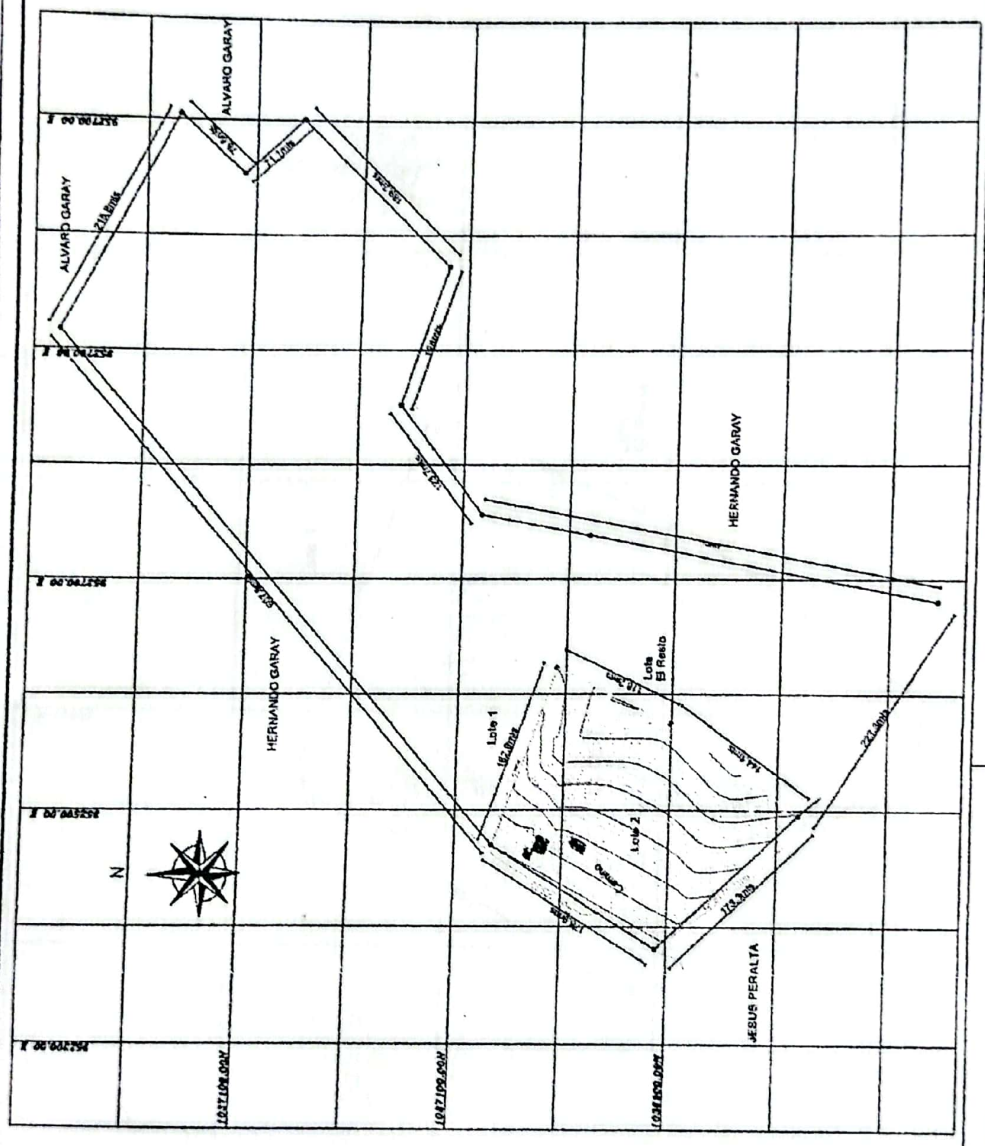
ACEPTACION DEL D.A.P.M.
SUBDIRECCION PRODUCTIVA URBANA

SUBDIRECTOR

ESCALA: PLANO No
1 : 2500 UNICO

OBSERVACIONES D.A.P.M.

CEDELLA CATASTRAL
MATRÍCULA INMOBILIARIA
ARCHIVO MAGNETICO
REDUCCION:
PLANCHA 1:2000



PREDIO:

LA ESMERALDA
VEREDA TORRES
MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA

REPRESENTANTE LEGAL:

PROPIETARIO

TOPOGRAFO

Carlos Roberto Rojas C.

C.C. #

C.C. #

LIC. PROF. No. 01-3070-qui

CUADRO	
Mejor	
1	
2	
3	
4	
5	
6	

CUADRO	34
AREA PRECIO LI	

LOCALIZACION



CLASIFICACION

ACEPTA

SUBSCRIPCION

ESCALA:

1:1250

OBSERVACIONES

INDICACION

OFICIO

ARCHIVO MAGNETICO

REGULACION

PLANO 1:1250

PROPIETARIO

Carlos Roberto Rojas C.

LIC. PROF. INGENIERO

REPRESENTANTE LOCAL

PROPIETARIO

Carlos Roberto Rojas C.

LIC. PROF. INGENIERO

PREDIO:

LA ESMERALDA

VEREDA TORRES

MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA

PLANO TOPOGRAFICO

CUADRO

Mejor

1

2

3

4

5

6

LOCALIZACION



CLASIFICACION

ACEPTA

SUBSCRIPCION

ESCALA:

1:1250

INDICACION

OFICIO

ARCHIVO MAGNETICO

REGULACION

PLANO 1:1250

PROPIETARIO

Carlos Roberto Rojas C.

LIC. PROF. INGENIERO

REPRESENTANTE LOCAL

PROPIETARIO

Carlos Roberto Rojas C.

LIC. PROF. INGENIERO

PREDIO:

LA ESMERALDA

VEREDA TORRES

MUNICIPIO GUAYABAL DE SIQUIMA

PLANO TOPOGRAFICO



SR
SISTEMA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página web: www.registropublico.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220722213262316605

Nro Matricula: 156-89182

Página 1 TURNO: 2022-48515

Impreso el 22 de Julio de 2022 a las 11:13:31 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 156 - FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARICA MUNICIPIO: GUAYABAL DE SIQUIMA VEREDA: GUAYABAL DE SIQUIMA
FECHA APERTURA: 31-01-2000 RADICACION: 2000-3072 CON: CERTIFICADO DE: 28-01-2000
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION
NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINEA EXTENSION: LINDEROS VEANSE EN LA SENTENCIA DE 6-04-53 JUZG 2 CIVL CRT FACAT MAT TOMO 5 #1484.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

SECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio RURAL

NOTA:

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DISTRIBUCION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-08-1953 Radicación: SN

Origen: SENTENCIA SN del 05-04-1953 JUZGADO 2 CIVL CRT. de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE AVILA DE CORREALES MARIA

X

DE CORREALES GREGORIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-04-2004 Radicación: 2004-2374

Origen: SENTENCIA S.N. del 28-11-2003 UNIDAD JUDICIAL -VIANI BITUMA- de VIANI

VALOR ACTO: \$33.600.000

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE CORREALES AMORTEGUI GREGORIO

CCB 181589

X

GARAY CORREALES HECTOR HERNANDO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

Certificado generado con el Pin No: 220722213262316605

Nro Matrícula: 156-89182

Página 2 TURNO: 2022-46515

Impreso el 22 de Julio de 2022 a las 11:13:31 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2022-46515

FECHA: 22-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: CLAUDIA CONSUELO CORREA CASAS



45.532.057
1 MAR 2004
UNIDAD JUDICIAL VIANI Y BILIMAK
Como Juez Jefe comite de esta jurisdiccion
celebrado con el original en el fondo a la



UNIDAD JUDICIAL VIANI Y BILIMAK
FOLIO 6 DE 10
FECHA 1 MAR 2004
HORA 10:00
FOLIO 6 DE 10
FECHA 1 MAR 2004
HORA 10:00

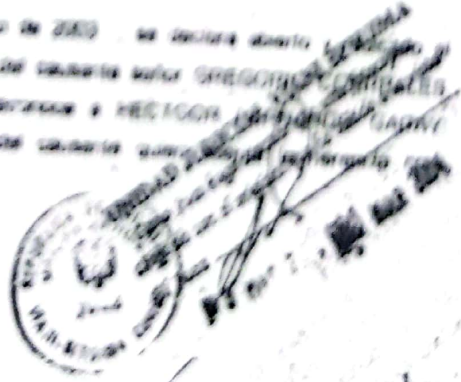
Unidad JUDICIAL VIANI Y BILIMAK
E S

PROCESO DE SUCESION INTESTADA DE GREGORIO CORREALES

HILDA TERESA SIERRA T. actuando en calidad de representante legal del interdicto
señor HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, dentro del proceso de la
referencia, siendo ante su domicilio en el departamento de la jurisdiccion
por auto de fecha 10 DE Agosto de 2003 procedo a la elaboracion de trabajo de
particion y adjudicacion de los bienes relictos en su

D-CORSIDERACIONES GENERALES

- 1.1 El señor GREGORIO CORREALES, fallecio en el municipio de Guaymas el
diego en el dia 07 de Julio de 1984, pero su ultima voluntad y el centro principal
de sus negocios fue el municipio de Viani.
- 1.2 El causante dejo como descendencia legitima a la señora ANA ADELINA O ANA
DELFINA CORREALES DE GARAY y dejo como su descendencia al señor
HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, quien vive en representacion con
la señora ANA ADELINA O ANA DELFINA CORREALES DE GARAY, hija legitima
del causante.
- 1.3 Por auto de fecha 28 de Enero de 2004, se declara abierto
proceso de sucesion intestada del causante señor GREGORIO CORREALES
AMORTEGUI, a la vez que nombro a HECTOR HERNANDO GARAY
CORREALES, como heredero del causante, quien actuara en representacion con
la señora ANA ADELINA O ANA DELFINA CORREALES DE GARAY.



45.532.017
4 MAR 2004
UNIDAD JUDICIAL VIANI BITUMA
Como Juez hago constar que esta fotocopia
coincide con el original que he tenido a la

Doctor *[Firma]*
JUEZ UNIDAD JUDICIAL DE VIANI Y BITUMA
E. S. D.



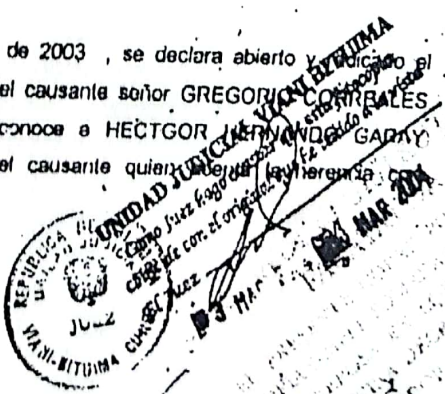
UNIDAD JUDICIAL
VIANI-BITUMA A CUERO
Fecha: 6 DE AGO. 2003
Hora: 11:17
Recibido por: *[Firma]*

Ref. - PROCESO DE SUCESION INTESTADA DE GREGORIO CORREALES

HILDA TERESA SIERRA T., actuando en calidad de apoderada judicial del interesado señor HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, dentro del proceso de la referencia, acudo ante su despacho en obediencia a lo ordenado por su Despacho por auto de fecha 13 DE Agosto de 2003 procedo a la elaboración de trabajo de partición y adjudicación de los bienes relictuales, así:

II.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1. El señor GREGORIO CORREALES, falleció en el municipio de Guayabal de Siquima el día 07 de Junio de 1994, pero su último domicilio y el asiento principal de sus negocios fue el municipio de Viani.
- 1.2. El causante dejó como descendencia legítima a la señora ANA ADELINA O ANA DELFINA CORREALES DE GARAY y dejó como su descendencia al señor HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, quien obra en representación de la señora ANA ADELINA O ANA DELFINA CORREALES GARAY, hija legítima del causante.
- 1.3. Por auto de fecha 28 de Enero de 2003, se declara abierto y se declara el proceso de sucesión intestada del causante señor GREGORIO CORREALES AMORTEGUI, a la vez que reconozco a HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES, como heredero del causante quien debe gozar la herencia con beneficio de inventario.



- 1.8. Para proceder a la adjudicación se ha actuado en un todo de acuerdo con el querer del heredero.

2).- ACERVO HEREDITARIO

Constituido por los siguientes bienes.

2.1 INMUEBLES.-

- 2.2 - PRIMERA PARTIDA.- El pleno derecho de dominio propiedad y posesión de la finca "LA ESMERALDA", ubicada en el municipio de Guayabal de Siquima, departamento de Cundinamarca, con mejoras, como caña de azúcar P.O.J., enramada de palos y leja metálica, parte de la batería y la casa de habitación de adobe y leja metálica con cabida de 31 Fanegadas 6.400 V2, y se alinda por "DEL MOJON A EN LA ZANJA QUIJANO", TODA ESTA ZANJA AGUAS ARRIBA HASTA SU CONFLUENCIA CON LA QUEBRADA TORRES, DE AQUI QUEBRADA TORRES ARRIBA, HASTA LA CONFLUENCIA DEL CHORRO CHAGA Y LA QUEBRADA SAN CAYETANO, DE DE AQUI QUEBRADA SAN CAYETANO AGUAS ARRIBA HASTA SU DESEMBOCADO DE LA ZANJA PEDREGOSA, DE AQUI POR TODA LA ZANJA PEDREGOSA ARRIBA HASTA





EL MOJON E, EN LA ORILLA DE LA MISMA ZANJA DE AHI EN RECTA A LA DERECHA EN LIMITE CON EL LOTE N° 2, ADJUDICADO EN LA PARTICION DE DICHO JUICIO A AMALIA MORALES, HOY DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORREALES-AVILA, HASTA EL MOJON E, DE AHI, A LA DERECHA, HASTA EL MOJON C, PASANDO POR EL MOJON D, LIMITANDO EN ESTE TRAYECTO CON LOS LOTES QUE EN DICHA PARTICION SE ADJUDICARON A PABLO COLORADO Y RAFAEL CRUZ, N° 4 Y 3 HOY DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORREALES-AVILA, DE AHI, POR RECTA A LA DERECHA DEMARCADA POR LOS MOJONES C U A, EN EL LIMITE CON LOS LOTES 3 Y 2 DE LA NOMBRADA PARTICION HOY DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORREALES-AVILA HASTA DAR AL MOJON A, PUNTO DE PARTIDA. -Tercera sesion/Octubre entrada por el camino que en plano de particion se determina.

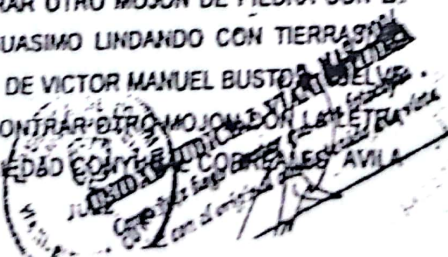
TITULACION.-

Este lote lo recibió el causante CORREALES GREGORIO, por adjudicación en la sucesión de la causante MARIA AVILA DE CORREALES, que estuvo ante el juzgado 2° Civil del Circuito de Facatativá, Sentencia de adjudicación N° 153 debidamente inscrita en el folio de matrícula Inmobiliaria N° 158-20152 y debidamente protocolizada mediante la escritura pública N° 1766 del 31 de Diciembre de 1953 de la Notaria de Facatativá hoy notaria Primera. Cedula Catastral N° 000000120004000 (21 Hectareas) Vereda Torres LA ESMERALDA.

AVALUO

\$ 33'000.000,00

2.1.2.-SEGUNDA PARTIDA.- Un derecho proindiviso de \$526 en relación con un avalúo de \$1400, dado a un globo de tierra de cuatro (4) fanegadas, sin mejoras ubicado en fracción Torres, municipio de Guayabal de Siquima alinderado así: "POR EL PIE DESDE UN MOJON DE PIEDRA LETRA E, QUE ESTA EN UNA CUCHILLITA SIGUE EN LINEA RECTA COLINDANDO CON TIERRAS DE RAFAEL ANTONIO GARAY A DAR A OTRO MOJON DE PIEDRA MARCADO CON LA LETRA F, QUE ESTA A LA ORILLA DE LA ZANJA PEDREGOSA, COLINDANDO POR ESTE COSTADO CON TIERRAS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORREALES AVILA, DE ESTE MOJON, VUELVE ZANJA ARRIBA EN COLINDANCIA CON TIERRAS DE VICTOR MANUEL BUSTOS, A ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA CON LA LETRA L, QUE ESTA AL PIE DE UN GUASIMO LINDANDO CON TIERRAS DE PASTOR MARTINEZ HOY DE PROPIEDAD DE VICTOR MANUEL BUSTOS, VUELVE POR LA CABECERA LINEA RECTA A ENCONTRAR OTRO MOJON CON LA LETRA K, COLINDANDO CON TIERRAS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CORREALES-AVILA.





**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA - CUNDINAMARCA**

Que para efecto en lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) y en virtud de lo solicitado, mediante turno de certificado con radicación Nro. **2022-37440** de fecha 09-06-2022.

CERTIFICA:

PRIMERO: Que con la documentación e información aportada por la usuaria: **LUZ MERY RODRIGUEZ GOMEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.018.686 de Bogotá, en calidad de representante legal de la entidad **INMOJURIDICA SANTAFE S.A.S.**, solicita **CERTIFICADO ESPECIAL PARA PERTENENCIA** relacionado con "El predio denominado **FINCA LA ESMERALDA** ubicada en el municipio de Guayabal de Siquima Cundinamarca, Matricula Inmobiliaria No. **156-89182**". Se consultó la base de datos de la Oficina de Registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud con la matrícula **156-89182** es denominado LOTE del Municipio de Guayabal de Siquima Departamento de Cundinamarca.-----

SEGUNDO: El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por la usuaria, registra folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 156-89182** y, de acuerdo a su tradición el modo de adquirir corresponde a la anotación número 02.- SENTENCIA SN DE FECHA 28-11-2003 UNIDAD JUDICIAL VIANI.- ADJUDICACION EN SUCESIÓN DE: CORREALES AMORTEGUI GREGORIO A: GARAY CORREALES HECTOR HERNANDO.-----

El mencionado folio de matrícula a la fecha de expedición de la presente certificación publicita dos (02) anotaciones.-----

Determinándose, de esta manera, la **EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a FAVOR DEL SEÑOR GARAY CORREALES HECTOR HERNANDO C.C. 191669.**-----

Se pagaron los derechos de ley, TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$39.000).-----

Se expide a petición de la interesada a los trece (13) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).


SANTIAGO LEMA CORTES
REGISTRADOR SECCIONAL

Transmitido: Mercedes Hoyos

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Facativá - Cundinamarca
Dirección: Kra. 2 No. 6-59 Piso 2
Teléfono: 8422763 - 8425188
E-mail: ofiregistrfacativá@supernotariado.gov.co

PROMESA DE COMPRAVENTA



Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos a saber **MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 21.094.124 de Viani Cundinamarca, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, quien para los efectos de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, se denominará LA VENDEDORA, por una parte y por la otra, la señora **LUZ CIELO SEGURA**, mayor de edad, domiciliada en Guayabal De Siquima Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.109.814 de Villeta Cundinamarca, quien para efectos se denominará LA COMPRADORA, se ha celebrado la presente COMPRAVENTA, mediante las siguientes cláusulas: PRIMERA: Que la primera de las nombradas **MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ**, vende a título de venta y enajenación a la segunda de las nombradas **LUZ CIELO SEGURA**, el pleno derecho de dominio y posesión que la vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, lote denominado la Esmeralda, ubicado en la vereda Torres, jurisdicción del municipio de Guayabal de Siquima Cundinamarca, con un área de 3.3 hectareas + 2259 metros cuadrados, equivalentes a 5 fanegadas y media. El predio de mayor extensión se distingue con la cédula catastral 00-00-0012-0004-000. Y se encuentra comprendido dentro de linderos registrados en la escritura pública. PARAGRAFO A: El lote se vende JUNTO CON UNA CASA EN EL CONSTRUIDA que consta de: dos alcobas, sala, baño, cocina, construida en bareque y teja de zing. SEGUNDA: Que el valor de la presente venta se acordó por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25.000.000) los cuales serán cancelados de la siguiente manera: la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000) en efectivo a la firma del presente documento y los restantes VEINTITRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$23.000.000) dentro de los cuarenta y cinco días posteriores. TERCERA: Que el derecho de dominio que motiva la presente venta, no ha sido enajenado por la exponente vendedora y se encuentra libre de todo gravamen hasta la fecha, tales como censo, anticresis, servidumbres, arrendamientos por escritura pública, demandas civiles, patrimonio de familia, juicios ejecutivos, multas pendientes, embargos, hipotecas, pero en todo caso se compromete al saneamiento de la presente venta conforme la Ley. CUARTA: La vendedora adquirió el terreno que vende por compra que le hizo al señor **HECTOR HERNANDO GARAY CORREALES**. QUINTA: Que la vendedora hará entrega real y material del inmueble a la cancelación total de la deuda con servicios de luz y agua. SEXTA: La escritura que protocoliza la



presente promesa de compraventa se firmará el nueve (9) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), o antes y es posible, en cuya fecha se citan las partes tratantes en la Notaría Tercera de Facativá a las 3.00 p.m. **SEPTIMA:** Los gastos notariales serán por cuenta de ambas partes y sumas iguales. beneficencia y registro serán por cuenta de la compradora y retención en la fuente será por cuenta de la vendedora. **OCTAVA: CLAUSULA PENAL:** Se acuerda como clausula penal la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.500.000) que pagara la parte que incumpla a la parte que se allane a cumplir una o mas clausulas del presente documento. En constancia se firma la presente Compraventa entre las partes tratantes, en Facativá Cundinamarca, a los nueve dias del mes de junio de dos mil dieciséis (09-06-2016).

LA PROMETIENTE VENDEDORA

MARIA IGNACIA GARAY DE TELLEZ

C.C.No. 21.094.124 de Viani

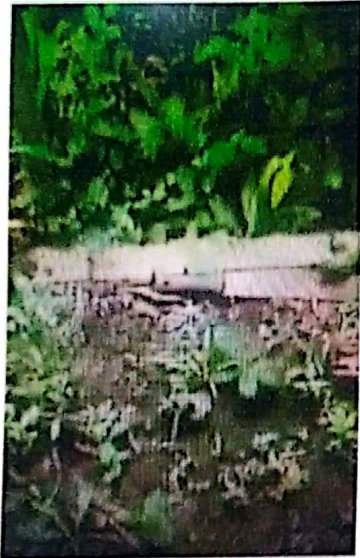
LA PROMETIENTE COMPRADORA

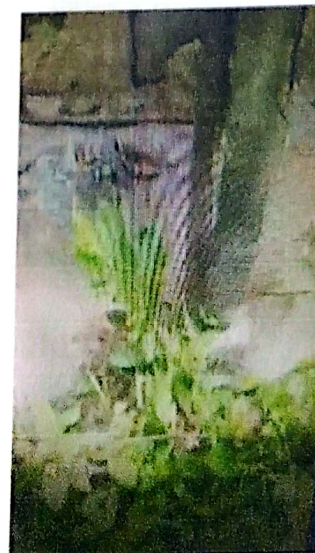
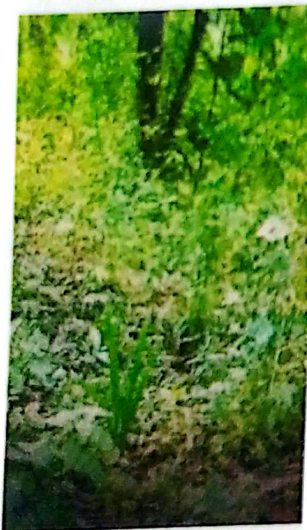
LUZ CIELO SEGURA

C.C. No. 21.109.814 de Villeta Cund.

*Nota: Se entregan los dos millones de la suma
Maria Ignacia Garay de Tellez.
Maria Ignacia Garay de Tellez*

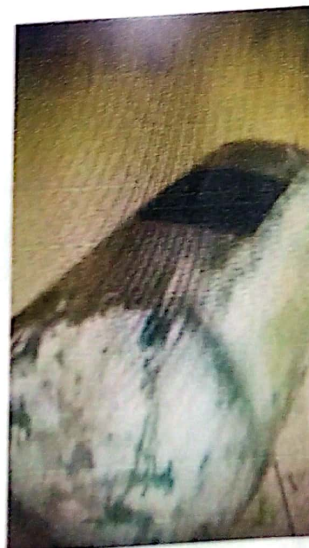
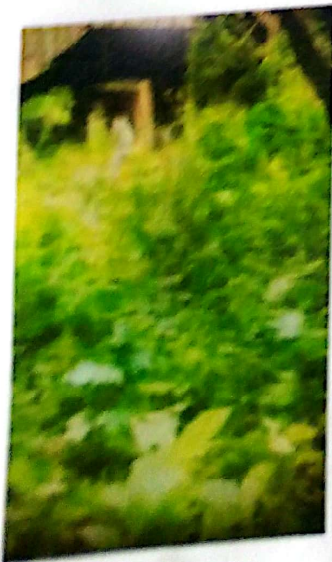
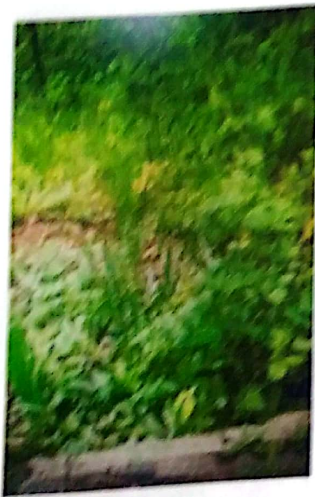
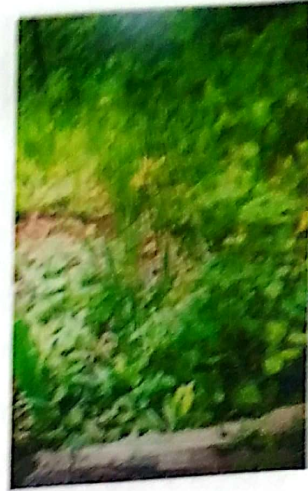
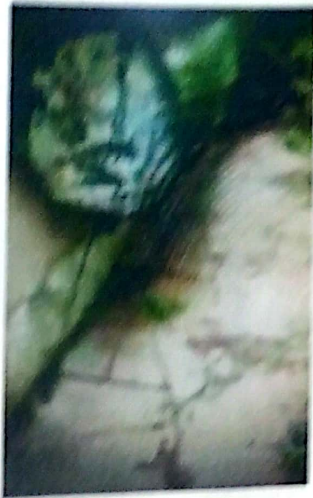
*Luiz Cielo Segura
16/09/2016
C.C. No. 21.109.814
Villeta Cund.*







• Gestión ambiental
• Gestión de residuos
• Manejo de residuos sólidos
• Manejo de residuos líquidos
• Manejo de residuos peligrosos
• Manejo de residuos orgánicos
• Manejo de residuos inorgánicos

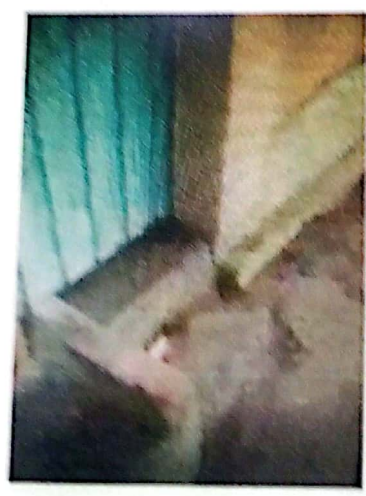
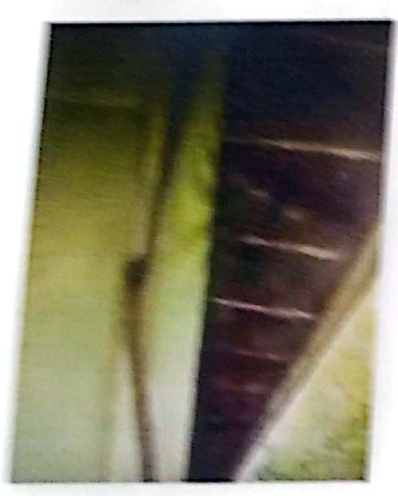
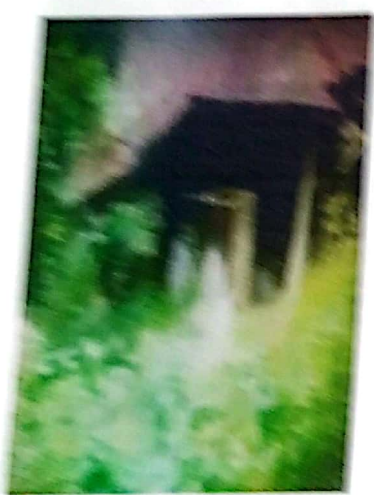




- Introduction (10min)
- Introduction to the
- Research Question: Is there a relationship between
- Introduction to the
- Method: Quantitative / Qualitative / Mixed
- Conclusion
- Introduction to the

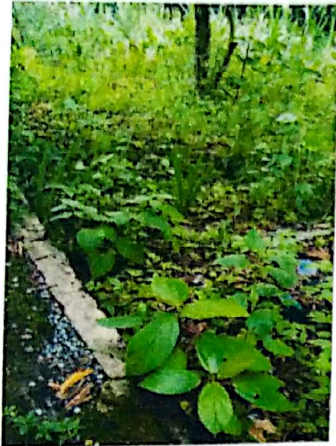






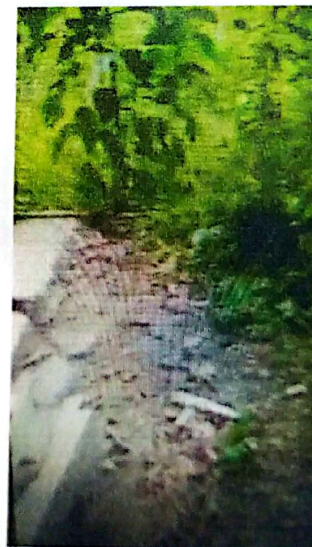
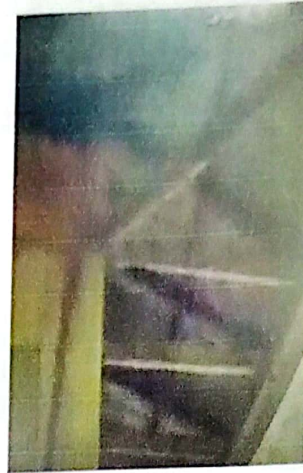
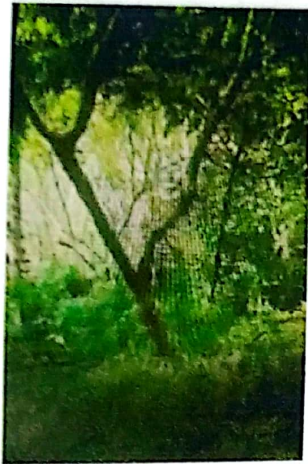


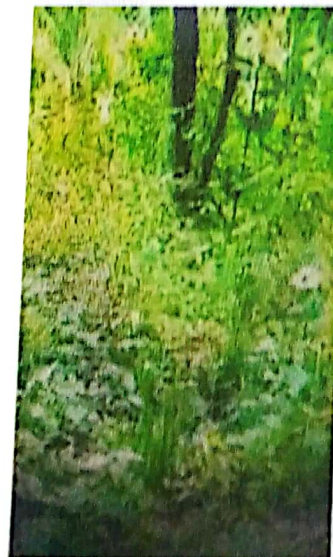
- Inocuidad (Obras)
- Inocuidad (Accidentes)
- Recursos Naturales y Fuente de Protección
- Inocuidad Especializada
- Activos Operacionales y Establecimientos de Control
- Inocuidad
- Inocuidad Especializada





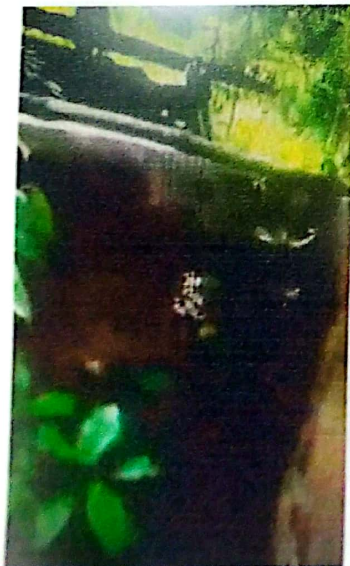
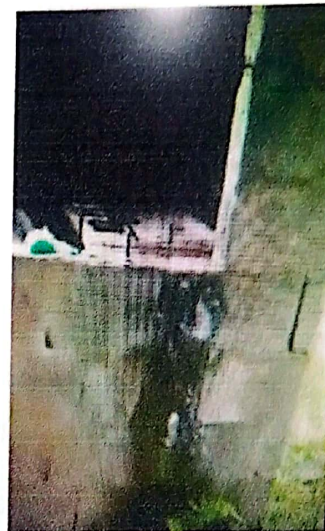
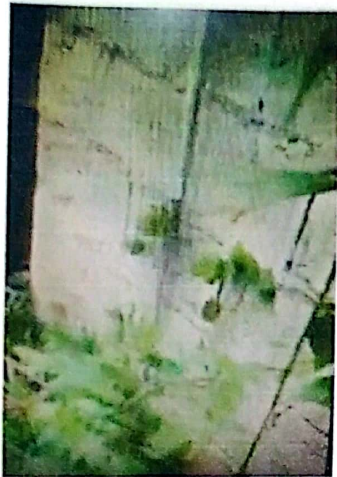
- Proyectos Ambientales
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Sistema de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Mantenimiento de Comercio
- Inmuebles
- Inmuebles Especiales







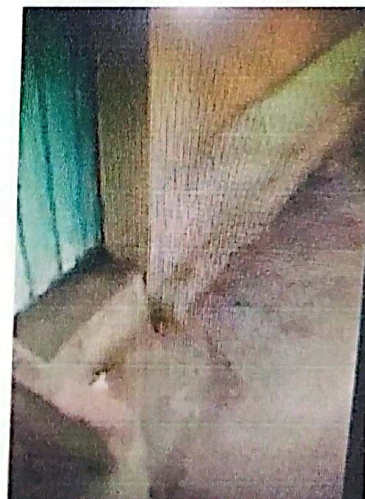
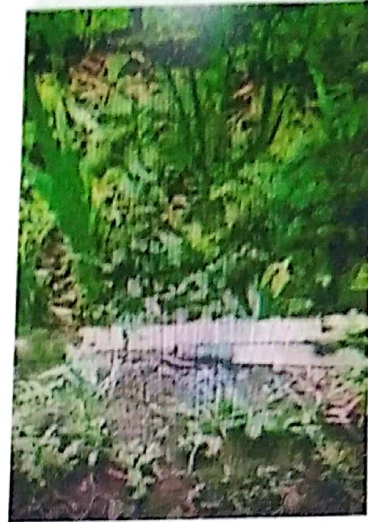
- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Fuentes de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Equipamientos de Construcción
- Inmuebles
- Inmuebles Especiales





- BUREAU OF AGRICULTURE
- REGIONAL OFFICE
- REGIONAL AGRICULTURE - RURAL DEVELOPMENT
- REGIONAL COOPERATION
- REGIONAL DEVELOPMENT - RURAL DEVELOPMENT
- REGIONAL OFFICE
- REGIONAL OFFICE





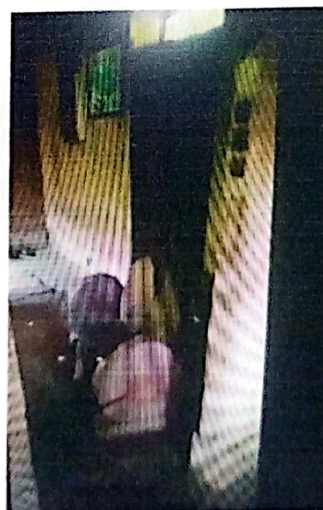
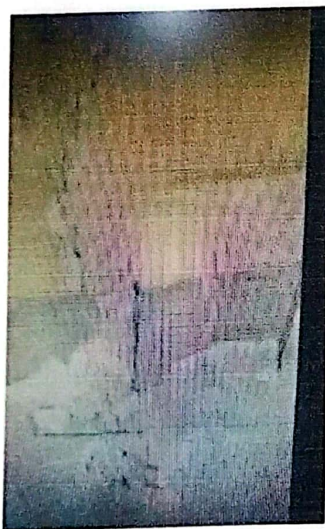
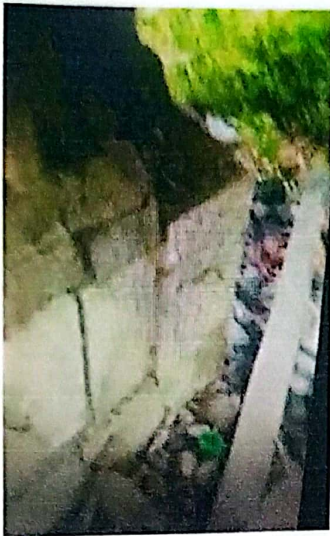


- Iniciativas Urbanas
- Iniciativas Rurales
- Recursos Naturales y Fuentes de Protección
- Iniciativas Especiales
- Activos Operacionales y Equipamientos de Construcción
- Instalaciones
- Instalaciones Especiales





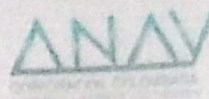
- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelo de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Equipamientos de Consumo
- Intergases
- Inmuebles Especiales







- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelo de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales



camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

• Revalorización de activos, Establecimientos de comercio

Fecha
15 Feb 2021

Regimen
Regimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

• Marcas, Fondo de comercio

Fecha
15 Feb 2021

Regimen
Regimen
Académico

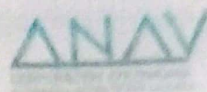
Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 63 A N° 120 B - 22
Teléfono: 3013226843 - 3134954106
Correo Electrónico: aalexbricen12@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales - Fundación Interamericana Técnica FIT

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) CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79402061. El(la) señor(a) CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ 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 para escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente la aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
 NIT: 909870027-0

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25408 del 15 de Abril de 2018 de la
 Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ, identificadora con la Cédula de ciudadanía No. 70402001, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70402001.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	15 Feb 2021	Regimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	15 Feb 2021	Regimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	15 Feb 2021	Regimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minas, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones.	15 Feb 2021	Regimen Académico	



Corporación Nacional de Lajas y Registros
 "Corpolajas"

Laja Nacional de Avaluadores Profesionales
 "Lonjanap"



Entidades privadas nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.993, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-402 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Voluntaria en el país, e inserta en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números 89014300 y 89018727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que:

Carlos Alexander Briceño Rodríguez
 C.C. 79.402.001 de Bogotá D.C.

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporación y por las normas legales de la Actividad Voluntaria en Colombia establecidas en la Ley 353 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995, 1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del D.C. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Registro - Matrícula No. D.A.M./C - 01-8901

Cali, Septiembre de 2010

Carlos Alberto Heranquive Niño
 Presidente


 Gerencia Administrativa
 Corpolajas



• Identificación Urbana
• Identificación Rural
• Registro Nacional y Sistema de Protección
• Identificación Extranjera
• Actos Operativos y Establecimientos de Control
• Migración
• Migración Extranjera



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO
79402001

BRICEÑO RODRIGUEZ
APELLIDOS

CARLOS ALEXANDER
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

02-JUL-1966

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65

ESTATURA

O+

G.S. RH

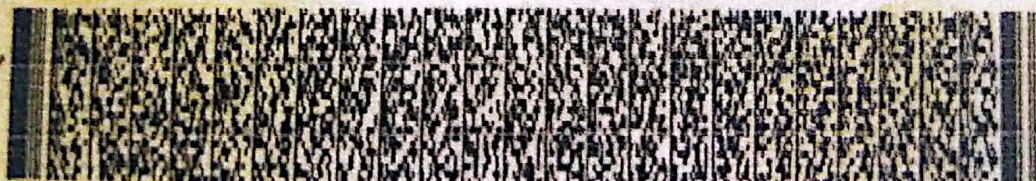
M

SEXO

14-ENE-1985 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500100-42105661-M-0079402001-20020924

00037 02267A 01 130584716



- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Sistema de Protección
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Instalaciones de Comercio
- Integridad
- Integridad Externa



ESTUDIO DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS, SUJETOS A LA FINCA RAÍZ EN COLOMBIA



CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS" LONGA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995,
e inscritas en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro

Certifico que:

CARLOS ALEXANDER BRICEÑO RODRIGUEZ

C.C. 79.402.001 de Bogotá D.C.

ASISTIO AL TALLER DE ESTUDIO DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS, SUJETOS A LA FINCA RAÍZ EN COLOMBIA

Con una intensidad de 10 horas (Teórico - Práctico)

REGULACIÓN JURÍDICA

- LECTURA E INTERPRETACIÓN DE CERTIFICADOS DE LIBERTAD
- NUEVO ESTATUTO REGISTRAL NOTARIAL
- APLICACIÓN LEY DE FINANCIAMIENTO EN INMUEBLE

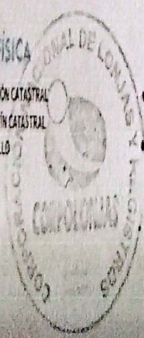
REGULACIÓN FÍSICA

- FORMACIÓN - ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
- PLANOS MANZANA, BOLETÍN CATASTRAL
- INVENTARIO DE DESARROLLO
- CATASTRO - ICAC

REGULACIÓN URBANÍSTICA

- CLASE TRATAMIENTO USO DEL SUELO
- LPU - UPE - PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS
- CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN - LEY DE VIVIENDA SEGURA

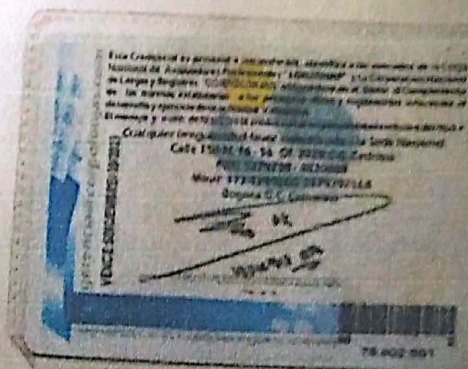
Carlos Alexander Briceño Rodríguez
Presidente - Conferencista



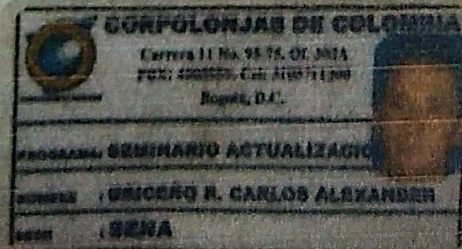
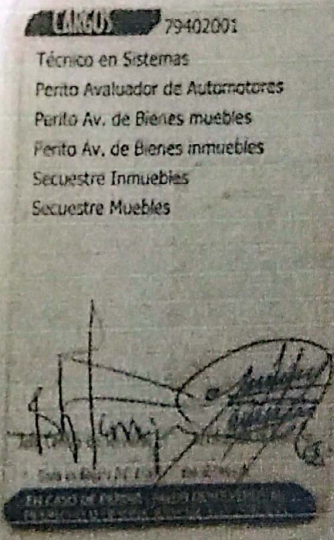
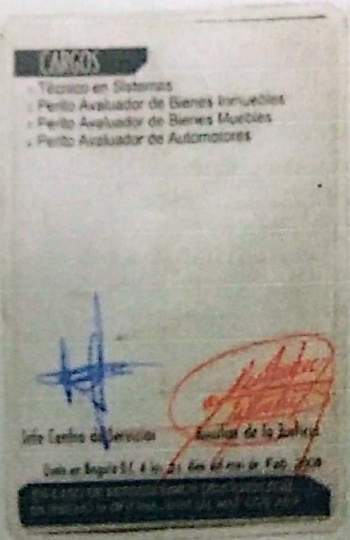
Gerencia Administrativa



- Estudios Urbanos
- Estudios Sociales
- Estudios Ambientales y Gestión de Riesgos
- Estudios de Transporte
- Estudios Económicos y Estadísticos de Comercio
- Estudios de Ingeniería
- Estudios Especiales



CARLOS ALEXANDER BRICEÑO R. - AVALUADOR PROFESIONAL - CARRERA 7 No 6-28 OFICINA 501
4078798 CELULAR 3013226843/ 3138454106





LA CORPORACION SE COMPROMETE A PRESTAR SUS SERVICIOS SIN COSTO ADICIONAL DE:

1. Asistencia abogado interrogatorio
2. Traslado Casa Cárcel
3. Recuperación vehículo de patios (Resillas)
4. Servicios de Conciliación (sin costo)
5. Reclamación compañías de seguros (tarifa reducida)
6. Análisis Penal y Civil (costo de daños causados) Tarifa reducida.

CONVENE SU SEGURO JURIDICO COMPLEMENTARIO
ANONCE! en AFECTA SU POLIZA MINORARIAMENTE!
Calle 14 No. 2 - 16 DE 1000 Baridara Torre B Tels: 206 7740 - 341 6963
Cel: 313 501 5017 E-mail: corporacion@afecta.com.co

- Perito Avaluador Bienes Inmuebles
- Perito Avaluador Bienes Muebles
- Perito Avaluador Seguros
- Perito Avaluador Seguros
- Perito Avaluador Obras de Arte
- Perito Avaluador Inmuebles Pisos
- Perito Avaluador Automotores
- Perito Avaluador Equipos e Instalaciones Industriales
- Perito Avaluador de Maquinaria y Herramientas
- Arteses
- Partidos
- Liquidación
- Perito Avaluador
- Avaluador de Empresas
- Contador Público
- Perito Avaluador
- Especialista en DUE y UDE
- Perito Avaluador de Inmuebles
- Perito Avaluador