

FREDY SAUL CAMARGO CAMARGO
ABOGADO

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO - CUNDINAMARCA

E.

S.

D.

REF: Proceso : Ejecutivo para la efectividad de la garantía real (hipotecario)
Demandante : **GUISELLE ANDREA CAMARGO VILLAMIL**
Demandada : **MARÍA EDELMIRA GONZÁLEZ GONZÁLEZ**
No. : **2019-00183**
Asunto : **Avalúo Inmueble**

En mi condición de apoderado judicial de la Demandante, de conformidad con el Art 444 del C.G.P., me permito presentar **AVALÚO COMERCIAL** correspondiente al **inmueble** materia de hipoteca en la presente acción, determinado como: **LOTE DE TERRENO** número **SEIS (06)** que en mayor extensión hizo parte de otro denominado **"EL REGALO"**, ubicado en la vereda **EL Chince** del Municipio de Tenjo (Cundinamarca), junto con las mejoras y anexidades en el levantadas, identificado con folio de matrícula **50N-20245797** de la Oficina de Instrumentos Públicos de **Bogotá Zona Norte**, elaborado por el perito **LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO**, miembro activo del "REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES", el cual ascendió a la suma de:

CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$147.814.000) MCTE.

Adicionalmente, allego certificación catastral donde consta el valor del inmueble para el año 2020, que no corresponde a su valor real, por lo que me acojo a la facultad de aportar un **AVALUO COMERCIAL** conforme al numeral 4º del art. 444 del C.G.P. elaborado por perito inscrito y experto.

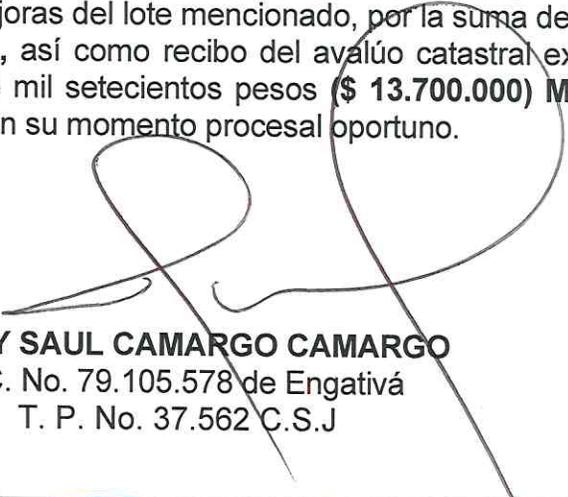
En atención a lo anterior con el mayor respeto le solicito acoger la siguiente:

P E T I C I Ó N:

Sírvase mediante auto **CORRER TRASLADO** del avalúo a la parte Demandada por el término legal de diez **(10)** días previsto en el art 444 del C.G.P.

De otra parte, allego recibo de pago de los experticios realizados para este proceso sobre este inmueble y las mejoras del lote mencionado, por la suma de cuatrocientos mil pesos **(\$400.000) MCTE.**, así como recibo del avalúo catastral expedido por el "IGAC" por un valor de trece mil setecientos pesos **(\$ 13.700.000) MCTE**, a fin de que sean tenidos en cuenta en su momento procesal oportuno.

Respetuosamente,


FREDY SAUL CAMARGO CAMARGO
C.C. No. 79.105.578 de Engativá
T. P. No. 37.562 C.S.J

CARRERA 15 NO. 77-90 OFICINA 603-604 BOGOTÁ D.C
TELÉFONOS: 6167716- 2361454



AVALUO COMERCIAL
LOTE DE TERRENO No. 6
VEREDA CHINCE
TENJO

1



LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO

Perito evaluador
CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
ANAV NIT 900870027-5 CON CERTIFICACION "RAA"

MARZO del 2020



CONTENIDO

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



1.- INFORMACIÓN BÁSICA

DIRECCION DEL INMUEBLE: vereda chince lote No. 06

1.1. UBICACION DEL INMUEBLE: Tenjo (Cundinamarca)

1.2. CLASE DE DICTAMEN: calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: lote y casa prefabricada

1.4. DESTINACION ACTUAL: lote y vivienda

1.5. SOLICITANTE DEL PERITAJE: GUISELLE ANDREA CAMARGO VILLAMIL

1.6. PERITO AVALUDOR: LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO

1.7. FECHA INSPECCION OCULAR: marzo 2020

FECHA DEL AVALUO: marzo 2020

1.8. DESTINO DEL DICTAMEN PERICIAL: proceso judicial

1.9 BASE DE LA VALORACIÓN:

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

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

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

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



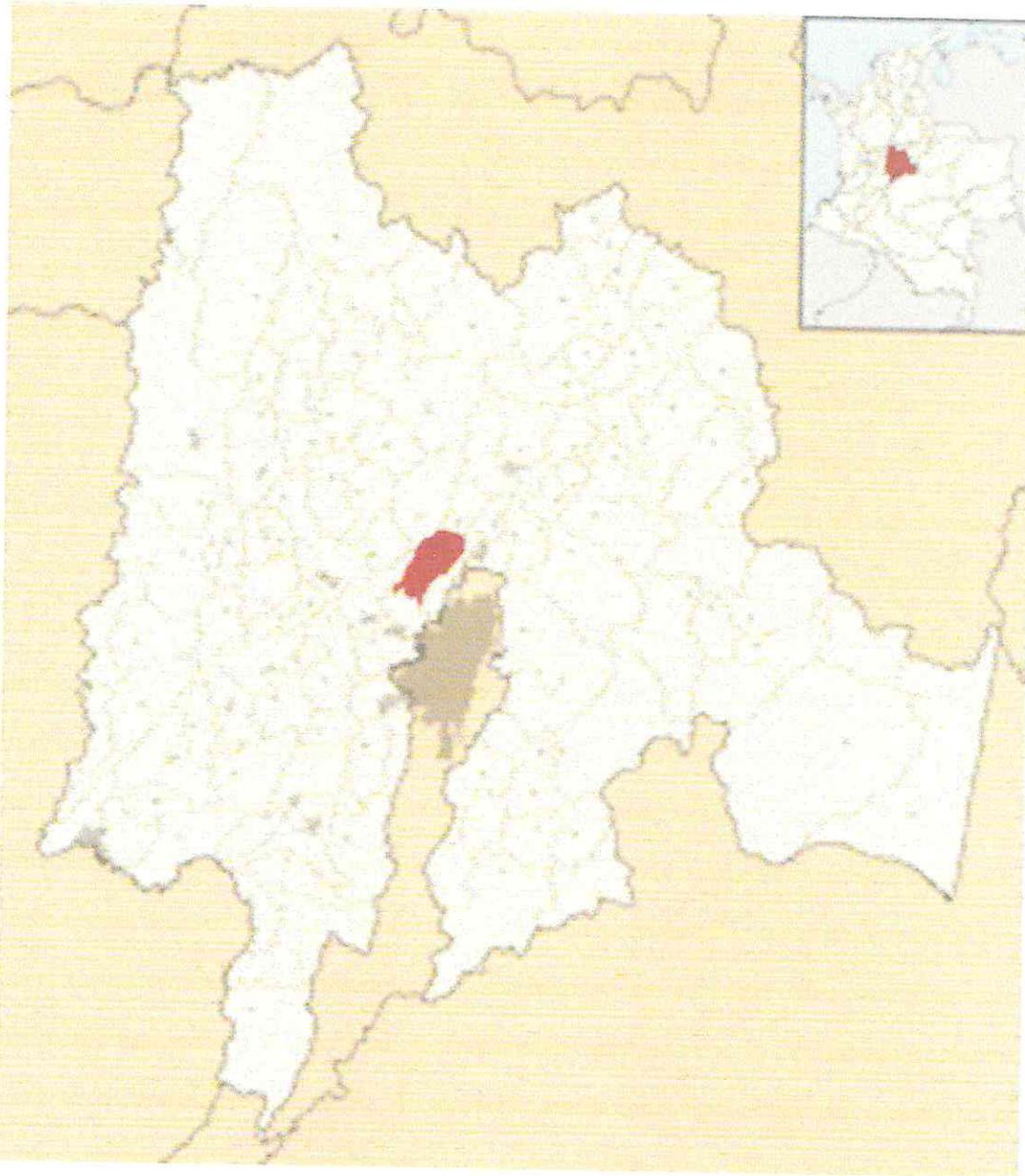
1.12 LOCALIZACION: PAIS, COLOMBIA

DEPARTAMENTO. CUNDINAMARCA

CIUDAD: Tenjo

AREA: Rural

4



Tenjo es un municipio de Cundinamarca (Colombia), ubicado en la Provincia de Sabana Centro, se encuentra a 37 kilómetros de Bogotá. Hace parte del Área Metropolitana de Bogotá, según el censo DANE 2005. Se encuentra ubicado al noreste de Bogotá a 57 km pasando por Chía, Cajicá y Tabio, puede llegarse también por la autopista Medellín a 21 km de la capital, vía Siberia – Tenjo. Con una población de veinte mil (20.000) habitantes y una superficie de 108 km² de los cuales 106 se hallan en piso térmico frío y los 2 restantes corresponden al páramo. Los actuales límites fueron definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en 1941 y aprobados mediante ordenanza 36 de 1945, delimitándolo con los municipios de Subachoque, Tabio, Chía, Cota, Funza y Madrid. Dentro de su división administrativa cuenta con un casco urbano, una inspección de Policía en la vereda de la Punta y el sector rural conformado por 15 veredas.



2.TITULACION Y TRADICION

21.DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- Escritura de hipoteca 1074 02-abril-2014 notaria 32
- Certificado de tradición No 50N-20245797
- Recibos(s) del impuesto predial

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20245797

2.3. CEDULA CATASTRAL: 00-00-0009-0593-000

2.4. DATOS CATASTRALES 2018:

Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	799 - TENJO
Código Predial Nacional:	257990000000000009059300000000
Código Predial:	257990000000090593000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE 6
Área de terreno:	1100 m2
Área construida:	35 m2

2.5. GRAVAMENES: Según anotaciones No. 003 del 03-04- 2014, mediante escritura 1074 del 02 -04- 2014 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTÁ D.C hipoteca de cuantía indeterminada
DE: MARIA EDELMIRA GONZALEZ GONZALEZ A: GUISELLE ANDREA CAMARGO

3.CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno con una casa prefabricada en el construida que se compone de: sala, comedor, tres alcobas, (una con piso enchapado) techo en madera, un baño con paredes enchapadas, una cocina con mesón y lavaplatos. Techo con teja eternit a la vista pisos en concreto.

VETUSTEZ: 35 años aproximadamente

3.1.2 FUENTE: Certificados de Tradición y Libertad No. 50N-20245797

3.1.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: regular

3.1.4 ILUMINACIÓN: Posee buena la iluminación ya que es un lote a la vista



3.1.5 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:
SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Si. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

3.1.6 FUNCIONALIDAD: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos; posee buenos diseños.

- **LINDEROS DEL PREDIO: POR EL NORTE:** En extensión de veinte metros (20.00mts) con terrenos de propiedad de Francisco Ocampo **POR EL SUR:** En extensión de veinte metros (20.00mts) linda con propiedades de Salvador Francisco Javier y Primitivo pulido. **POR EL ORIENTE** En extensión de cincuenta y cinco metros (55.00 mts) linda con parte del lote cinco (5) adjudicado a Edilberto Piñeros Sánchez y **POR EL OCCIDENTE** En extensión de cincuenta y cinco metros (55.00mts) con camellón de cuatro metros (4.00mts)

3.1.7 TOPOGRAFÍA: semiplana

3.1.8 FICHA TECNICA Y FORMA: Forma rectangular

3.1.9. ENTORNO

3.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones, siendo las principales vías: Tenjo - Bogotá

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

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

3.2.3. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR:

A la vereda se le asignaron los siguientes estratos

- Uno (1)
- Dos (2)



4. NORMATIVIDAD

UN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (TAMBIÉN DENOMINADO POR SUS SIGLAS POT) ES EN EL ÁMBITO DEL URBANISMO, UNA HERRAMIENTA TÉCNICA QUE POSEEN LOS MUNICIPIOS PARA PLANIFICAR Y ORDENAR SU TERRITORIO. TIENE COMO OBJETIVO INTEGRAR LA PLANIFICACIÓN FÍSICA Y SOCIOECONÓMICA, ASÍ COMO EL RESPETO AL MEDIO AMBIENTE: ESTOS DOCUMENTOS PUEDEN INCLUIR ESTUDIOS SOBRE TEMAS COMO LA POBLACIÓN, LAS ETNIAS, EL NIVEL EDUCATIVO, ASÍ COMO LOS LUGARES DONDE SE PRESENTAN FENÓMENOS METEOROLÓGICOS Y TECTÓNICOS COMO LLUVIAS, SEQUÍAS Y DERRUMBES, ESTABLECIÉNDOSE COMO UN INSTRUMENTO QUE DEBE FORMAR PARTE DE LAS POLÍTICAS DE ESTADO, CON EL FIN DE PROPICIAR DESARROLLOS SOSTENIBLES, CONTRIBUYENDO A QUE LOS GOBIERNOS ORIENTEN LA REGULACIÓN Y PROMOCIÓN DE UBICACIÓN Y DESARROLLO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. EL POT CON LA MISIÓN DE CUIDAR EL MEDIO AMBIENTE DE LAS CIUDADES PARA TENER UN DESARROLLO URBANO PREFERIBLE. POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL Y SUBURBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TENJO".

TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO EN EL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO, EN FORMA TAL QUE SE LOGRE UN EQUILIBRIO ENTRE LA ATENCIÓN DE LAS NECESIDADES SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN, CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS CULTURALES DEL MUNICIPIO. HA SIDO ELABORADO CON BASE EN ESTUDIOS TÉCNICOS SINTEZADOS EN EL DOCUMENTO SOPORTE QUE FORMA PARTE DE ESTE PLAN Y MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS Y ORGANIZACIONES MUNICIPALES Y REGIONALES, LOGRADA EN MESAS DE TRABAJO CONVOCADAS POR LA ALCALDÍA MUNICIPAL EN LAS DIFERENTES VEREDAS. EN SU DISEÑO SE HA TENIDO EN CUENTA EL POTENCIAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES, LA DEMANDA SOCIAL Y ECONÓMICA SOBRE LOS MISMOS, LA DIVERSIDAD ÉTNICA Y CULTURAL DE LOS HABITANTES Y LAS RELACIONES DEL MUNICIPIO CON LOS MUNICIPIOS VECINOS.

LA POLÍTICA GENERAL QUE ORIENTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TENJO, ES LA BÚSQUEDA DE UN EQUILIBRIO ENTRE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO COLECTIVO Y EL IMPULSO DEL PROGRESO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MISMO. ES UN CONJUNTO DE ACCIONES DE PLANIFICACIÓN FÍSICA Y POLÍTICO ADMINISTRATIVAS, CON EL ÁNIMO DE ORIENTAR EL DESARROLLO DEL TERRITORIO BAJO SU JURISDICCIÓN, NORMALIZANDO EL USO DEL SUELO QUE SE ADELANTA BAJO LOS PRINCIPIOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA, FUNCIÓN Y EQUIDAD SOCIAL, SOSTENIBILIDAD, COMPETITIVIDAD, EQUILIBRIO EN EL DESARROLLO DEL TERRITORIO, FUNCIÓN ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD, PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR. TAMBIÉN COMPRENDE EL CONJUNTO DE RECURSOS Y VALORES NATURALES Y CULTURALES, EN ESPECIAL LOS SUELOS AGRÍCOLAS, LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS, LA CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN HÍDRICA DE SUS ECOSISTEMAS, LA BIODIVERSIDAD, LA ATMÓSFERA LIMPIA, EL PAISAJE, LOS SITIOS ARQUEOLÓGICOS E HISTÓRICOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS VIALES Y PRODUCTIVAS DE CARÁCTER PÚBLICO, ENTRE OTROS. CREAR FUENTES DE EMPLEO E INGRESOS PARA LA POBLACIÓN MUNICIPAL CRECIENTE. EL DESARROLLO DE NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS O LA INTENSIFICACIÓN DE LAS EXISTENTES DEBE, EN CONSECUENCIA, PERMITIR LA CONSERVACIÓN DEL CARÁCTER RURAL DEL PAISAJE, EVITANDO LA URBANIZACIÓN DESORDENADA Y FOMENTANDO LA PRODUCTIVIDAD DE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, RECREACIONALES Y TURÍSTICAS. PARA EL LOGRO DE LOS ANTERIORES FINES, EL MUNICIPIO DE TENJO EMPLEARÁ UNA POLÍTICA INTEGRAL BASADA EN INSTRUMENTOS TALES COMO: LA EDUCACIÓN FORMAL E INFORMAL, LA AMPLIACIÓN DE LA COBERTURA DE LA SALUD Y DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS A LA POBLACIÓN, LA ASISTENCIA TÉCNICA, LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA, LOS INCENTIVOS DE TIPO FISCAL Y ECONÓMICO. ARTÍCULO 6º. PRINCIPIOS:

ARTÍCULO 17.- ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL: EL TERRITORIO MUNICIPAL PARA FINES ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN PÚBLICA, ADOPTA LA SIGUIENTE DIVISIÓN TERRITORIAL, COMPRENDIDA POR EL SECTOR URBANO (SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA) Y EL SECTOR RURAL QUE COMPRENDE: LA INSPECCIÓN MUNICIPAL DE LA PUNTA, LAS VEREDAS DE: CARRASQUILLA, CHACAL, CHITASUGÁ, CHINCÉ, CHUCUA, CHURUGUACO, EL ESTANCO, GUANGATÁ, JACALITO, JUAICA, POVEDA 1, POVEDA 2, MARTÍN Y ESPINO Y SANTA CRUZ, COMO SE PRESENTA EN EL MAPA DE DIVISIÓN VEREDAL. ARTÍCULO 18.-

USOS DEL SUELO: DE ACUERDO AL POLÍGONO ESTABLECIDO EN LA PLANCHA Y SU DECRETO REGLAMENTARIO DICE ASÍ:

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO TERRITORIAL: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 30 AL 35 DE LA LEY 388 DE 1997, EN EL MUNICIPIO DE TENJO, EL SUELO SE CLASIFICA COMO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN, SUELO URBANO, SUELO DE EXPANSIÓN URBANA Y SUELO RURAL Y SE DELIMITAN COMO APARECE EN EL MAPA GENERAL DE USOS DEL SUELO. ARTÍCULO 19º.- SUELO SUBURBANO: CONSTITUYEN ESTA CATEGORÍA LAS ÁREAS UBICADAS DENTRO DEL SUELO RURAL, EN LAS QUE SE MEZCLAN LOS USOS DEL SUELO Y LAS 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 DE DENSIDAD, GARANTIZANDO EL AUTOABASTECIMIENTO EN SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 99 DE 1993 Y EN LA LEY 142 DE 1994. PODRÁN FORMAR PARTE DE ESTA CATEGORÍA LOS SUELOS CORRESPONDIENTES A LOS CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES. LOS MUNICIPIOS Y DISTRITOS DEBERÁN ESTABLECER LAS REGULACIONES COMPLEMENTARIAS TENDIENTES A IMPEDIR EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES Y USOS URBANOS EN ESTAS ÁREAS, SIN QUE PREVIAMENTE SE SURTA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN AL SUELO URBANO, CON LO CUAL



DEBERÁN CONTAR CON LA INFRAESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO, DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y REDES DE ENERGÍA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO REQUERIDA PARA ESTE TIPO DE SUELO. ARTÍCULO 20.- SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN: SON LAS CONSTITUIDAS POR TERRENOS LOCALIZADOS DENTRO DE LAS ANTERIORES CLASES QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS O AMBIENTALES O POR FORMAR PARTE DE LA ZONA DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS O DE LAS ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGO NO MITIGABLE PARA LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, TIENE RESTRINGIDA Y PROHIBIDA LA POSIBILIDAD DE URBANIZARSE. HACEN PARTE LAS DECLARADAS POR LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL "CAR", COMO EL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DEL CERRO DE JUAICA QUE COBIJA LAS VEREDAS DE JUAICA, CHINCÉ, CHURUGUACO, CHITASUGÁ Y EL ESTANCO. DE IGUAL FORMA SE INTEGRA EL CERRO "EL MAJUI", LOS HUMEDALES, LOS ESPEJOS DE AGUA,

VAGUADAS, QUEBRADAS, AFLUENTES A LA CUENCA DEL RÍO CHICÚ COMO ZONAS DE PROTECCIÓN CONSERVACIÓN Y TODAS AQUELLAS ÁREAS RURALES NECESARIAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ARTÍCULO 21.- SUELO URBANO: COMPRENDE LAS ÁREAS CUYA APTITUD Y DESTINACIÓN EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LE CORRESPONDEN AL USO URBANO, ADEMÁS CUENTAN CON LA INFRAESTRUCTURA

VIAL Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS; QUE SERÁ DELIMITADO POR LAS COORDENADAS, EL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO QUE DEBERÁ EFECTUAR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO, EN UN TÉRMINO NO MAYOR DE SEIS (6) MESES, CONTADO A PARTIR DE LA SANCIÓN DEL PRESENTE ACUERDO. VER MAPA PERÍMETRO URBANO. ARTÍCULO 22.- SUELOS URBANOS EN CONFLICTO DE USO: SON AQUELLAS ZONAS URBANAS EN DONDE SE COMBINARON USOS NO COMPATIBLES Y QUE GENERAN PROBLEMAS Y QUE A LA SANCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO DEBERÁN REUBICARSE EN LAS ZONAS PERMITIDAS PARA SU USO, EN UN TÉRMINO NO MAYOR DE SEIS (6) MESES. VER MAPA ZONAS URBANAS EN CONFLICTO. PARÁGRAFO: EN EL CASO DE LAS INDUSTRIAS DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL COMO LA EMPRESA "HEBESTA" Y SIMILARES, DEBEN REUBICARSE EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO, PARA LA ZONA PERMITIDA DEL USO. ARTÍCULO 23.- SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: COMPRENDE LAS ÁREAS DESTINADAS A LA EXPANSIÓN URBANA CONTIGUAS AL PERÍMETRO URBANO. ESTAS ZONAS PODRÁN SER INCORPORADAS AL PERÍMETRO URBANO, UNA VEZ QUE SE HAYA COPADO COMO MÍNIMO EL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) DE OCUPACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO, SE PODRÁ EMPEZAR A UTILIZAR LA PRIMERA DE LAS DOS (2) ETAPAS DE LA ZONA DE EXPANSIÓN PROYECTADAS. VER MAPA ETAPAS DE EXPANSIÓN URBANA. ARTÍCULO 24.- SUELO RURAL: SE ESTABLECE COMO SUELO RURAL LOS TERRENOS NO PERMITIDOS PARA EL USO URBANO POR SU DESTINACIÓN A USOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES, DE CONSERVACIÓN Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES, DE VIVIENDA CAMPESTRE Y CAMPESINA. COMPRENDE EL TERRITORIO EXISTENTE ENTRE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y LOS LÍMITES MUNICIPALES.

COMPLEMENTARIOS: Vivienda familiar, Bifamiliar,

5. METODOLOGIA AVALUATORIA

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

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

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicios públicos y privados

Posibilidades de valorización

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Posibilidades de valorización

Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.

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

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



6.- AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

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

Método Comparativo o de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo

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

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

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

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



6.4 AVALUO COMERCIAL TIPO DE PROPIEDAD: CASA -LOTE
UBICADO EN LA VEREDA JUAICA (TENJO)

11

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE LOTES TENJO (CUNDINAMARCA)											
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	MUNICIPIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (m²)	PROMEDIO POR m² TERRENO (\$)	CONTACTO
1	FINCARAIZ.COM	TENJO	LOTE	360.000.000	5,6%	340.000.000	2.179.487	340.000.000	2.500	136.000	CODIGO.4787 641
2	FINCARAIZ.COM	TENJO	LOTE	80.000.000	12,5%	70.000.000	555.556	70.000.000	667	104.948	CODIGO 5415682
3	FINCARAIZ.COM	TENJO	LOTE	250.000.000	4,0%	240.000.000	1.518.987	240.000.000	1.979	121.273	CODIGO 5299371
										PROMEDIO POR m² DE LOTE (\$):	120.740
										PROMEDIO POR m² DE LOTE ADOPTADO (\$):	120.740
										# DE DATOS:	3

IMÁGENES INFORMACION OFERTAS:

Lote en Venta
 Tenjo VEREDA EL PORVENIR

\$ 80.000.000

667,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Área: 667,00 m²
 Estado: Bueno

Precio m²: 119,940/m²
 Antigüedad: Más de 30 años

Estrato: 2
 Sector: Ver Mapa

Lote en Venta
 Tenjo Vereda Chince

\$ 360.000.000

2.500,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Calcula tu crédito Selección un banco para calcular tu crédito

Ingresar el valor 261.999.999 Plazo en años 15

Área: 2.500,00 m²
 Estrato: 3

Precio m²: 144,000/m²
 Antigüedad: Sector:



Lote en Venta
Tenjo Vereda Chince

\$ 360.000.000

Usado



2.500,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Calcula tu credito

Selecciona un banco para calcular tu crédito

Ingresar el valor: 251.599.999 Plazo en años: 15

Calcular

CASAS PREFABRICADAS 3182433282



Inicio Diseños Empresa Salas de Ventas



Construimos soluciones en vivienda para TODOS instalamos en terrazas o terrenos.

El momento de tener su casa para TODA la VIDA es AHORA...

Aquí encontrarás proyectos de 1 nivel desde 15M2 y hasta lo que te quieras imaginar. Las posibilidades con prefabricados son infinitas.

15 mts

20 mts

20+5 mts





13

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	1100	120.740	\$132'814.000
CASA PREFABRICADA	M2	35		15'000.00
VALOR TOTAL AVALUO				\$147'814.000

Son: CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS MCTE

CONSIDERACIONES ESPECIALES: Este avalúo, corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad

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

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

<http://www.metrocuadrado.com/casas/venta/tenjo/>
<http://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/tenjo/>

7. CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión; y mi opinión, es independiente, y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Este reporte de avalúo ha elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

8.- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL

- 1.- 1.- Certificados de tradición y libertad con matrícula Inmobiliaria No.50N-20245797
- 2.- Escritura de hipoteca No. Escritura de hipoteca No.1074 de fecha 02 de abril del 2014

**9- DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL DICTAMEN PERICIAL ART 226 C.G.P:**

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

- 1.- Mi nombre: Luis German Nossa Castillo – C.C. No.11.335.740 de Zipaquirá.
- 2.- Domicilio: carrera 16 No. 4 A – 61 oficina 102 Algarra III Zipaquirá, Teléfono fijo 8514137, Celular 3115374229. E mail: german.nossa@hotmail.com
- 3.- En cuanto a mi profesión y oficio, actualmente soy abogado, con inscripción en el registro abierto de Avaluadores RAA corporación colombiana autoreguladora de Avaluadores - ANAV
- 4.- No tengo ninguna clase de publicaciones hechas en materia de peritajes.
- 5.- Referente a la lista donde he sido asignado como perito, detallarla toda sería bastante extenso, pero para una clara y concisa información e ilustración al respecto, me permito relacionar los distintos Juzgados y Municipios en los cuales he sido nombrado, no solo como perito sino nombrado en distintas áreas y oficios. Sin embargo, a continuación, relaciono algunos de los avalúos y dictámenes realizados a este Despacho ya que me es imposible realizar todos los que he realizado sin embargo manifiesto que realizados avalúos en los diferentes juzgados de Zipaquirá, Cogua, Chía, Tocancipa, Gachancipá, Sopo, Bogotá Cajicá, Tabio, Sesquile, Cota, Funza, San Bernardo, Jenesano(Boyacá) y Mosquera entre otros.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	JUZGADOS
2015-0082	FABIO ANTONIO FERNANDEZ	JOSE IGNACIO LOPEZ	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2015-0312	LIZETH PAEZ RIVERA	RUFINO GONZALEZ GUERRERO	JUG. 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0349	MARIA TERESA GARCIA	SANDRA MILENA DEL VALLE	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2016-0115	OLGA GONZALEZ RODRIGUEZ	CARLOS HUMBERTO FANTA IBAÑEZ	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2015-0223	AURELIO NOVOA RIVEROS	ASOCIACION DE VIVIENDA "divino niño"	JUZGADO 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA
2017-0161	LUIS FELIPE LUQUE ALEMAN	JOSE AGUSTIN GUTIERREZ CASAS	JUZGADO PROMISCOU TABIO
2018-0528	MARIA ELVIRA FORERO DE OBANDO	ROSA ELVIRA OBANDO DE QUINTERO Y OTROS	JUG 1 CIRCUITO ZIPAQUIRA

CHIA: Juzgados

COGUA: Juzgado e Inspección de policía

GACHANCIPA: Juzgado promiscuo Municipal – Inspección de policía

TOCANCIPA: Juzgado Promiscuo Municipal



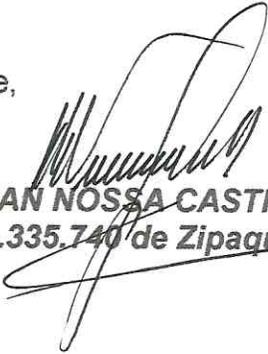
ZIPAQUIRA: Juzgados de Familia, Juzgados Civiles, Juzgados Circuito, Inspecciones de policía, Juzgado Laboral.

- 6.- No he sido designado por las partes dentro de procesos anteriores
7.- No me encuentro incurso en ningunas de las causales del artículo 50 del CGP.
8.- Siempre y desde el 2008 he aplicado para la elaboración de peritajes la Resolución del IGAC, además he aplicado normas actuales, he asistido a seminarios y conferencias con respecto al tema de avalúos en Colombia.
9.- los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos.
10.- Los documentos e información utilizados para el presente dictamen son los relacionados, anteriormente.

DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA IDONEIDAD Y LA EXPERIENCIA DEL PERITO.

- ✓ CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT 900870027-5 con registro abierto de Avaluadores.

Cordialmente,

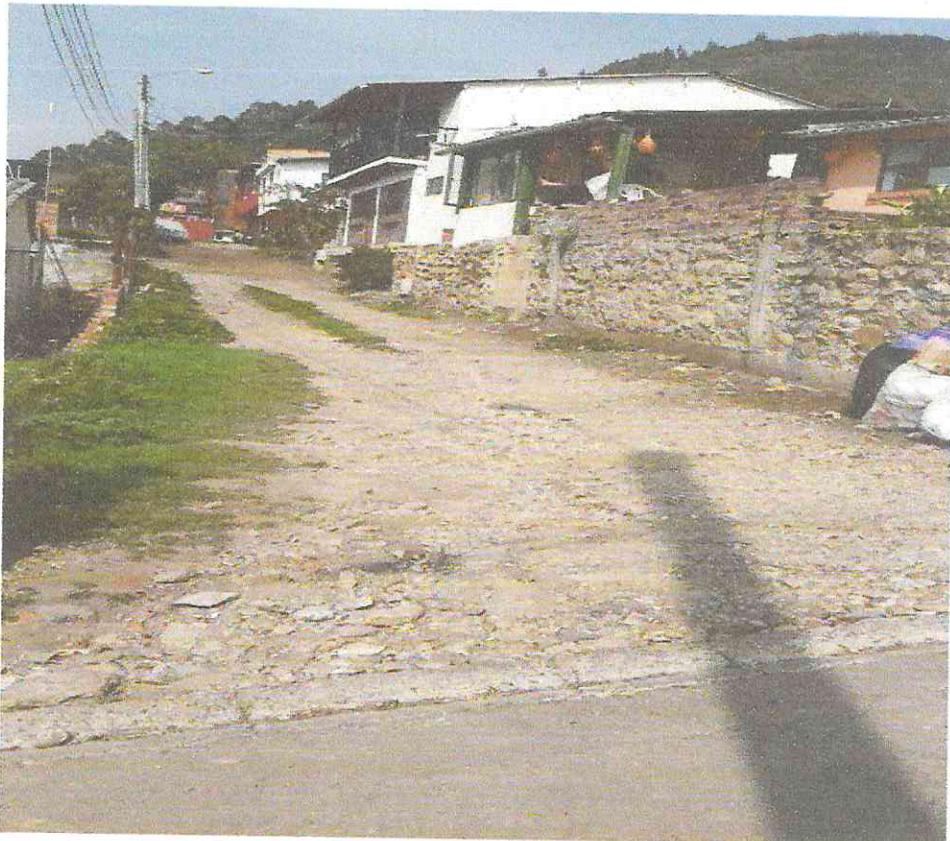

LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO
C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá



REGISTRO FOTOGRAFICO

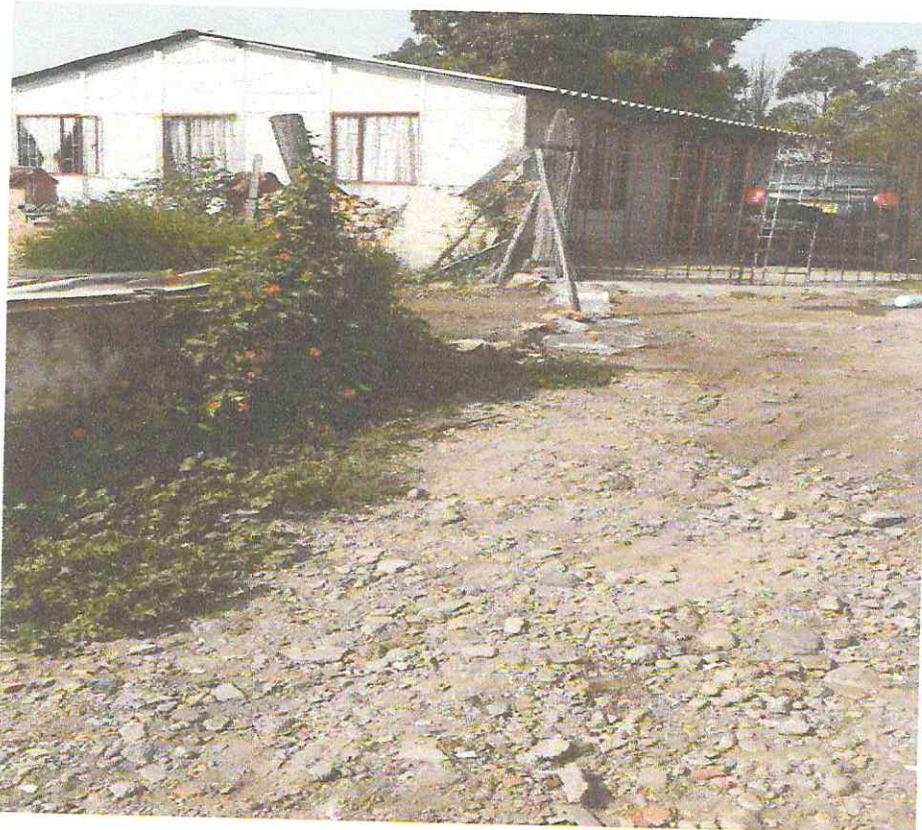
VIA HACIA EL PREDIO

16





INGRESO



VISTA DEL LOTE





18

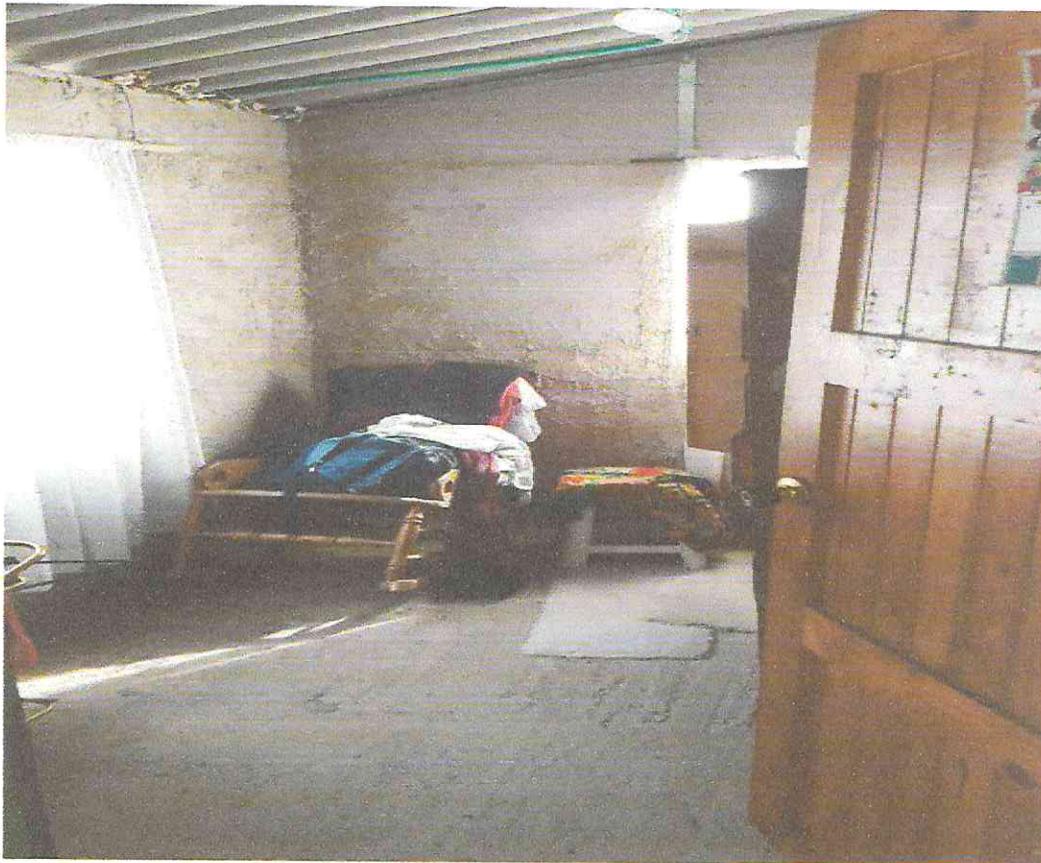


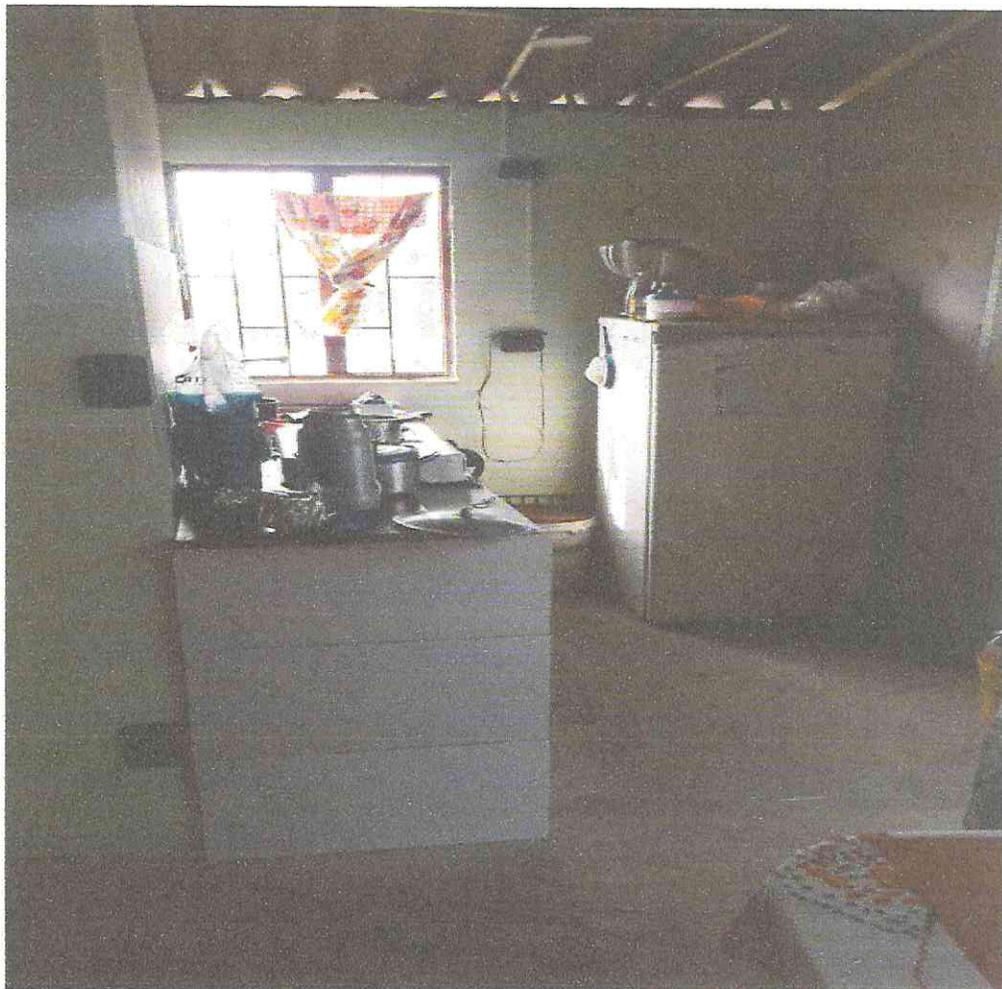


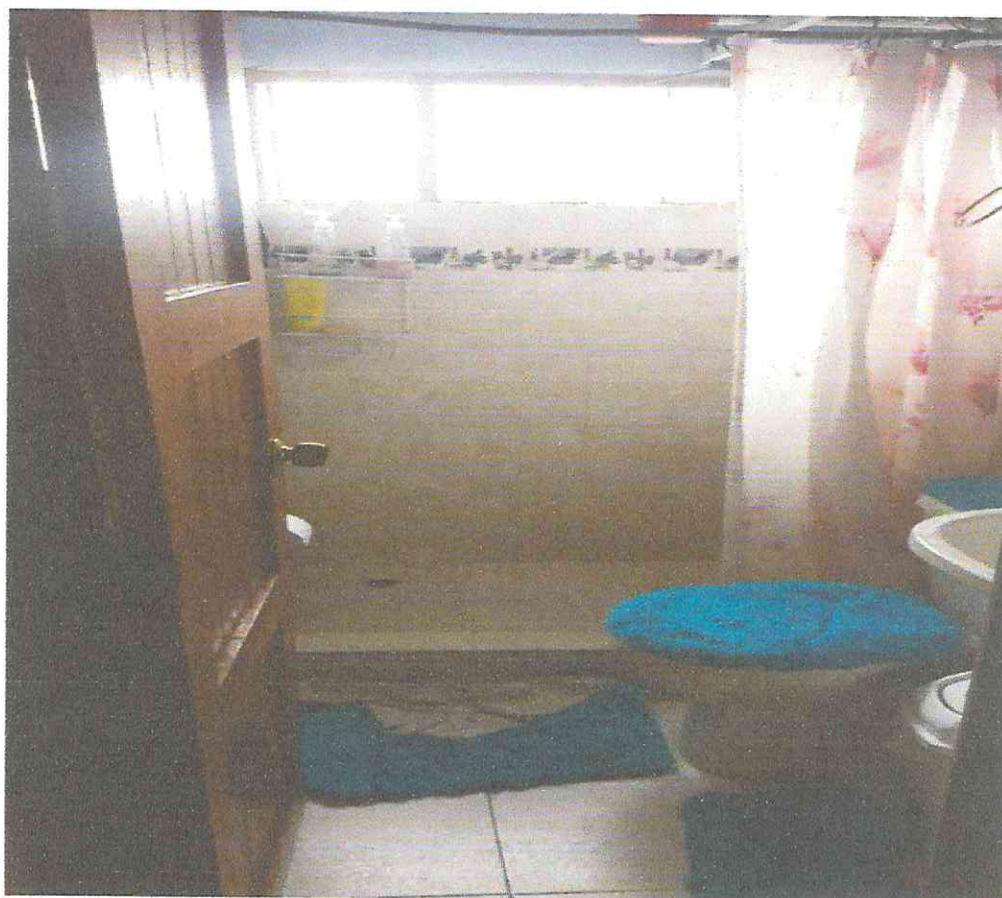
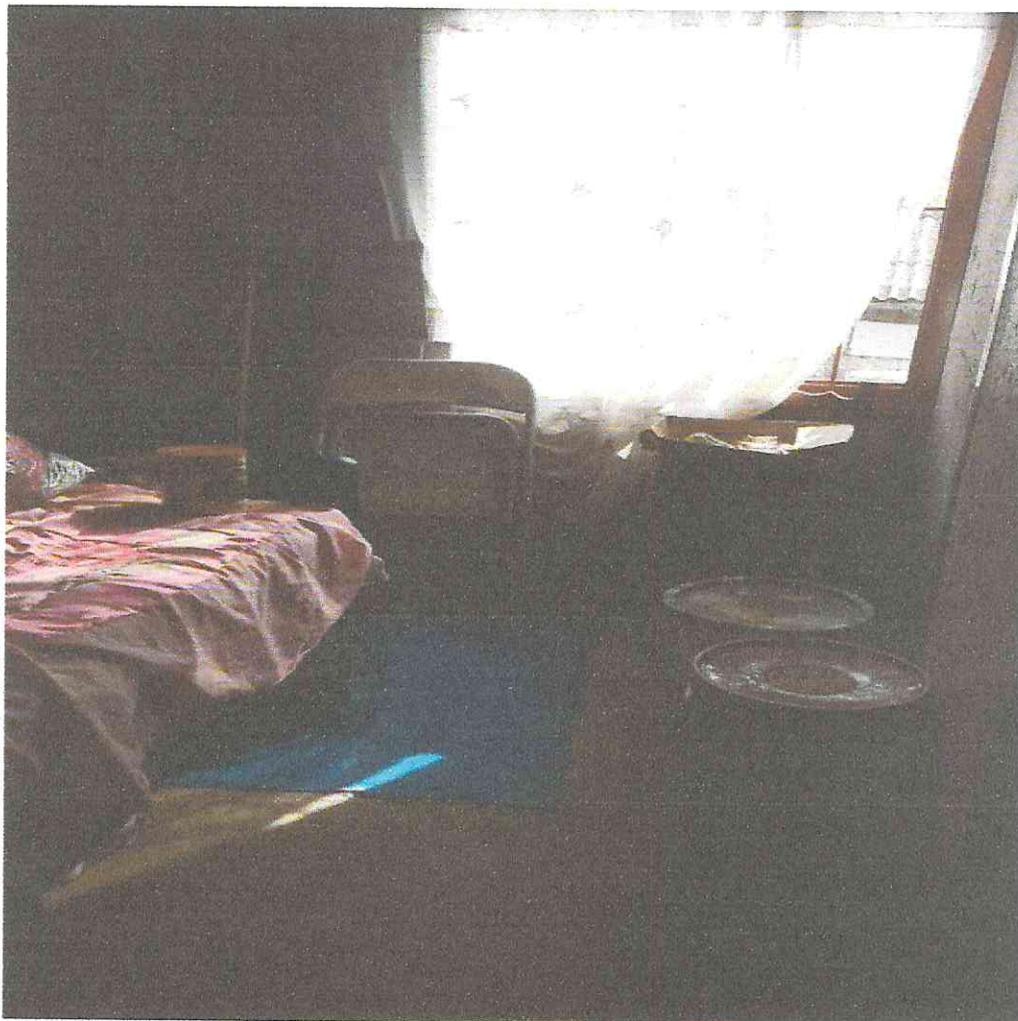
CASA PREFABRICADA

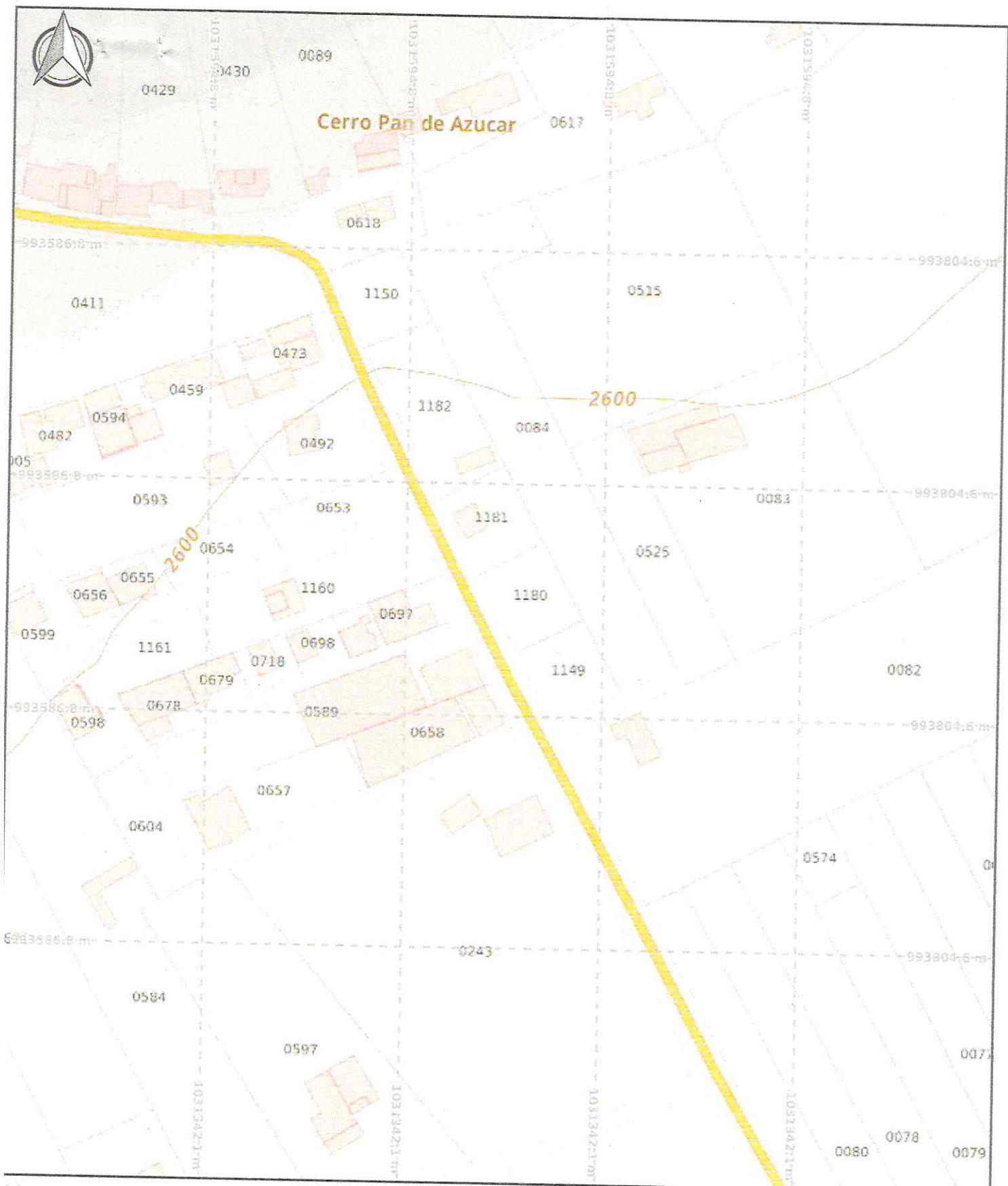












Consulta de Geoportal

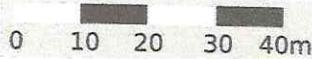
El PDF generado no corresponde a una certificación oficial del IGAC.
 La información mostrada se encuentra bajo el marco de la Ley 1712 de 2014,
 por la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la
 Información Pública Nacional.

IGAC
 INSTITUTO GEOMÁTICO
 AGUSTÍN COBOS



El futuro
 es de todos

Gobierno
 de Colombia



Fecha de generación:







PIN de Validación: a74d0a30



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11335740, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11335740.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 26 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 26 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 26 Abr 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 26 Abr 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a74d0a30



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) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11335740.

El(la) señor(a) LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a74d0a30

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CUENTA DE COBRO

1

Dr. FREDY SAUL CAMARGO
DEBE A
LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO

La suma de\$ 400.000

SON: CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE

Por concepto de prestación de servicios profesionales para la realización del avalúo técnico comercial del predio ubicado en TENJO LOTE No. 6 VEREDA EL CHINCE MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-20245797

Demandante: GUISELLE ANDREA CAMARGO VILLAMIL
Demandado: MARIA EDELMIRA GONZALEZ

Cordialmente,


LUIS GERMAN NOSSA CASTILLO
C.C. No. 11.335.740 de Zipaquirá.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

8005-258197-74895-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que GONZALEZ GONZALEZ MARIA-EDELMIRA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5313153 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:25-CUNDINAMARCA

MUNICIPIO:799-TENJO

NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0009-0593-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0009-0593-000

RECCIÓN:LOTE 6

MATRÍCULA:50N-20245797

ÁREA TERRENO:0 Ha 1100.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:35.0 m²

AVALÚO:\$ 37,647,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000005313153	GONZALEZ GONZALEZ MARIA-EDELMIRA

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO** a los 18 d#as de marzo de 2020.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ
JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente -AMCO- y Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB-.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.



		DOCUMENTO EQU. FACTURA 00-001- 952686			FECHA DE SOLICITUD		
NIT. 899.999.004-9		Este documento es equivalente a la factura. Decreto Reglamentario 1625/2016 Art. 1.6.1.4.39 ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES SEGUN RESOLUCION DIAN 11076/2001 Y AGENTES RETENEDORES DE IVA, NO EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE SEGUN ART. 22 DEL E.T. - ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL PRINCIPAL 52693			DIA MES AÑO 18-03-2020 09:36:24 AM		
CLIENTE: MARIA EDELMIRA GONZALEZ		NIT Ó CC: 5313153 0			SEDE TERRITORIAL SEDE CENTRAL		
DIRECCION: NA		CIUDAD: NA			DEPENDENCIA VENTAS		
TELÉFONO: NA		E-MAIL: AN			NUMERO DE ORDEN 651362		
FORMA DE PAGO: EFECTIVO		BANCO: GNB SUDAMERIS			FECHA DE ENTREGA:		
PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITARIO	SUBTOTAL	DESCTO	IVA	TOTAL
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	11,505.04	11,505	0	2,186	13,691
TOTALES:				11,505	0	2,186	13,691
SON TRECE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS MCTE.							
DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO				PARA LA ENTREGA DEL MATERIAL ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE LA FACTURA ORIGINAL			
OBSERVACIONES:							
OP::							
FIRMA DEL CLIENTE:				RESPONSABLE:			
				MAURICIO ALEXANDER MOLINA BEJARANO			
NO SE REQUIERE AUTORIZACION DE NUMERACION SEGUN RESOLUCION DIAN 3878/96 FACTURA IMPRESA POR COMPUTADOR							
CARRERA 30 No. 48-51 - TELEFONOS: 3694000 - 3694100 - FAX 3694098 - webpage@igac.gov.co ó cig@igac.gov.co							