

WS

Responder a todos Eliminar No deseado Bloquear

CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO REIVINDICATORIO No. 2019-00612 - Y - DEMANDA DE RECONVENCION

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. Confío en el contenido de mifabal32@gmail.com. | Mostrar contenido bloqueado



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA <mifabal32@gmail.com>



Mié 22/07/2020 4:42 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

CC: mauriciotorreswp@hotmail.com; alejocas@hotmail.com; moisescastillo288@gmail.com

1CM PODER - ACCIÓN REIVI...
295 KB

2019 - 612 CONESTESTACIÓ...
15 MB

2 archivos adjuntos (15 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Doctor

LUIS ÁNGEL TORO RUIZ

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. Acción Reivindicatoria No. 2019 - 00612 de WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN contra YAKELINE BAQUERO AMAYA

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA, abogado en ejercicio profesional, identificado como aparece al pie de mi firma, registrado con la Tarjeta Profesional No. 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, persona mayor de edad, vecina del municipio de Fusagasugá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.673.078 de Soacha, y de conformidad al poder adjunto, por medio del presente escrito dentro del término y oportunidad legal comedidamente adjunto:

1. Documento en formato PDF del **poder** debidamente otorgado.
2. Documento en formato PDF de la **Contestación de la demanda** en el asunto de la referencia y sus anexos.
3. Documento en formato PDF de **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** dentro del proceso 2019 000612 de la referencia y sus anexos compartida por google drive.

De la presente contestación de demanda y demanda de reconvencción copio a los siguientes direcciones electrónicas para los fines de los artículo 6, 7 y 8 del decreto 806 de 2020 y a su vez manifiesto que esas son las direcciones electrónicas de los demandados en reconvencción, las cuales fueron tomadas del registro en el Centro de Conciliación del Sumapaz según documento aportado como prueba.

Mi poderdante en la Calle 12 # 2A – 22 Barrio Bonet del Municipio de Fusagasugá y en la dirección electrónica julimarch1995@hotmail.com

Al demandado WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS en la Cra. 9 # 8 - 23 del Municipio de Fusagasugá, Teléfono 3105660102 y dirección electrónica mauriciotorreswp@hotmail.com

Al demandado GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN en la Calle 17 B1Este – 43 Barrio Pablo Bello del Municipio de Fusagasugá, Teléfono 3042507847 y dirección



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

26

Doctor

LUIS ÁNGEL TORO RUÍZ

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

Despacho

REF. Acción Reivindicatoria **2019-0612** de **WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN** contra **YAKELINE BAQUERO AMAYA**

Respetado Doctor;

De manera comedida **YAKELINE BAQUERO AMAYA**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.673.078 de Soacha, domiciliada en Fusagasugá, a Usted me dirijo para manifestar que otorgo por medio de este instrumento poder especial, amplio y suficiente a el abogado **MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA** identificado civilmente con la cédula de ciudadanía N° 11.522.110 de Pacho y profesionalmente con la Tarjeta Profesional de Abogado N° 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre me represente ante esta jurisdicción y en razón de su cargo conteste la demanda de la referencia, interponga excepciones, incidentes, liquidación de perjuicios y demás actuaciones que considere conforme a la ley.

El abogado queda facultado para contestar la demanda como lo considere de acuerdo con la ley, y para formular en ella las excepciones que considere, así como para hacer juramento estimatorio, estimación razonada de la cuantía de los perjuicios que pretenda alegar, y presentar demanda de reconvencción. Así mismo, queda facultado para recibir, transigir, conciliar, renunciar, desistir de las pretensiones, retirar la demanda y sus anexos, sustituir y reasumir el presente poder y en general para realizar TODO AQUELLO que resulte necesario para representar los intereses de acuerdo con lo que conlleva la facultad de litigar según la normalidad procesal.

Sírvase reconocerle personería para llevar mi presentación en su Sede una vez se acepte el presente poder mediante su ejercicio.

Sin más particulares,

Yakeline Baquero A.

YAKELINE BAQUERO AMAYA

C.C. No. 39.673.078 de Soacha

ACEPTO,

Milton Fernando Abello

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

C.C. No. 11.522.110 de Pacho

T.P. No. 140.249 del C.S.J.

Email: mifabal32@gmail.com



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

Doctor

LUIS ÁNGEL TORO RUIZ

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

E.

S.

D.

REF. Acción Reivindicatoria No. 2019 - 00612 de WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN contra YAKELINE BAQUERO AMAYA

Respetado Doctor;

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA, abogado en ejercicio profesional, identificado como aparece al pie de mi firma, registrado con la Tarjeta Profesional No. 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, persona mayor de edad, vecina del municipio de Fusagasugá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.673.078 de Soacha, y de conformidad al poder adjunto, por medio del presente escrito dentro del término y oportunidad legal, doy contestación a la demanda de la referencia propuesta en contra de mi poderdante y a instancia de los señores WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN, a través de apoderado judicial. Demanda que contesto de la siguiente manera.

I. EN RELACIÓN A LOS HECHOS.

AL HECHO PRIMERO: No es cierto, no se trató de una venta real, se trató de un acto simulado mediante el cual los señores MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA y JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA, transfieren el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 157-37746, a sabiendas de que dicho bien se encontraba garantizando una cuota alimentaria en especie y en dinero por orden del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, situación que también conocían los aparentes compradores, lo cual está siendo objeto de debate en el proceso con radicado No. 2020-019, que se encuentra en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, como también lo es que sobre el inmueble reposaba una medida cautelar inscrita en la anotación No. 15 del folio matrícula inmobiliaria No. 157-37746, según oficio No. 0734 con fecha el 21 de julio del 2016 proveniente del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, y que efectivamente registro la medida cautelar por concepto de proceso ejecutivo de alimentos No. 2016-240, los cuales tienen prelación legal sobre cualquier otro tipo de embargos y en todo caso, bajo los lineamientos que garantizan el pago del acreedor no hipotecario establecidos en el numeral 6 del artículo 465 del C.G.P.

AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, como quiera que el bien que ocupa la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA corresponde apenas a una parte del inmueble, en tanto que el primero piso y el local comercial eran propiedad del señor JAIME ALEJANDRO CASTILLO. La señora Yakeline Baquero nunca ha ejercido ningún acto de posesión, por cuanto la orden de embargo y secuestro que dio el Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá fue sobre el apartamento del segundo piso y sobre el altillo; los cuales son los que ASIGNÓ el juzgado de Familia como cuota de alimentos en especie y mi poderdante viene detentando, primero en virtud de esa medida cautelar y luego en virtud del fallo judicial. Nada tiene que ver el apartamento del primer piso ni el local comercial. por lo cual no es cierto lo afirmado en éste hecho v no **hav identidad**



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

entre el bien cuya reivindicación se invoca y el que mi poderdante está ejerciendo tenencia.

AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto porque si bien mediante un mecanismo contrario a la ley lograron hacer el registro de la venta, cuando lo que debió hacer el Juzgado que conocía de la Hipoteca era que una vez cancelada el valor de la misma, debía continuar el trámite del embargo respecto de los demás acreedores, conforme lo manda el numeral 6 del art. 468 del CGP y que en virtud de esta maniobra se ha generado un vicio de nulidad que compromete la validez del acto de compraventa y genera responsabilidad por los perjuicios causados para quienes participaron del mismo.

Adicionalmente el oficio No 1257 del 27 de septiembre de 2019 expedido por el Juzgado Tercero Civil Municipal dentro del ejecutivo 2019 543 en la que es parte demandada MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA (vendedor del bien objeto de reivindicación) y que obra en el expediente de alimentos 240 de 2016 del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, lo que indica es que “mediante providencia del 9 de septiembre de 2019 este juzgado DECRETO EL EMBARGO de los remanentes y /o de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar al demandado dentro del PROCESO de alimentos promovido por YAKELINE BAQUERO AMAYA contra MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, radicado bajo el Numero 206 240 que cursa en ese juzgado”. Conforme a lo anterior, la orden de este despacho era embargo de remanentes y no la cancelación del embargo de alimentos para ser sustituido por otro embargo como finalmente se hizo.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. Reitero lo dicho en precedencia: La medida de embargo de alimentos se encontraba vigente al momento de efectuarse la venta al aquí demandante, conforme lo dispone la ley y lo indicaba el oficio No 1257 del 27 de septiembre de 2019 expedido por el Juzgado Tercero Civil Municipal dentro del ejecutivo 2019 543 en la que es parte demandada MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA (vendedor del bien objeto de reivindicación) y que obra en el expediente de alimentos 240 de 2016 del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, lo que indica es que “mediante providencia del 9 de septiembre de 2019 este juzgado DECRETO EL EMBARGO de los remanentes y /o de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar al demandado dentro del PROCESO de alimentos promovido por YAKELINE BAQUERO AMAYA contra MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, radicado bajo el Numero 206 240 que cursa en ese juzgado”. Conforme a lo anterior, la orden de este despacho era embargo de remanentes y no la cancelación del embargo de alimentos para ser sustituido por otros embargos como finalmente se hizo.

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, en tanto que los compradores tenían previo conocimiento de que el bien inmueble fue dado como pago de cuota alimentaria en especie, garantizando parte del pago de la cuota alimentaria de las niñas LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO y KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO, entregando como parte de pago de cuota de alimentos en especie el apartamento del segundo piso y el tercer piso (altillo) como ingreso o renta para el pago de servicios públicos, situación conocida por los señores demandantes WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN puesto que eran compañeros de trabajo y son amigos del señor MOISES ALIRIO CASTILLO, conocían la situación de demanda de alimentos y además conocían del registro que en el folio de matrícula inmobiliaria 157-37746 existía del proceso de alimentos, así como debían conocer de la legislación legal que tienen las obligaciones alimentarias y del derecho de los acreedores



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

en la ejecución de la hipoteca, todo lo cual, debían conocer y saber, así como las consecuencias legales de actuar en contra de las disposiciones legales.

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, es absolutamente falso. La señora Yakeline Baquero nunca ha hecho ningún tipo de acuerdo con los compradores del bien inmueble, se niega enfáticamente ese hecho, por el contrario, ella siempre ha defendido el derecho legal otorgando por el Juzgado de Familia de Fusagasugá al asignar ese bien como vivienda de sus hijas, cubriendo así parte de la cuota alimentaria en especie.

NO ES CIERTO que la señora Yakeline Baquero haya ejercido posesión sobre dicho bien, lo único que mi poderdante ha hecho es darle cumplimiento al derecho legítimo de alimentos que tienen sus dos hijas a gozar del uso del bien del segundo piso y del altillo, conforme lo indico la sentencia con fecha del 29 de marzo del 2017 dentro del proceso de alimentos 2016-240 en el Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá.

Tampoco es cierto que la señora Yakeline Baquero haya proferido algún tipo de amenaza sobre los compradores del bien inmueble, lo único que ha hecho es defender el legítimo derecho DE TENENCIA que le dio el Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá sobre el uso y goce del apartamento y el altillo, los cuales habitaba con sus hijas KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO de en aquel entonces 4 años y LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO de 14 años.

El deber legal como madre de las menores es proteger sus derechos fundamentales y no acceder a las presiones canallas de quien pretende despojarlas de lo único que tienen garantizado de la orden judicial de alimentos decretada, como es los alimentos en especie (vivienda y servicios), pues los alimentos en dinero no han sido cubiertos por el progenitor de las menores, quien adeuda a la fecha más de 30 millones de pesos por esas mesadas alimentarias, llevando a que la madre atienda y resuelva de la mejor manera que pueda la comida, estudio, vestido, salud, transporte y demás derechos fundamentales de sus hijas, de tal forma que no se puede decir así nada más a una MADRE que salga a la calle con dos hijas menores, cuando UN JUEZ DE LA REPUBLICA le ha dado DERECHO a ejercer TENENCIA sobre dicho inmueble como pago de cuota alimentaria en especie (vivienda y renta para servicios públicos), como lo hizo el fallo dentro del proceso de alimentos 240 de 2016 anexo.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto, la señora Yakeline Baquero NO ES POSEEDORA, ocupa el bien a título de TENENCIA, y lo hace por ser el bien asignado por el juzgado como su vivienda.

El fallo dentro del proceso de alimentos indicó:

“Téngase como cuota alimentaria también, la vivienda que en el momento está suministrado el demandado a favor de sus hijas, y la renta que también percibe por valor de \$350.000.00.”

En la demanda de alimentos se indicó como dirección de notificaciones de las menores demandantes representadas por la señora madre YAKELINE BAQUERO: Notificaciones: A la demandante en la calle 12 No. 2A 22 Piso 2, barrio Bonet de Fusagasugá, Cundinamarca., lo cual corresponde a la dirección del segundo piso del bien objeto de reivindicación, tal y como se indica en el dictamen pericial anexo.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

Así mismo, la Juez de Familia tuvo en cuenta la declaración de la Sra. Yaqueline en dicho proceso, la cual también se incorpora como prueba en el presente, en donde informa al despacho que el padre de sus hijas les ha dejado como vivienda el apartamento del segundo piso y el apartaestudio del atillo para que lo arrienden y de allí paguen servicios públicos.

Es por ello que el inmueble objeto de reivindicación está atado a la sentencia del Juzgado de Familia, por ser el inmueble ocupado por las menores a la fecha en la que la Juez de Familia emitió el fallo dentro del proceso de alimentos 2016-240.

La señora Yakeline junto con sus hijas KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO, LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO y JULIETH MARCELA CASTILLO BAQUERO quien es la hija mayor, habitan el bien ubicado en la Cra. 3 # 11B – 48 y con la dirección 12 No. 2A 22 Piso 2 para el segundo piso y el atillo, los cuales fueron asignados en la sentencia del 29 de marzo del 2017 de manera directa como cuota alimentaria en especie, autorizando el Juzgado de Familia de Fusagasugá la estadía de las hijas menores en este lugar; por lo cual no es cierto que la demandada este ejerciendo dicha tenencia de manera arbitraria.

De igual manera el Juzgado de Familia también asigno como cuota alimentaria un valor en efectivo que corresponde a la suma de \$650.000, los cuales no ha sido cancelado por el señor MOISES ALIRIO CASTILLO desde la fecha que fue asignado dicho valor, lo cual dio lugar a la acción ejecutiva correspondiente y debido a esto se encontraba también embargada la otra propiedad del Sr. Moisés Alirio Castillo en un 33%, inmueble de la carrera 3 No. 10 – 12 y 10- 16, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 157 32738.

NO ES CIERTO que el padre de las menores haya entregado otro bien para satisfacer la obligación alimentaria de vivienda para sus hijas, esta es una afirmación falsa que proviene del “dicho” del padre de las menores, que por sí sola no modifica ni resta efectividad al fallo judicial que otorgó el apartamento y atillo de la calle 12 No. 2A 22 Piso 2 como vivienda y renta para el pago de servicios a sus menores hijas.

En cuanto al inmueble con matrícula 1567 37879 no existe. No obstante, allega con la demanda el folio de matrícula 157 37879, el cual corresponde a un LOTE de terreno que la Sra. Yaqueline Baquero compró a Fanny Pachón Jiménez en el año 2008, tal y como se registra en la anotación No. 9 del mismo.

AL HECHO NOVENO: Es cierto, pero no por las razones que indican los demandantes si no porque la señora Yakeline Baquero no tiene ánimo de dueña ni ha ejercido la posesión del bien, solo ha ejercido el uso del mismo como tenedora en nombre de sus hijas KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO y LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO por asignación de cuota alimentaria en especie del apartamento del segundo piso y el atillo para sus hijas.

AL HECHO DECIMO: No es cierto, puesto que, según dictamen pericial hecho al inmueble en mención, realizado por la Ingeniera Sandra Milena Castaño Sánchez el 13 de enero del 2020, demuestra el valor real de cada apartamento y el total de la casa por TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES VEINTITRES MIL PESOS (\$327.023.000). No obstante fue aparentemente vendido por la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES \$165.000.000.oo con el único ánimo de que el obligado a suministrar alimentos y vendedor Sr. MOISES ALIRIO CASTILLO se sustrajera del pago de las



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

obligaciones alimentarias decretadas judicialmente a favor de sus hijas. Según el dictamen mencionado y que se aporta como prueba, sólo el segundo piso y el altillo del inmueble tienen avalúo comercial real de **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$133.783.892)**.

II. EN RELACIÓN A LAS PRETENSIONES.

A LA PRETENSIÓN 1. Me opongo totalmente, como quiera que la Litis que aquí se traba no corresponde a la de un proceso de pertenencia y mi poderdante no disputa el derecho de dominio sobre el inmueble.

A LA PRETENSIÓN 2. Me opongo absolutamente. La demandada Yakeline Baquero no ha ejercido ni ejerce como poseedora del bien, sino como tenedora del segundo piso y el altillo y lo ha hecho en el **legítimo ejercicio de un derecho otorgado por un juez** de la jurisdicción de Familia dentro del proceso de alimentos No. 2016-240, en representación legal como madre de las niñas KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO y LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO.

A LA PRETENSIÓN 3. Me opongo a las indemnizaciones como quiera que se está dando cumplimiento a un deber legal y ejerciendo un legítimo derecho otorgado por la Juez de Familia de Fusagasugá, dentro del proceso No. 2016-240, ejercido por la demandada como madre de las niñas KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO y LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO.

A LA PRETENSIÓN 4. Me opongo. No existe posesión por parte de la demandada y mucho menos mala fe. Está ejerciendo el cumplimiento de un deber legal como madre de sus menores hijas y en cumplimiento de un fallo judicial.

A LA PRETENSIÓN 5. Me opongo. Comedidamente solicito no se decrete ningún tipo de restitución como quiera que no existe posesión por parte de la demandada y mucho menos mala fe. Está ejerciendo el cumplimiento de un deber legal como madre de sus menores hijas y en cumplimiento de un fallo judicial.

A LA PRETENSIÓN 6. Me opongo. Solo el juez que ordenó la medida cautelar puede determinar si ordena su cancelación y hasta la fecha el alimentante MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA no ha garantizado el pago de los alimentos pasados ni futuros de sus menores hijas hasta la fecha que le obliga la ley, cuando la menor cuenta tan solo con 8 años de edad.

A LA PRETENSIÓN 7. Me opongo, como quiera que, reitero, esta acción no corresponde a aquellas en las cuales se declaran derechos sobre la propiedad que ameriten ser inscritos en el registro público.

A LA PRETENSIÓN 8. Me opongo, por el contrario, solicito sea condenado en costas la parte demandante.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

Como excepciones de mérito proponemos las siguientes.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

3.1. **NO EXISTE POSESIÓN DE LA DEMANDADA. TAN SOLO UNA TENENCIA LEGÍTIMA EN VIRTUD A ORDEN JUDICIAL:**

La ocupación del inmueble es en virtud a que fue asignado como cuota alimentaria en especie dentro del proceso de alimentos número 2016-240 que se encuentra en el Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá; en cuyo fallo se indicó:

“FIJAR COMO CUOTA ALIMENTARIA DEFINITIVA con la cual debe contribuir el señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, la suma de \$650.000 para el sostenimiento de sus hijas LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO y KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO

Dicha suma se incrementará en el mes de enero de cada año, en el mismo porcentaje que establezca el Gobierno Nacional respecto del salario mínimo mensual legal vigente’

‘Téngase como cuota alimentaria también, la vivienda que en el momento está suministrando el demandado a favor de sus hijas, y la renta que también percibe por valor de \$350.000”

Tanto el apartamento del segundo piso como el altillo fueron fijados como alimentos. Uno a título de vivienda y otro para suplir los servicios públicos, tal y como consta en las diligencias tramitadas dentro del proceso de alimentos 2016 240 que cursó en el Juzgado Promiscuo de Familia de Fusagasugá.

3.2. **SE TRATA DE TENENCIA COMO QUIERA QUE LA SRA. YAQUELINE BAQUERO NO ALEGA ANIMO DE DUEÑA:**

La señora YAKELINE BAQUERO reconoce que el segundo piso y el altillo es propiedad del padre de sus hijas y que fue una herencia, no ejerce actos de posesión si no de mera tenencia en virtud a que el segundo piso fue asignado como la vivienda de las hijas del señor MOISES ALIRIO CASTILLO y el apartamento del altillo asignado también como cuota alimentaria para con su renta, cubrir el pago de servicios públicos.

Si el Sr. MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA pretendió mediante un acto simulado y fraudulento transferir la propiedad del bien, estas son circunstancias ajenas al leal saber y entender de la Sra. BAQUERO, quien conoce y defiende los derechos de sus hijas, en ejercicio de lo cual sabe que si un Juez le dio la razón para que sus hijas gozaran del derecho básico a tener esa casa de habitación como su vivienda en pago parcial y en especie de la cuota alimentaria que por ley les debe su padre, ella, aunque mujer y sola, ejercerá y defenderá el derecho de sus hijas ante el ataque perverso y montés de machos confabulados. Defender el derecho de alimentos de sus hijas no es igual a ejercer ánimo de dueña.

3.3. **VENTA SIMULADA:**

Los demandantes en este proceso compraron mediante acto simulado y contra las disposiciones legales registraron la venta pese a que sobre el inmueble pesaban medidas cautelares para amparar las obligaciones alimentarias de las hijas de la demandada KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO y LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

Existe simulación absoluta del contrato de compraventa suscrito el 16 de septiembre de 2019, celebrado por MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA Y JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA, como vendedores y WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS Y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN en calidad de compradores, cuyo objeto fue transferir a título de venta real y efectiva en común y proindiviso en la proporción del 50% para cada uno, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno distinguido con el número trece (13) de la Manzana A ubicado en la carrera e No. 11 B 48 Urbanización Bosque Bonnet de la ciudad de Fusagasugá, con extensión de 155.93 metros cuadrados, junto con las mejoras en el existentes, conforme a los linderos y demás características del inmueble registrados en la escritura pública No. 2595 del 16 de septiembre de 2019 protocolizada en la Notaría Segunda de Fusagasugá, ubicado en la carrera 3 No. 11 B – 48 urbanización Bosque Bonnet de la ciudad de Fusagasugá, con matrícula inmobiliaria No. 157 37746 y cedula catastral numero 01 00 0406 0013 000.

3.4. NULIDAD ABSOLUTA DEL TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO

Existe nulidad absoluta por objeto y causa ilícita del contrato de compraventa suscrito el 16 de septiembre de 2019, celebrado por MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA Y JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA, como vendedores y WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS Y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN en calidad de compradores, cuyo objeto fue transferir a título de venta real y efectiva en común y proindiviso en la proporción del 50% para cada uno, el derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 157 37746 el cual fue asignado como cuota alimentaria en especie para una niña y una adolescente, y sobre el cual debió continuar la medida de embargo de alimentos como garantía del pago de las obligaciones alimentarias en dinero, pasadas y futuras.

3.5. EJERCICIO DE LA POSESION Y DEL DOMINIO POR PARTE DE LOS APARENTES VENDEDORES

MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA Y JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA, son los verdaderos dueños y poseedores del inmueble objeto de reivindicación, pues no se explica cómo alguien que supuestamente invierte \$160.000.000 en la compra de un inmueble, no ejerza el mínimo cuidado del mismo como es el aseo y mantenimiento, como tampoco que luego de más de 10 meses de haberse materializado la compra no hayan efectuado ninguna acción dirigida a ocupar o arrendar el local y el apartamento del primer piso, los cuales se encuentran totalmente desocupados a la fecha de la presente contestación de demanda. A los supuestos nuevos demandados nunca se les ve por el predio como lo haría un verdadero propietario. El Sr. MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA y JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA son reconocidos públicamente como los propietarios de la casa, dejada por herencia de sus padres.

3.6. HECHOS QUE SOPORTAN LAS EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERO: El Juzgado del Circuito de Familia de Fusagasugá, dentro del radicado N°25-290-31-84-001-2016-00-240-00 mediante sentencia del 29 de marzo del año 2017, fijó el valor de la cuota definitiva de alimentos a cargo del demandado **MOISES ALIRIO**



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

CASTILLO HERRERA, y decretó a favor de las menores hijas **LUISA FERNANDA CASTILLO BAQUERO** y **KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO**, se decretó: FIJAR COMO CUOTA ALIMENTARIA DEFINITIVA en dinero por la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000.00), y en el numeral segundo, se decretó: SUMINISTRAR (2) mudas de ropa completas al año para cada una de las niñas por valor no inferior a \$200.000. También estableció:

“Téngase como cuota alimentaria también, la vivienda que en el momento está suministrado el demandado a favor de sus hijas, y la renta que también percibe por valor de \$350.000.00.”

SEGUNDO: En la demanda de alimentos se indicó como dirección de notificaciones de las menores demandantes representadas por la señora madre YAKELINE BAQUERO: Notificaciones: A la demandante en la calle 12 No. 2A 22 Piso 2, barrio Bonet de Fusagasugá, Cundinamarca.

TERCERO: Como medidas cautelares se solicitaron, decretaron y registraron en el mencionado proceso las siguientes:

1. Embargo del 50% del inmueble de la carrera 3 No. 11 B – 48 y 11B – 50, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-37746.
2. Embargo del 33.3% del inmueble de la carrera 3 No. 10 – 12 y 10 – 16, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-32738.

CUARTO: El inmueble con matrícula inmobiliaria 157 37746, objeto de la medida de embargo del anterior numeral 01, cuenta con tres direcciones distintas por tratarse de una casa esquinera con tres apartamentos, un local y tres entradas independientes: Por la carrera 3 las nomenclaturas 11 B 48 y 11 B 50 y por la calle 12, la dirección calle 12 No. 2A 22, es decir, el mismo inmueble donde residen las menores conforme se indicó en la dirección de notificaciones de la demandante.

QUINTO: En el interrogatorio de parte rendido en audiencia por la Sra. Yakeline Baquero dentro del referido proceso radicado N°25-290-31-84-001-2016-00-240-00, quedó establecido que en efecto las menores habitaban el inmueble de la calle 12 No. 2 A 22, en el segundo piso y que adicionalmente recibía la renta de \$350.000.00 por el alquiler del apartaestudio que existe en el altillo o tercer nivel de la misma vivienda.

SEXTO: En consonancia con lo anterior, la Juez del despacho decretó como alimentos en especie a favor de las menores la vivienda y del inmueble de la calle 12 No. 2 A 22 piso 2 y 3, barrio El Bonet, por ser la que en el momento del proceso está suministrado el demandado a favor de sus hijas, así como la renta que también percibe por valor de \$350.000.00, refiriéndose a la renta del tercer piso.

SEPTIMO: Mediante auto del 22 de junio de 2016 el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá dentro del mismo radicado N°25-290-31-84-001-2016-00-240-00, decretó: FIJAR COMO CUOTA PROVISIONAL ALIMENTARIA con la cual debe contribuir el señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente a la fecha para el sostenimiento de sus hijas LUISA FERNANDA Y KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO, obligación que no fue cumplida por el demandado dando origen al proceso ejecutivo de alimentos No. 118 de 2019 que cursa ante el mismo juzgado por cuantía superior a los SEIS MILLONES DE PESOS (\$6 000 000 00)



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

OCTAVO: El demandado tampoco ha dado cumplimiento al pago en dinero conforme a la sentencia del 29 de marzo del año 2017 de este Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá dentro del radicado N°25-290-31-84-001-2016-00-240-00, adeudando la totalidad de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$23.640.000.00) a la fecha por las cuotas alimentarias establecidas a partir del 29 de marzo de 2017, dando origen a la acción ejecutiva radicada como 2018 – 091.

NOVENO: Como antecedentes del inmueble objeto del embargo y garantía de la cuota alimentaria, identificado con la matricula inmobiliaria 157–37746 tenemos que éste fue adjudicado por efecto de la liquidación de la herencia de LUISA ROSALBA HERRERA DE CASTILLO a los hermanos JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA Y MOISES CASTILLO HERRERA, siendo éste último el padre de las menores con garantía del derecho alimentario y el dueño del 50% del inmueble, razón por la cual se embargó solo su cuota parte en el mismo constituida por el apartamento habitado por las menores ubicado en el segundo piso y el apartaestudio del altillo fijado como renta para pago en especie de la cuota de alimentos, siendo el otro 50% un local comercial y un apartamento ubicado en el primer piso, sobre el cual ejerce ocupación y tenencia el Sr. Jaime Castillo.

DECIMO: Los señores JAIME ALEJANDRO CASTILLO Y MOISES CASTILLO HERRERA constituyeron hipoteca protocolizada mediante escritura pública No. 0478 del 20 de febrero de 2015 a favor de Rosa Inés Quintero de Nieto por la suma de DOCE MILONES DE PESOS (\$12.000.000.00), sobre el lote de terreno distinguido como el lote No. 13 de la manzana A ubicado en la carrera 3 No. 11 B – 48 de la urbanización Bosque Bonet de la ciudad de Fusagasugá con extensión de 155.93 metros cuadrados, acto registrado el 3 de marzo de 2015 y matrícula 157-37746, es decir, el mismo sobre el cual se edificó la casa de tres niveles antes descrita y que es garantía de alimentos adeudados, presentes y futuros en especie y en dinero para las mencionadas menores.

DECIMO PRIMERO: El inmueble se encontraba embargado por orden del Juzgado de Familia de Fusagasugá, tal y como consta en la anotación No. 15 del 25 de agosto de 2016 con radicación 2016 10228 que registró el oficio No. 0734 del 21 de julio de 2016 del Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá con la especificación: “Embargo de alimentos: 0423 embargo de alimentos sobre derechos de cuota equivalente al 50%. Ref. Alimentos No. 240 de 2016.” De: BAQUERO AMAYA YAKELINE. A: CASTILLO HERRERA MOISES ALIRIO.

DECIMO SEGUNDO: El embargo de alimentos fue cancelado para ceder el paso al embargo en el proceso hipotecario según se registró en la anotación No. 16 del 28 de mayo de 2018 con radicación 2018 5402 se registró el oficio No. 289 del 2 de abril de 2018 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá con la especificación: “Cancelación Providencia Judicial: 0841 Cancelación providencia judicial en aplicación al art. 468 del C.G.P, mediante la cual se ordenó cancelar el embargo de alimentos registrado en la anotación No. 15, sin dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 465 del C.G.P.

DECIMO TERCERO: La medida cautelar en el proceso hipotecario quedó registrado en la anotación No. 17 del 28 de mayo de 2018, es decir, el mismo día, con radicación 2018 5402 oficio No. 289 del 2 de abril de 2018 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá con la especificación: “Embargo ejecutivo con acción real: 0429 embargo ejecutivo con acción real 2018 0040 de ROSA INES QUINTERO DE NIETO a JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA v MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

DECIMO CUARTO: En contradicción con las disposiciones legales que garantizan el pago al acreedor no hipotecario, se cancela el embargo hipotecario sin comunicar que el inmueble seguiría a disposición del Juez de Familia y/o las necesarias para garantizar el derecho del acreedor no hipotecario. Es así como en la anotación No. 18 de fecha 6 de septiembre de 2019 se cancela el embargo de la acción hipotecaria de la anotación No. 17 por registro del oficio No. 1126 del 5 de septiembre de 2019 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá con la especificación: "Cancelación Providencia Judicial Embargo ejecutivo de ROSA INES QUINTERO DE NIETO a JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA y MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA.

DECIMO QUINTO: Transcurridos tan solo diez días a partir del registro de la cancelación del gravamen hipotecario es transferido el inmueble a los también constructores, amigos íntimos y socios del señor MOISES ALIRIO CASTILLO, señores WILSON MAURICIO TORRES Y GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN, también, tal y como se registra en la anotación de fecha 16 de septiembre de 2019 que cancela por voluntad de las partes la hipoteca que se protocoliza mediante escritura pública No. 2595 de la Notaría Segunda de Fusagasugá y en el mismo acto jurídico, escritura 2595 de la misma fecha y Notaría se transfiere el inmueble a Gabriel Londoño Ortega y Wilson Mauricio Torres Penagos, tal y como se indica en las anotaciones 19 y 20 del folio de matrícula inmobiliaria 157 37746.

DECIMO SEXTO: La señora YAKELINE BAQUERO nunca fue notificada de la existencia del proceso ejecutivo hipotecario, ni de la sustitución de la garantía hipotecaria y se le ocultó el negocio jurídico de venta, del cual solo tuvo noticia hasta el 7 de noviembre de 2019.

DECIMO SEPTIMO: La ley permite la cancelación de un embargo sin garantía real para ceder el paso al acreedor hipotecario, sin desconocer el derecho que le corresponde al acreedor no hipotecario, quien tiene derecho a que se le pague su acreencia dentro del proceso hipotecario, por tanto se violó el numeral 6 del artículo 468 del C.G.P, disposición legal según la cual: "En todo caso, el remanente se considerará embargado a favor del proceso en el que se canceló el embargo o el secuestro ..." y " **si en el proceso cuyo embargo se cancela intervienen otros acreedores, el trámite continuará respecto de éstos**, pero al distribuir el producto del remate se reservará lo que corresponda al acreedor hipotecario o prendario (...) Satisfecho dicho acreedor total o parcialmente su crédito en el otro proceso, la suma reservada o lo que restare de ella **se distribuirá entre los demás acreedores cuyos créditos no hubieren sido cancelados**; si quedare remanente y no estuviere embargado, se entregará al ejecutado". Por tanto, la garantía de suministro de alimentos en especie (vivienda y renta) ordenada por un Juez de la República fue burlada en tanto se canceló, pero no se siguió el trámite ordenado por la ley para la concurrencia de embargos ni el pago de las obligaciones con la prioridad que corresponde a la obligación alimentaria.

DECIMO OCTAVO: El inmueble objeto de la medida cautelar construido sobre un lote de terreno de 155.93 metros cuadrados y que corresponde a una construcción de tres niveles compuesta por tres apartamentos y un local comercial, lo cual, sospechosamente no fue declarado en la escritura de venta.

DECIMO NOVENO: El inmueble objeto de la medida cautelar con las características ante descritas tiene un valor comercial de **TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES**



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

VEINTITRES MIL PESOS (\$327.023.000), lo cual tampoco fue declarado en la escritura de venta, ocultando el verdadero valor comercial del inmueble.

VIGESIMO: El inmueble sospechosamente fue vendido por el exiguo valor de tan solo ciento sesenta millones (\$160.000.000.00), es decir, por menos del 50% de su valor comercial de **TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES VEINTITRES MIL PESOS (\$327.023.000)**..

VIGESIMO PRIMERO: El valor de la hipoteca era tan solo de doce millones (\$12.000.000.00), pese al posterior aumento a \$32.000.000 del valor de hipoteca, el valor del inmueble y la renta generada por éste supera con creces el valor de la hipoteca, por lo cual no era necesaria la venta del bien, lo cual pone en evidencia que el propósito de la venta no era otro que usurpar el derecho de garantía de techo y alimentos decretados a favor de las menores hijas de la demandante YAKELINE BAQUERO AMAYA.

VIGESIMO SEGUNDO: Tanto el señor MOISÉS ALIRIO CASTILLO HERRERA como el señor JAIME ALEJANDRO CASTILLO HERRERA continúan ejerciendo la posesión del bien. Hasta la fecha de presentación de la demanda no han ingresado al inmueble ni han ejercido ningún acto de dominio ninguno de los supuestos compradores.

VIGESIMO TERCERO: Los compradores no recibieron el bien objeto de venta el día que supuestamente pagaron el precio y efectuaron la venta, esto es, el 16 de septiembre de 2019, ni siquiera parcialmente, y solo dos meses después pretenden dejar constancia de una solicitud de entrega de la totalidad del inmueble, cuando perfectamente habían podido recibir la entrega parcial del mismo. No es usual en la cultura comercial que un comprador pague el precio sin recibir ese mismo día el bien objeto de venta, lo cual es equivoco y sospechoso.

VIGESIMO CUARTO: Luego de la supuesta venta del inmueble, el señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA no ha pagado las obligaciones alimentarias atrasadas para con sus hijas, pese a estar vinculado a un proceso penal por inasistencia alimentaria No. 252906000396201800527, lo cual es un hecho indiciario de que no recibió dinero alguno.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las aportadas en el proceso y las siguientes, todas las cuales se aporta en formato digital:

1. Copia acta audiencia de fallo y sentencia del 29 de marzo del año 2017 del Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá, dentro del radicado N°25-290-31-84-001-2016-00-240-00
2. Oficio del Juzgado de Familia de Circuito de Fusagasugá No. 0734 con fecha del 21 de julio del 2016 donde se decreta el embargo del 50% del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 157-377-46.
3. Oficio No. 1257 dentro del proceso ejecutivo 2019-543, donde se decreta el embargo de remanentes decretado por el Juzgado Segundo Civil Municipal, que obra en el Juzgado de Familia de Fusagasugá.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

4. CD de la audiencia de interrogatorios, alegaciones y fallo dentro del proceso de alimentos 240 de 2016 del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá.
5. Copia auto proveniente del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, con fecha del 22 de junio del 2016, donde se decretó el embargo del 50% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-37746; y el embargo del 33.3% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-32738.
6. Copia auto proveniente del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, del proceso ejecutivo de alimentos No. 2019 – 118, con fecha del 13 de mayo del 2019, donde se resuelve librar orden de pago por la vía ejecutiva.
7. Copia del auto admisorio del Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, en la acción ejecutiva No. 2018 – 091, con fecha del 02 de mayo del 2018, donde se resuelve librar orden de pago por la vía ejecutiva.
8. Constancia de fracaso Audiencia de Conciliación Acción Penal No. 25290600039620180527
9. Solicitud dirigida al Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá de fecha 22 de julio de 2020.

A. PRUEBAS PERICIALES

1. Aporto en formato PDF dictamen del avalúo comercial certificado No. 9852020 de la Lonja de Propiedad Raíz del Sumapaz suscrito por la ingeniera Sandra Milena Castaño Sánchez, de fecha 23 de enero de 2020.

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Se fije fecha y hora en la que se escuche en interrogatorio de parte a los señores GABRIEL LONDOÑO ORTEGÓN, WILSON MAURICIO TORRES PENAGOS, de acuerdo a cuestionario que le formularé oportunamente.

Del señor Juez,

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

C.C. No. 11.522.110 de Pacho

T.P. No. 140.249 del C.S.J.

Email: mifabal32@gmail.com



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

17
AA

ETAPA DE CONCILIACIÓN

Se declaró evacuada esta etapa ante la falta de ánimo conciliatorio de las partes.

- INTERROGATORIOS**
.- A LA DEMANDANTE
.- AL DEMANDADO

DETERMINACION DE LOS HECHOS POR LAS PARTES:

FIJACIÓN DEL OBJETO DEL LITIGIO

CONTROL DE LEGALIDAD

DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBAS

Por la parte demandante

- .- **Documentales:** las que en derecho presten mérito.
- .- **Testimoniales:** Recepciónse declaración a los señores YOLANDA SIERRA DE SIERRA, BIVIANA NAJAS RIVERA, y JULIETH MARCELA CASTILLO BAQUERO. Se deja constancia que los testigos citados no comparecieron a la audiencia.

Por la parte demandada

- .- No se decretaron por haber sido la demanda contestada de manera extemporánea.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

- PARTE DEMANDANTE.
- PARTE DEMANDADA.

Siendo los 10:35 a.m., se suspendió la diligencia para dictar el respectivo fallo.

ANTECEDENTES Y CONDUCTA PARTE DEMANDADA

FUNDAMENTOS JURIDICOS Y ANALISIS PROBATORIO

CONCLUSIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado de Familia del Circuito de Fusagasugá, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público.
Juzgado Promiscuo de Familia del
Circuito de Fusagasugá Cundinamarca



LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ, HACE CONSTAR: Que esta copia fotostática coincide con el original que se presentó en vista hoy JUN 28 2017

MAIZORAMA



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

54

18
192

RESUELVE:

PRIMERO: FIJAR COMO CUOTA ALIMENTARIA DEFINITIVA con la cual debe contribuir el señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en la suma de \$650.000 para el sostenimiento de sus hijas LUISA FERNANDA y KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO, los cuales deberán ser consignados directamente por éste en la cuenta de ahorros No. 4-316-60-02035-8 del Banco Agrario de Colombia, de este municipio cuya titular es la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.673.078 de Soacha. Dicha suma se incrementará en el mes de enero de cada año, en el mismo porcentaje que establezca el Gobierno Nacional respecto del salario mínimo mensual legal vigente.

SEGUNDO: Ordenar que el señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, suministre dos (2) mudas de ropa completas para cada una de las niñas por valor no inferior a \$200.000.

Téngase como cuota alimentaria también, la vivienda que en el momento está suministrando el demandado a favor de sus hijas, y la renta que por también percibe por valor de \$350.000. —

TERCERO: Este fallo presta mérito ejecutivo de conformidad con lo preceptuado en el C. de la Infancia y la Adolescencia.

CUARTO: A costa de las partes EXPIDASE copia auténtica de la presente providencia.

QUINTO: ARCHÍVESE el presente proceso luego de las anotaciones de rigor y expídase copias auténticas del presente fallo.

En este estado y no siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por los que intervinieron.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público,
Juzgado Promiscuo de Familia del
Círculo de Fusagasugá Cundinamarca

LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO, HACE CONSTAR: Que esta copia fotostática coincide con su original que he leído y visto.
28 JUN 2017

Maria Rosa Parra
Secretaria

NYDIA JUDITH RODRIGUEZ LEGUIZAMO

JUEZ

DRA. MIREYA RAMIREZ-PULIDO
APODERADA DEMANDANTE

Yakeline Baquero Amaya
YAKELINE BAQUERO AMAYA
DEMANDANTE

MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA
DEMANDADO



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
 Abogado



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 Juzgado Promiscuo de Familia del
 Circuito de Fusagasugá Cundinamarca

Hoy 28 MAR 2017

so causa: ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE BIENES RAJONALES
 Secretario(s) *Maria Rocio Parra O.*



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público,
 Juzgado Promiscuo de Familia del
 Circuito de Fusagasugá Cundinamarca

LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA, HACE CONSTAR: Que esta copia fotostática concuerda con su original que he tenido a la vista.

hoy 28 JUN 2017

Secretaria *Maria Rocio Parra O.*





MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA OFICINA 302

Fusagasugá, Julio 21 de 2.016

Oficio Civil N° 0734

Doctor:
CARLOS JULIO GUERRERO CORTES
Registrador Instrumentos Públicos y Privados
Calle 18 B N° 19-31
Fusagasugá

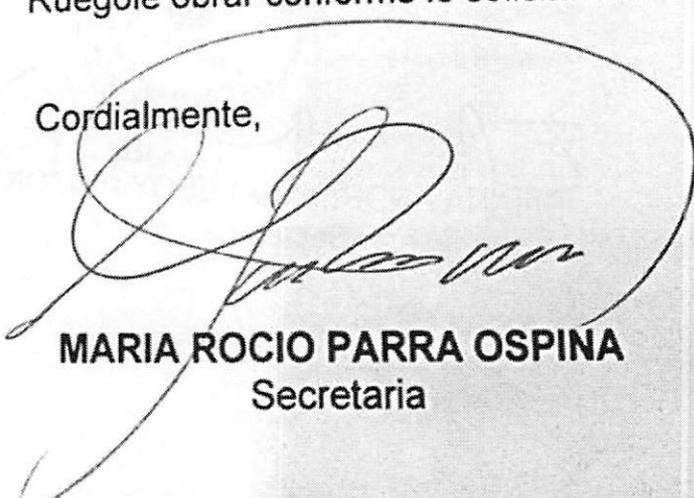
REF. PROCESO :	ALIMENTOS N° 240/2016
DEMANDANTE :	YAKELINE BAQUERO AMAYA
DEMANDADO :	MOISÉS ALIRIO CASTILLO HERRERA

Respetado Doctor:

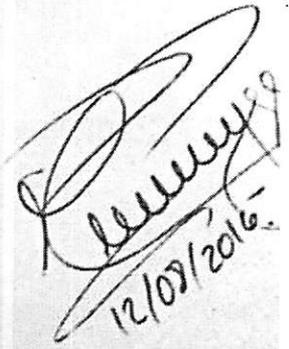
En cumplimiento a lo ordenado en AUTO de fecha Junio Veintidós (22) del año en curso, dictado dentro del asunto de la referencia, comedidamente me permito comunicarle que este Despacho Judicial, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 130, Numeral 2°, del Código de la Infancia y la Adolescencia **DECRETÓ EL EMBARGO** del cincuenta por ciento (50%) del inmueble identificado a folio de matrícula inmobiliaria N° 157-37746, y el treinta y tres punto tres por ciento (33.3%) del inmueble identificado a folio de matrícula inmobiliaria N° 157-32738 de esa oficina, que se encuentran en cabeza del demandado **MOISÉS ALIRIO CASTILLO HERRERA**, identificado con C.C. N° 11.255.646 de Fusagasugá.

Ruégole obrar conforme lo solicitado.

Cordialmente,



MARIA ROCIO PARRA OSPINA
Secretaria



12/07/2016



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

Abogado

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
TRANSVERSAL 16 No. 11 - 85 TELEFAX 8677962
PALACIO DE JUSTICIA OFICINA 201

Fusagasuga, septiembre 27 de 2019
OFICIO No. 1257

Señor(es)
JUZGADO DE FAMILIA DE FUSAGASUGÁ
Ciudad

REF: EJECUTIVO
RADICADO: No. 252904003-003-2019-00543 - 00
DEMANDANTE: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ C C No. 11 373 282
DEMANDADO: MOISÉS ALIRIO CASTILLO HERRERA C C No. 11 255 646

Comendidamente le comunico que mediante providencia de fecha 9 de septiembre de 2019, este juzgado DECRETÓ EL EMBARGO EMBARGO de los remanentes y/o de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar al demandado dentro del PROCESO de alimentos promovido por YAKELINE BAQUERO AMAYA contra MOISÉS ALIRIO CASTILLO HERRERA, radicado bajo el número 2016-0240, que cursa en ese juzgado.

Se limita la medida a la suma de \$50.000.000,00 conforme a lo ordenado en el proceso aludido.

Sírvase proceder de conformidad.

Cordialmente,



Elana
ELIANA ANDREA MAVESÓY PINZÓN
Secretaria



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

**JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE
FUSAGASUGA CUNDINAMARCA**

Fusagasuga, junio veintidos (22) de dos mil dieciséis (2.016).

REFERENCIA : ALIMENTOS No. 240/16.
DEMANDANTE : YAKELINE AMAYA BAQUERO.
DEMANDADO : MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA.

De conformidad con lo preceptuado en el Num. 2º del Art. 130 del Código de la Infancia y la Adolescencia, se decreta el embargo del 50% del inmueble identificado a folio de matrícula inmobiliaria No. 157-37746, y el 33.3% del inmueble identificado a folio de matrícula inmobiliaria No. 157-32738, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasuga, cuya titularidad recae en el demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA. **OFICIESE.**

NOTIFÍQUESE.

[Handwritten signature]
NYDIA JUDITH RODRIGUEZ LEGUIZAMO (2)
JUEZ

ALIMENTOS No. 240/16
MSE

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
DE FUSAGASUGA.

El auto anterior fue notificado por Estado No. 043
fijado en la Secretaría en el día de
hoy 23 JUN 2016, siendo las 8:00 a.m.

[Handwritten signature]
MARIA ROCIO PARRA OSPINA
Secretaria



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

12

JUZGADO DE FAMILIA DE FUSAGASUGA
Mayo trece (13) de dos mil diecinueve (2019).

REFERENCIA : EJECUTIVO DE ALIMENTOS No. 118/19.
DEMANDANTE : YAKELINE BAQUERO AMAYA.
DEMANDADO : MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA.

La señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, en representación de los intereses de sus hijas LUISA FERNANDA y KAREN JULIANA CASTILLO BAQUERO, presenta demanda EJECUTIVA DE ALIMENTOS, en contra del señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en su condición de progenitor del citado menor, para que se libere MANDAMIENTO DE PAGO. Se procede a decidir sobre su admisión teniendo en cuenta el siguiente.

CONSIDERANDO

Del estudio de la demanda presentada por la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, y teniendo en cuenta el contenido del auto de fecha junio 22 de 2016, por medio del cual se fijó cuota de alimentos provisional dentro del proceso de ALIMENTOS que bajo radicado No. 240/16 cursó en este mismo Despacho, resulta a cargo del demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, una obligación expresa, clara y actualmente exigible de pagar una cantidad líquida de dinero.

Por lo anteriormente expuesto el JUZGADO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA CUNDINAMARCA,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR ORDEN DE PAGO POR LA VIA EJECUTIVA en contra del señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, y a favor de la señora YAKELINE AMAYA BAQUERO, por las siguientes cantidades:

- Por la suma de \$650.000 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de agosto de 2016.

Por la suma de \$650.000 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de septiembre de 2016.

Por la suma de \$650.000 por concepto cuota alimentaria provisiona correspondiente al mes de octubre de 2016.

Por la suma de \$650.000 por concepto cuota alimentaria provisionc correspondiente al mes de noviembre de 2016.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

13

Por la suma de \$650.000 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de diciembre de 2016.

Por la suma de \$695.500 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de enero de 2017.

Por la suma de \$695.500 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de febrero de 2017.

Por la suma de \$695.500 por concepto cuota alimentaria provisional correspondiente al mes de marzo de 2017.

SEGUNDO: Por los intereses legales sobre las sumas referidas desde que se hicieron exigibles y hasta que se verifique el pago, todo lo cual debe pagar el demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal que de este auto se le haga.

TERCERO: NOTIFIQUESE este auto al demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en la forma prevista en el Art. 291 del C.G.P.

CUARTO: RECONOZCASE y téngase a la Dra. MIREYA RAMIREZ PULIDO, como apoderada judicial de la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, en los términos y para los efectos aludidos en el memorial poder conferido.

NOTIFIQUESE,

[Handwritten Signature]
NYDIA JUDITH RODRÍGUEZ LEGUIZAMO
JUEZ

EJECUTIVO DE ALIMENTOS No. 118/19
M.S.E.

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DE FAMILIA DE FUSAGASUGA.

El auto anterior fue notificado por Estado No. 031
fijado en la Secretaría en el día de
hoy 14 MAY 2019 siendo las 8:00 a.m.

[Handwritten Signature]
MARIA ROCIO PARRA OSPINA
Secretaria



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

JUZGADO DE FAMILIA DE FUSAGASUGA
Mayo dos (02) de dos mil diecisiete (2017).

REFERENCIA : EJECUTIVO DE ALIMENTOS No. 091/18.
DEMANDANTE : YAKELINE BAQUERO AMAYA.
DEMANDADO : MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA.

La señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, en representación de los intereses de sus hijas LUISA FERNANDA y YARELI JULIANA CASTILLO BAQUERO, promueve demanda EJECUTIVA DE ALIMENTOS, en contra del señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en su calidad de progenitor de las citadas menores, para que se libere MANDAMIENTO DE PAGO. Se procede a decidir sobre su solicitud teniendo en cuenta el siguiente:

CONSIDERANDO

Del estudio de la demanda presentada por la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, y teniendo en cuenta el contenido de la sentencia proferida por este mismo Despacho el 29 de marzo de 2017, resulta a cargo del demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, una obligación expresa, clara y actualmente exigible de pagar una cantidad líquida de dinero.

Por lo anteriormente expuesto el JUZGADO DE FAMILIA DE FUSAGASUGA CUNDINAMARCA,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR ORDEN DE PAGO POR LA VIA EJECUTIVA en contra del señor MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, y a favor de la señora YAKELINE BAQUERO AMAYA, por las siguientes cantidades de dinero:

Por la suma de \$650.000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de abril de 2017.

Por la suma de \$650.000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de mayo de 2017.

Por la suma de \$650.000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de junio de 2017.

Por la suma de \$650.000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de julio de 2017.

Por la suma de \$650.000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de agosto de 2017.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

58

Por la suma de \$650,000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de septiembre de 2017.

Por la suma de \$650,000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de octubre de 2017.

Por la suma de \$650,000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de noviembre de 2017.

Por la suma de \$650,000 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de diciembre de 2017.

Por la suma de \$688,350 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de enero de 2018.

Por la suma de \$688,350 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de febrero de 2018.

Por la suma de \$688,350 por concepto de cuota alimentaria correspondiente al mes de marzo de 2018.

Por la suma de \$400,000 por concepto de mudas de ropa correspondientes al año 2017.

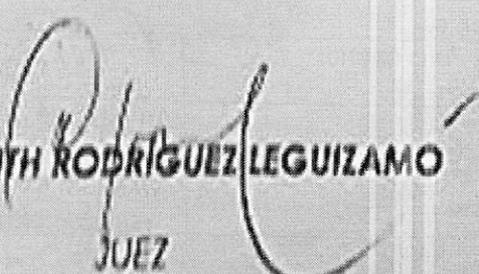
Por la suma de \$424,000 por concepto de mudas de ropa correspondientes al año 2018.

Por los mesadas alimentarios que se sigan causando hasta que se verifique el pago de la obligación.

SEGUNDO: Por los intereses legales sobre las sumas referidas desde que se hicieron exigibles y hasta que se verifique el pago, todo lo cual debe pagar el demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal que de este auto se le haga.

TERCERO: NOTIFIQUESE este auto al demandado MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA, en la forma prevista en el Art. 291 del C.G.P.

NOTIFIQUESE.


NYDIA JUDITH RODRIGUEZ LEGUIZAMO

JUEZ



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

	PROCESO INVESTIGACIÓN Y JUDICIALIZACIÓN	Código: FGN-20-F-10 Versión: 01 Página 2 de 5
	CITACIÓN A CONCILIACIÓN	

UNIDAD 1 LOCAL DE INDAGACIONES	Código Fiscal	1
Dirección: TRANSVERSAL 12 NO. 16 - 04 PISO 1	Teléfono	3183501653
Departamento: CUNDINAMARCA	Municipio:	FUSAGASUGA
Código único de la Investigación		
Dpto. 25	Municipio 290	Entidad 60
Unidad Receptora	Año 2018	Consecutivo 00527

Ciudad y Fecha: OCTUBRE 9 DE 2018

Señor(a): YAKELINE BAQUERO AMAYA

Dirección: CALLE 12 NO. 2 A - 22 PISO 2 BARRIO BONNET

Teléfono: SIN

Ciudad FUSAGASUGA CUNDINAMARCA

Respetado Señor:

En calidad de:

CITANTE () CITADO ()

La Fiscalía General de la Nación consecuente con el propósito de buscar una solución pacífica a los conflictos y de manera muy especial a aquellas conductas que siendo penales, como en el presente caso puede ser conciliada. Le requiere para que comparezca con, el fin de llevar a cabo audiencia de conciliación:

Lugar: FISCALIA PRIMERA DE INDAGACIONES

Fecha: 7 DE NOVIEMBRE DE 2018

Hora: 9:30 AM.

La citación a esta Audiencia es obligatoria, pero llegar a un acuerdo solo depende la voluntad de las partes (Citante y Citado). La inasistencia injustificada del querellante (denunciante) dará lugar al archivo de las diligencias (Si la víctima es un menor de edad las diligencias continuarán). La inasistencia injustificada del querellado (denunciado) dará lugar al inicio de la investigación penal. No se requiere asistencia de abogado para ninguna de las partes..

Firma del Funcionario	<i>[Firma]</i>
Nombre	Amparo de Jesus Arango Vasquez
Cargo	Asistente de Fiscal II

FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN

Firma de quien recibe	<i>[Firma]</i>
Nombre Legible de quien recibe	Yakeline Baquero Amaya



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

59

Doctora

FARY RUBIELA BURBANO MUÑOZ
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

E. S. D.

REF: Ejecutivo No. 2019 - 00543
De: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ
Contra: MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA

Respetada Doctora;

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA, abogado en ejercicio profesional, identificado con cedula de ciudadanía No. 11.522.110 de Pacho, registrado con la Tarjeta Profesional No. 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, con el fin de que sirva como prueba documental dentro del proceso de acción reivindicatoria con radicado No. 2019-612 que se encuentra en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá en el cual actúo como apoderado de la parte demandada, de manera respetuosa me permito solicitar a su Despacho se sirva allegar al Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, copia de los oficios que dieron lugar a la cancelación de la medida de embargo de alimentos decretada por el Juzgado Promiscuo de Familia con oficio No. 0734 con fecha 21 de julio del 2016 dentro del expediente del asunto, con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá para ser registrado en el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-37746.

De igual manera solicito comedidamente se explique la razón por la cual existe el oficio que decreta el embargo de remanentes dentro del mismo proceso, oficio que obra en el proceso ejecutivo de alimentos No. 2016-240 del Juzgado de Familia y cuya copia anexo.

Cordialmente;

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
C.C. No. 11.522.110 de Pacho
T.P. No. 140.249 del C.S.J.
Email: mifabal32@gmail.com



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

22/7/2020

Gmail - Ejecutivo No. 2019 - 00543 DE: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ - VS: MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA <mifabal32@gmail.com>

Ejecutivo No. 2019 - 00543 DE: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ - VS: MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA

1 mensaje

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA <mifabal32@gmail.com>
Para: j03cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

22 de julio de 2020, 14:34

Doctora
FARY RUBIELA BURBANO MUÑOZ
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ
E. S. D.

REF: Ejecutivo No. 2019 - 00543
De: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ
Contra: MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA

Respetada Doctora;

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA, abogado en ejercicio profesional, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.522.110 de Pacho, registrado con la Tarjeta Profesional No. 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, con el fin de que sirva como prueba documental dentro del proceso de acción reivindicatoria con radicado No. 2019-612 que se encuentra en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá en el cual actúo como apoderado de la parte demandada, de manera respetuosa me permito solicitar a su Despacho se sirva allegar al Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, copia de los oficios que dieron lugar a la cancelación de la medida de embargo de alimentos decretada por el Juzgado Promiscuo de Familia con oficio No. 0734 con fecha 21 de julio del 2016 dentro del expediente del asunto, con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá para ser registrado en el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-37746.

De igual manera solicito comedidamente se explique la razón por la cual existe el oficio que decreta el embargo de remanentes dentro del mismo proceso, oficio que obra en el proceso ejecutivo de alimentos No. 2016-240 del Juzgado de Familia y cuya copia anexo.

Solicito con todo respeto ACUSAR RECIBO de este email y sus anexos.

Atentamente;

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA

<https://mail.google.com/mail/u/07k=a1ed37dcd8&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar5823110640270665570&simpl=msg-a%3Ar5831373056354086219>

1/2

22/7/2020

Gmail - Ejecutivo No. 2019 - 00543 DE: JOSÉ RICAURTE RIVEROS RODRÍGUEZ - VS: MOISES ALIRIO CASTILLO HERRERA

CC No. 11.522.110 de Pacho
TP No. 140.249 del C.S.J
Abogado Universidad Libre de Colombia
Email: mifabal32@gmail.com

3 adjuntos



OF 1257 EMBARGO REMANENTES.jpg
84K



MEMORIAL JUZGADO DE FAMILIA.jpg
130K

PRUEBA DOCUMENTAL - SOLICITUD DE OFICIOS AL JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.pdf
281K



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

60



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



Fusagasugá, 23 de enero de 2020.

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad: Fusagasugá

Referencia: Informe pericial – avalúo comercial

Yo, SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía N°. 39.625.758 de Fusagasugá, perito – evaluador con Registro Abierto de Avaluador RAA No. AVAL-39625758 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, en el marco del artículo 226 y 399 numeral 6 del Código General del Proceso, procedo a presentar el dictamen pericial del inmueble Carrera 3 # 11B-48, Calle 12 # 2A-22, barrio Bosque Bonnet, municipio Fusagasugá, el cual se acompaña en 41 folios, para ser utilizado en un proceso cuyo Demandante: Yakeline Baquero Amaya. Demandado: Alejandro Castillo, Moises Castillo y otros.

Cordialmente,

SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ
Ing. Catastral y Geodesta
T. P. 25222 – 76743 CND
Esp. en Planificación Estratégica Urbana
Perito Avaluador

Inscrita en el Registro Abierto de Avaluador RAA: AVAL-39625758
Avalada por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA
Afiliada a Lonja de Propiedad Raíz del Sumapaz

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9552020



1. DECLARACIONES

Yo, **SANDRA MILENA CASTAÑO SANCHEZ** identificada con cedula de ciudadanía N°. 39.625.758 de Fusagasugá, como profesional en Ingeniería Catastral y Geodesta T.P 25222-76743 CND y en calidad de perito – evaluador con Registro Abierto de Avaluador RAA No. AVAL-39625758 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 del Código General del Proceso, declaro que:

1. **Resido en la ciudad de Fusagasugá, número para contacto celular 313 3657323 y correo para notificación: ing.smcs@gmail.com.**
2. Bajo juramento dejo en manifiesto que la firma del presente dictamen refleja mi opinión técnica en el asunto que trata el informe, la cual es independiente y corresponde a la real convicción profesional.
3. Fui contratada en el proceso en curso por la parte demandante.
4. No he sido designada en procesos anteriores por la misma parte.
5. Los métodos, e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
6. Los métodos, e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de los que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión y oficio como perito – evaluador.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal
Ordenamiento Territorial, SIG
Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

61



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9652020



2. LISTA DE PUBLICACIONES Y CASOS EN LOS QUE HE SIDO DESIGNADA COMO PERITO

En cumplimiento del artículo 226 del Código General del Proceso, presento la relación de los casos en que he sido designada como perito, en los últimos cuatro (4) años:

No.	FECHA REALIZACIÓN	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
1	2015	Calcular Los Daños Y Perjuicios Vega De Ostos	Conjunto Residencial Vega De Ostos Vereda Bosachoque	Juez De Conocimiento Ordinario De Responsabilidad Civil	Fusagasugá	María Patricia Vargas Ceballos Y Otros	Inversiones Santos Camargo & Compañía S.A.S. Y Otros.	Mireya Ramirez Pulido
2	2015	Viabilidad Técnica De Subdivisión Del Predio Identificado Con El Número Catastral 01-00-0151-0009-000 En Proceso División Material	Calle 6 # 2-26 Barrio Emilio Sierra Municipio De Fusagasugá	Juzgado Municipal Fusagasugá	Fusagasugá	Rosa Inés Cruz Peñafoza	José Mardoqueo Cruz Peñafoza.	
3	2016	Viabilidad Técnica De Subdivisión Del Predio Identificado Con El Número Catastral 01-00-0091-0005-000	Lote 1 Barrio Fusacatan Municipio De Fusagasugá	Juzgado Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Dora Inés Rodríguez	Carlos Alberto Tafur Ortigón.	Fernando Garcia
4	2016	Establecer Los Daños Y Perjuicios Ocasionados A La Demandante Por La Afectación Del Inmueble	Calle 12 # 3-84 Primer Piso, Calle 12 # 3-86 Segundo Piso	Juzgado Fusagasugá	Silvania	Carmanza Bermúdez	Aseguradora	
5	2016	Establecer La Identificación Precisa Del Inmueble, Colindantes, Medidas Y Áreas, Así Como Los Frutos Civiles Que Se Calcularan Desde 21 De Julio Del 2015 A 31 De Octubre De 2016.	Carrera 4 # 11-42/44	Juez Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá-Cundinamarca	Fusagasugá	Marco Fidel Castiblanco Gonzalez	Pedro Antonio Prieto Ramos	
6	2016	Calcular La Valoración Productiva Del Inmueble En El Proceso De Rendición De Cuentas	Calle 22 # 25-13 O Carrera 38 # 19-35 O Lote 3 Mz A Urbanización Villa Patricia	Juez Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá-Cundinamarca.	Fusagasugá	Herminda Margarita Dimate	Rodrigo Castillo Romero Y Wilmar Esneyder Castillo Gonzalez	Fernando Garcia
7	2016	Calcular El Valor De Los Frutos Civiles En El Inmueble	Lote 7 Mz F Urbanización El Recreo	Juez Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá-Cundinamarca.	Fusagasugá	Bianca Lilia Vargas Bermejo	Fernando Javier Camero Otero	Fernando Garcia
8	2016	Conceptuar Sobre La Viabilidad De División Material	Carrera 9 No. 7-13 Y 7-15	Juez Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Leonor Niño Acosta	Gima Niño Acosta, Víctor Julio Niño Acosta	Mireya Ramirez Pulido

Avalúos, urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal, Ordenamiento Territorial, SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

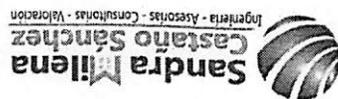
Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01 FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 866220



No.	FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
13	2017	Establecer El Valor De Instrumentos, Muebles Y Enseres Consuntivo Odontológico 2	Cr 7 9-40 Fusagasugá	Fusagasugá		Gloria Esperanza Vargas A.	Mirya Ramirez Pulido	
14	2017	Establecer El Valor Comercial De Los Inmuebles Objeto De Sustitución Y De Los Inmuebles Susceptos Para Inscripción De Demanda Con El Fin De Realizar Un Comparativo En Cuanto A Valor De Los Inmuebles	Lotes 44, 66, 70, 73, 5, 6, 7, 9, 38, 40, 78, 69 Y 72 Conjunto Vega De Ostos	Fusagasugá		María Patricia Vargas Ceballos Y Otros Contra Santos Camargo & C.A.S. Y Otros.	Mirya Ramirez Pulido	
15	2017	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Predio Santa Isabel Vereda Panama, Silvania	Fusagasugá		Daniel Cimpos	Mirya Ramirez Pulido	
16	2017	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 1 Vereda Azaranal, Silvania	Fusagasugá		Daniel Cimpos	Mirya Ramirez Pulido	
17	2017	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Cra 3 No. 26 B-11, Barrio La Macarena De La Ciudad De Bogotá	Fusagasugá		Daniel Cimpos	Mirya Ramirez Pulido	
18	2017	Realizar El Avalúo Comercial Del Predio Denominado "Ana María" (De Menor Extensión), Y Sus Hojas Plantadas En El Mismo	PREDIO "ANA MARIA" VEREDA: BOCA DE MONTE Pasca	Fusagasugá				
19	2018	Avalúo Comercial De Bienes Muebles Y Maquinarias Localizados En El Establecimiento Body Life	Tercer Piso Centro Comercial Manía, Fusagasugá.	Fusagasugá		Arquitectura Y Concreto SAS	Mirya Ramirez Pulido	
20	2018	Realizar Avalúo Comercial Y Fines Civiles	Lote 09 Mz C Cra 1 A Bis Este # 19 A-33 Y Lote 10 Mz C Cra 1 A Bis Este # 19 A-27 Barrio Las Américas De La Ciudad De Fusagasugá	Fusagasugá		Jefferson Andrés Avila Sambrano	Elisa Sánchez	
21	2018	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 2, Lote 7, Lote 11, Lote 13, Lote Cuatro Esquinas, Vereda Mochío, Municipio Carmen De Apicalá	Fusagasugá		Edilia García Mejía Marco Tulio García Mejía	Oscar Granados	
22	2018	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Tiv 17 # 26-36 Lote Barro Manía	Fusagasugá		Jorge Nieto Pablo Vanegas		
23	2018	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 2 El Paraiso, Vereda Guatipás, Municipio De Pasca	Pasca		Dora Patricia Andía Osorio	Elisa Sánchez	
24	2018	Determinar El Valor Comercial De La Posesión Del Vehículo Con Placa BME-577		Fusagasugá		Giovanni Castañeda Busíos	Mirya Ramirez Pulido	
25	2018	Determinar El Valor Comercial De Los Inmuebles Lote 75 Y 76 Del Conjunto Vega De Ostos II	Lote 75 Y 76 Conjunto Turístico La Vega De Ostos	Fusagasugá		Conjinto Turístico La Vega De Ostos	Mirya Ramirez Pulido	
26	2018	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 2A Usatama	Fusagasugá		Paula Chávez		
27	2018	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote De Terreno, Vereda El Molino, Municipio De Pasca	Fusagasugá		Juan Simón Romero Molina		
28	2019	Actualizar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote # 5 Villa Talana Vereda	Fusagasugá		Shidy Alexandra	Paola Machado	

Avalúos, urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres.
Correo: ing.smc@gmail.com
Fusagasugá, Cundinamarca
Celular: 313 3657323
Web: https://ing.smc.wixsite.com/ing-sandra-castano

Escaneado con CamScanner



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No: 9952020



No.	FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
		Del Inmueble	La Isla			Rodríguez Gómez		
29	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 15,16,17, 23, 24, 35, 39, 51, 58, 75,76 Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II Sector Rural Vereda Bosachoque	Juzgado Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Conjunto Turístico Hacienda La Vega De Ostos II		Mireya Ramírez Pulido
30	2019	Determinar El Valor Comercial De Los Inmuebles	Lotes # 56, 55, 56, 57, 74, 90 Unidad Residencial Orquideas Urbanización Villa Natalia	Juzgado Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Organización Campestre S En C		
31	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 2 # 2-08 Barrio Santander		Fusagasugá	Gladys Martínez		
32	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 6 # 2-26, Barrio Emilio Sierra		Fusagasugá	Cecilia Cruz		
33	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote # 3 Finca El Recreo De Los Frayles Ubicado En La Vereda La Puerta		Fusagasugá	Myriam Baquero Castro		
34	2019	Calcular Los Coeficientes De Copropiedad De Los Lotes Que Conforman El Conjunto Turístico La Vega De Ostos II, Según Los Preceptos De La Ley 675 De 2001 Y Por Orden Del Juzgado Primero Civil De Fusagasugá.	Conjunto Turístico La Vega De Ostos II	Juzgado Primero Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Julio Eduardo Vargas Y Otros	Conjunto Turístico La Vega De Ostos II	Mireya Ramírez Pulido
35	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Cra 6 # 11-37 Apto 201 Edificio Málaga, Barrio Coburgo		Fusagasugá	Gloria Inés Salamanca Sierra		Patricia Moscoso
36	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lotes 19 Y 20 Conjunto Turístico La Vega De Ostos II	Juzgado Tercero Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Conjunto Turístico La Vega De Ostos II	Daniel Vargas Ceballos	Mireya Ramírez Pulido
37	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 9 # 1 B Este-28 Apto 301 Y Garaje 16 Edificio Otobos, Barrio Pekin		Fusagasugá	Gloria Ligia Clavijo Sánchez		Judith Rodríguez
38	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 2 # 1-64707274 Del Barrio Ascensión Del Municipio De San Bernardo		Fusagasugá	Gloria Ligia Clavijo Sánchez		Judith Rodríguez
39	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	El Asomadero, Vereda Pirineos, Del Municipio De San Bernardo		Fusagasugá	Gloria Ligia Clavijo Sánchez		Judith Rodríguez
40	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Buenavista, Vereda Pirineos, Del Municipio De San Bernardo		Fusagasugá	Gloria Ligia Clavijo Sánchez		Judith Rodríguez
41	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 16 A # 13-83 Casa Lote Villa Magdalena	Juzgado Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Edgar Alberto Pifferos Perilla		Patricia Moscoso
42	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Villa Helena, Vereda Bosachoque	Juzgado Primero Civil Municipal De Fusagasugá	Fusagasugá	Angélica Gómez De Zuluaga	Isalas Yáñez Rueda	
43	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 19 # 1 A-2729 Lote # 27 Santa Cruz, Barrio Fusacatán	Juzgado Primero Civil Municipal De Fusagasugá	Fusagasugá	Alejandro Castro Parra		
44	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote B Vereda Bosachoque	Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Adolfo Guerrero Parra		Judith Rodríguez
45	2019	Establecer Si La Construcción Del Viaducto Aéreo Del Acueducto De La Asociación	El Dinde O Naranjales, Vereda La Isla	Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	Asociación De Usuarios Acueducto		

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos

FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión 04

Fecha aprobación del formato: 02-01-2020

AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 0852020



No.	FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
		De Usuarios Del Acueducto Leonardo Hoyos, Que Pasa Por Una Franja Del Inmueble El Dinde O Naranjales En La Parte Noroccidental Del Mismo, Le Ha Generado Pérdida De Valor Al Inmueble Y De Ser Así, Cuantificar Ese Valor.				Veredal Leonardo Hoyos		
46	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Mechaqui, Sector Urbano Mosquera	Juez Segundo Civil Del Circuito De Fusagasugá	Fusagasugá	René Octavio Barroso Acevedo		
47	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Lote 17 Mz D Centro Poblado La Cascada		Fusagasugá	María Olga Acevedo Barajas Eder Leonel Diaz Barreto		Judith Rodríguez
48	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble Y Calcular Los Frutos Civiles Del Inmueble	Lote 2 El Paraíso, Vereda Gúchipas, Municipio De Pasca	Juzgado Civil Del Circuito De Fusagasugá	Pasca			Eloisa Sánchez
49	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	El Santuario, Vereda Subla, Municipio De Sylvania			Diego Diaz Y Otros		Fernando García
50	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	El Refugio, Vereda Centro Municipio De Chaguani	Juzgado Promiscuo Municipal De Chaguani	Chaguani	Hugo Alberto Chacón Donoso	Mauricio Enrique Ramirez	Fernando García
51	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Carrera 6B # 171-48 O Cra 12 A # 170B-40 O Cra 12 A # 171-53 Lote 3-3, Localidad Usaquén		Bogotá	Juan Bautista Caro Guerrero		Eloisa Sánchez
52	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Carrera 2 # 18 A-49 Lote 7 Mz L Urbanización El Mirador		Fusagasugá	Angélica Gómez De Zuluaga		Eloisa Sánchez
53	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 2 Norte # 5 A Este - 92 Int 17 Bloque E Conjunto Residencial La Palma 2 VIS		Fusagasugá	Luis Alejandro Leon Gonzalez		Judith Rodríguez
54	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Marwill O La Fragua #1, Vereda Bóchica		Fusagasugá	Clara Maria Salamanca Sierra		
55	2019	Determinar El Valor Comercial Del Inmueble	Calle 23 # 13-27 Apto 404 Y Parqueadero 8 Multifamiliar San Nicolás Reservado Etapa II, Barrio San Mateo.		Fusagasugá	Claudia Villegas Pinzón		

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

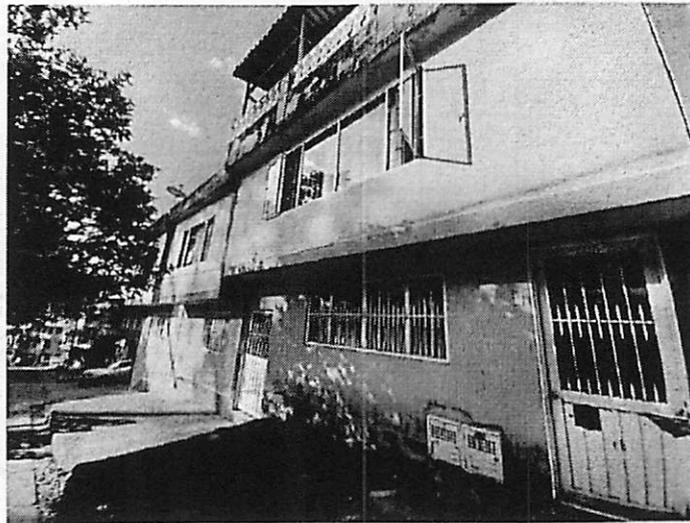


SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Codigo FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



INFORME AVALÚO COMERCIAL No. 985_PER_2019

DIRECCIÓN
Carrera 3 # 11B-48
Calle 12 # 2A-22
BARRIO BOSQUE BONNET
Fusagasugá – Cundinamarca



Fusagasugá, 23 de enero de 2020

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinario, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

69



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9552020



CONTENIDO

1.	DECLARACIONES	2
2.	LISTA DE PUBLICACIONES Y CASOS EN LOS QUE HE SIDO DESIGNADA COMO PERITO	3
3.	INFORMACIÓN BÁSICA DEL AVALÚO.....	11
3.1	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE	11
3.2	IDENTIFICACIÓN DEL DESTINATARIO	11
3.3	OBJETO DEL AVALÚO	11
3.4	ENCARGO VALUATORIO	11
3.5	CLASE DE AVALÚO	11
3.6	FECHA DE INSPECCIÓN	11
3.7	FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS	12
3.8	FECHA DEL INFORME	12
3.9	BASES Y CRITERIOS VALUATORIOS.....	12
3.10	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	12
3.11	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO	12
4.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	13
4.1	LOCALIZACIÓN	13
4.2	DELIMITACIÓN.....	13
4.3	USOS PREDOMINANTES	14
4.4	VIAS DE ACCESO Y DE TRANSPORTE.....	14
4.5	SERVICIOS PÚBLICOS	14
4.6	AMOBLIAMIENTO URBANO	14
4.7	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	14
4.8	EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR.....	15
4.9	ACTIVIDAD EDIFICADORA	15
4.10	LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN.....	15
5.	IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	16
5.1	IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA	16
5.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	16
5.3	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	16
5.4	DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	16
5.5	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16
5.6	GRAVÁMENES.....	16
6.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	17
6.1	UBICACIÓN	17
6.2	DIRECCIÓN.....	17
6.3	COORDENADAS	18
6.4	TIPO DE INMUEBLE	18
6.5	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	18
6.5.1	Área de terreno	18
6.5.2	Linderos.....	18
6.5.3	Forma geométrica.....	18

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes: Propiedad Horizontal, Ordenamiento Territorial, SIG, Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



**Sandra Milena
Castaño Sánchez**
Ingeniería - Asesorías - Consultorías - Valoración

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1.01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO N° 9852929



6.5.4	Ubicación del inmueble en el contexto de la manzana	18
6.5.5	Frente sobre vías	19
6.5.6	Topografía y relieve	19
6.5.7	Cerramiento	19
6.5.8	Servicios públicos	19
6.5.9	Normatividad urbanística	19
6.6	CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	20
6.6.1	Áreas construidas	20
6.6.2	Mejoras	21
6.6.3	Estratificación socioeconómica	21
6.6.4	Descripción de edificaciones	21
6.7	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	23
6.8	CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES	23
7.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	24
7.1	CONDICIONES DE ESTABILIDAD DE SUELOS	24
7.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	24
7.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	24
7.4	SEGURIDAD	24
7.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	24
7.6	CONDICIONES ESPECIALES	24
8.	RESULTADOS DEL AVALÚO	25
8.1	MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO	25
8.2	JUSTIFICACIÓN	26
8.3	MEMORIA DE CÁLCULO	26
8.3.1	Terreno	26
8.3.2	Construcciones	27
8.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	28
8.5	PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	28
8.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA	28
8.7	VALUACIÓN	29
8.8	VIGENCIA	29
9.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	30
10.	ANEXOS	31
10.1	REGISTRO FOTOGRÁFICO	31
10.2	ACREDITACIONES DEL VALUADOR E IDONEIDAD	38

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG. Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

65



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



3. INFORMACIÓN BÁSICA DEL AVALÚO

3.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

	Nombres y apellidos	Identificación
Solicitante	YAKELINE BAQUERO AMAYA	C.C. 39673078

3.2 IDENTIFICACIÓN DEL DESTINATARIO

	Nombres y apellidos	Identificación
Destinatario	YAKELINE BAQUERO AMAYA	C.C. 39673078

3.3 OBJETO DEL AVALÚO

Compra	Arrendamiento	Compensación	Contable
Venta	Permuta	Urbanístico	Dación de pago
Seguro o póliza	Judicial	<input checked="" type="checkbox"/> Crédito	Informativo
Donación	Conciliación	Plusvalía	

3.4 ENCARGO VALUATORIO

Determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 3 # 11B-48, Calle 12 # 2A-22, barrio Bosque Bonnet, municipio de Fusagasugá – Cundinamarca, en las condiciones físicas, jurídicas y de mercado existentes, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo.

3.5 CLASE DE AVALÚO

Avalúo Categoría Urbano

3.6 FECHA DE INSPECCIÓN

13 de enero de 2020

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



3.7 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS

13 de enero de 2020

3.8 FECHA DEL INFORME

20 de enero de 2020

3.9 BASES Y CRITERIOS VALUATORIOS

- El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por la cantidad monetaria por la cual se transaría un bien entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en la fecha de la valuación, después de una adecuada comercialización, debidamente informados, de manera libre y sin coacción.
- El valor establecido en este informe está acorde con las condiciones propias del mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística.

3.10 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

3.11 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Escritura No. 2595 del 15 de septiembre de 2019 de la Notaria Segunda de Fusagasugá.
- Certificado de Libertad 157-37746 del 14 de noviembre de 2019.

Fin de página.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

66



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9652620

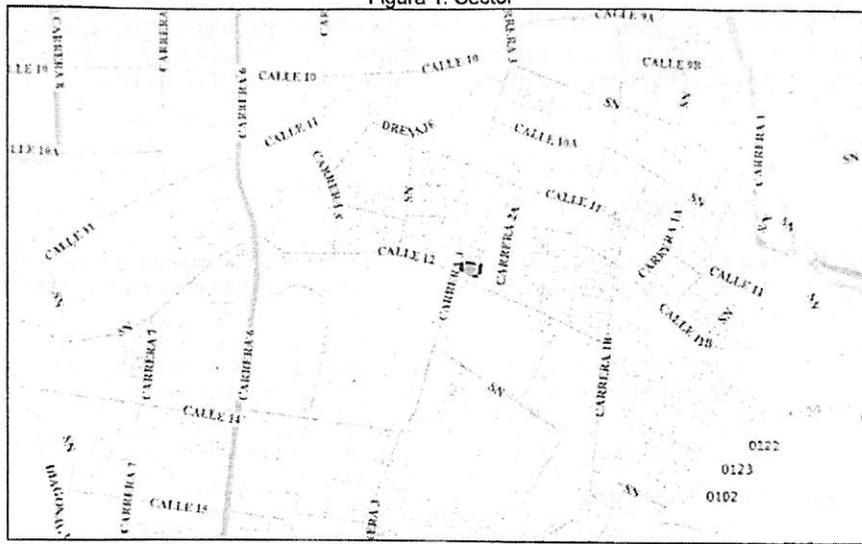


4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACIÓN

El sector o entorno del inmueble objeto a avaluar comprende el barrio Bosque Bonnet del municipio de Fusagasugá, localizado en la parte centro oriente de la ciudad.

Figura 1. Sector



Fuente: Geoportal IGAC.

4.2 DELIMITACIÓN

NORTE	Barrio El Tejar
ORIENTE	Barrio El Tejar
SUR	Barrio Los Robles
OCCIDENTE	Barrio Coburgo

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1.01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO N° 9852020



4.3 USOS PREDOMINANTES

Predomina el uso residencial con mezcla de uso comercial de tipo barrial o local, con la existencia de parques cercanos.

Dentro del sector se observan los usos residenciales de estratos medio y bajo y el uso comercial sobre la carrera 3.

El uso residencial se desarrolla en viviendas unifamiliares por loteo individual adelantadas por el sistema de autoconstrucción, con alturas homogéneas de uno (1) dos (2) y tres (3) pisos, en general con regulares especificaciones constructivas y arquitectónicas en amplios lotes de terreno, pues es de los barrios tradicionales de la ciudad.

4.4 VIAS DE ACCESO Y DE TRANSPORTE

Las condiciones de acceso al sector son favorables en razón a que cuenta con ejes viales cercanos al centro de la ciudad. Estas vías son pavimentadas, en estado medio de conservación, cuentan con andenes y sardineles.

El servicio de transporte público urbano al sector es prestado por servicio de buseta colectivo, con frecuencia eficiente, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad que circulan por la Cra 6, calle 12.

4.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural.

4.6 AMOBLAMIENTO URBANO

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público, poca señalización, parques y equipamientos como coliseo de tejo y de futsal.

4.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Conforme a las disposiciones de la Secretaria de Planeación Municipal, la cual adopta la estratificación en municipio de Fusagasugá y determina su aplicación, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato tres (3) y dos (2) para vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico medio de la población.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y pentajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

67



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No 5852020



4.8 EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

La zona presenta varias edificaciones referentes: Parque Coburgo, Casona Quinta Coburgo, Coliseo IDERF, Concha acústica, Escuela Camilo Torres.

4.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

La dinámica edificadora del sector es media presentándose remodelaciones conservando su estructura base. La disponibilidad de lotes es escasa.

4.10 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

El barrio donde se localiza el inmueble está aprobado por la Secretaria de Planeación.

Fin de página.

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



5. IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

5.1 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA

Cédula catastral	Chip Catastral	Matrícula Inmobiliaria
010004060013000	No aplica	157-37746

5.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Según el certificado de libertad proporcionado para el avalúo, el derecho de propiedad se transfiere mediante acto de compraventa De: Castillo Herrera Jaime Alejandro y Castillo Herrera Moisés Alirio a favor de: Londoño Ortegón Gabriel en un 50% y Torres Penagos Wilson Mauricio en un 50%, mediante Escritura No. 2595 del 15 de septiembre de 2019.

5.3 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se proporcionó dicha información.

5.4 DOCUMENTO DE CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble no se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal.

5.5 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

No aplica

5.6 GRAVÁMENES

Según el certificado de libertad suministrado el inmueble no tiene gravámenes o afectaciones que restrinjan su uso o comercialización.

NOTA: La información jurídica consignada en este capítulo no constituye en ningún momento un estudio de títulos.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suetos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

68



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852629



6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

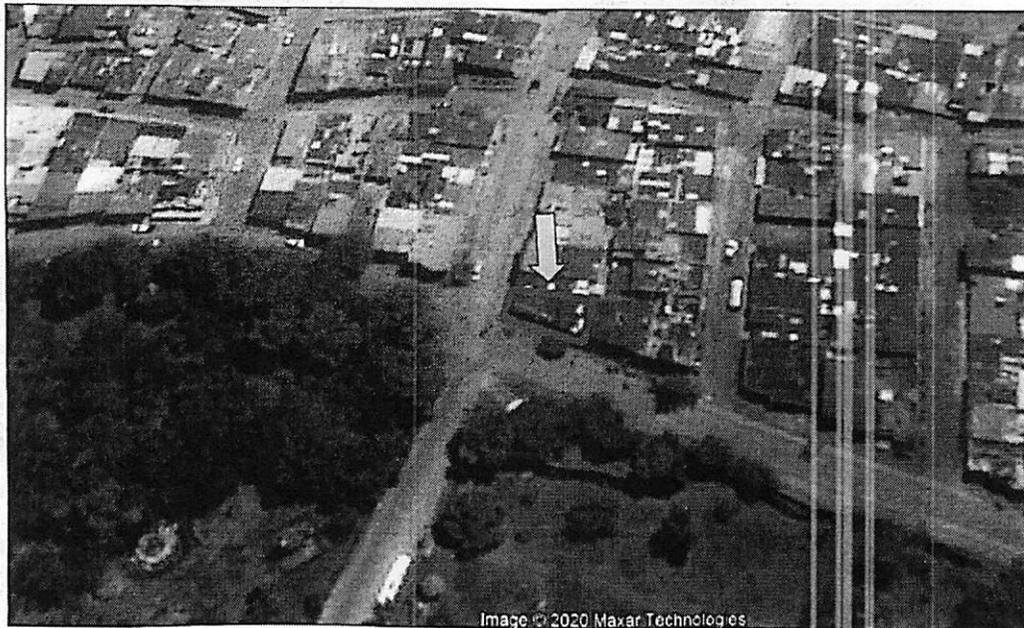
6.1 UBICACIÓN

Pais	Departamento	Municipio
Colombia	Cundinamarca	Fusagasugá

6.2 DIRECCIÓN

Nomenclatura	Barrio	Nombre conjunto o edificio
Carrera 3 # 11B-48 Calle 12 # 2A-22	Barrio Bosque Bonnet	

Figura 2. Localización del inmueble



Fuente: Google Earth Pro.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO N15 I 01
Codigo FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



6.3 COORDENADAS

El predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas geográficas: Latitud: 4.339446°
Longitud: -74.359603°

6.4 TIPO DE INMUEBLE

Revisados los archivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá, se evidencia que el predio es urbano.

6.5 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.5.1 Área de terreno

FUENTE	M2
Según Escritura	155.93
Según Catastro	169
Según Certificado de libertad	155.93
Según levantamiento topográfico	
Área para liquidación del avalúo	155.93

Nota: Conforme a la Resolución 620 de 2008 Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

6.5.2 Linderos

Se toman de las escrituras proporcionadas para la elaboración de este avalúo:

"Norte, en una longitud de diez y seis punto cincuenta metros (16.50 mts.) con el lote número once (11); Oriente, en una longitud de un metro (1.00 mts.), con el lote número doce (12) y de diez metros (10.00 mts.), con el lote número catorce (14); Sur, en una longitud de diez y seis punto sesenta y ocho metros (16.68 mts.) con la calle doce (12); Occidente, en una longitud de siete punto noventa y metros (7.90 mts.) con la carrera tercera (3*)."

6.5.3 Forma geométrica

El terreno es regular de forma rectangular.

6.5.4 Ubicación del inmueble en el contexto de la manzana

MEDIANERO		ESQUINERO	X
-----------	--	-----------	---

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial SIG Cartografía.

Celular: 313 3557323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

69



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO HTS 101
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 5852020



6.5.5 Frente sobre vías

El predio cuenta con frente sobre vía pública pavimentada que le sirve a su vez de vía de acceso.

6.5.6 Topografía y relieve

Topografía			
(Según Resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995, de la clasificación del IGAC)			
Plano	0 -1 %	Fuertemente ondulado	12 -25% x
Casi plano	1 -3 %	Moderadamente Escarpado	25 - 50%
Ligeramente ondulado	3 -7 %	Escarpado	50 -75%
Ondulado	7- 12%	Muy escarpado	> 75%
Relieve			
Altura sobre el nivel del mar 1747 mt aprox.			

6.5.7 Cerramiento

El predio cuenta muros propios en sus dos costados colindantes con los inmuebles vecinos.

6.5.8 Servicios públicos

El inmueble dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, recolección de residuos sólidos, energía eléctrica y gas natural.

6.5.9 Normatividad urbanística

De acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Fusagasugá, adoptado mediante el Acuerdo No. 029 de 2001, los inmuebles en estudio se localizan en la zona habitacional de densidad alta bajo los siguientes lineamientos:

USO PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

USO COMPLEMENTARIO: Institucional tipo 1 zonas de parqueo y equipamiento.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA POR HECTAREA: La máxima densidad será de noventa unidades de vivienda por hectárea.

AREA DE OCUPACION: El área máxima de ocupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar será el 60%; para uso institucional será un área máxima del 35% del área del lote.

AREA DE CONSTRUCCION: Para vivienda unifamiliar será del 120% de la superficie total del lote; para vivienda bifamiliar será del 130% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en tres pisos, será del 175% de la superficie total del lote; para vivienda multifamiliar en 4 pisos será del

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y penitajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1.01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



255% de la superficie total del lote y para vivienda multifamiliar en 5 pisos será del 280% de la superficie total del lote.

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA	# DE PISOS	DENSIDAD VIV/HEC	DENSIDAD HAB/HEC
Unifamiliar	6 m	12 m	72 m ²	1-2 PISOS	90 Viv/Hac	405
V.I.S.	6 m	12 m	72 m ²	5-PISOS	100 Viv/Hac	495
Bifamiliar	7 m	14 m	98 m ²	2-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	9 m	16 m	144 m ²	3- PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	10 m	18 m	180 m ²	4-PISOS	90 Viv/Hac	405
Multifamiliar	12 m	20 m	240 m ²	5-PISOS	90 Viv/Hac	405

ALTURAS: Para vivienda unifamiliar máximo 2 pisos; para vivienda bifamiliar máximo 2 pisos y altillo; para vivienda multifamiliar de 3, 4 y 5 pisos según el área del lote.

RETROCESO ANTERIOR (ANTEJARDIN): Para vivienda unifamiliar y bifamiliar, mínimo 2 metros; para vivienda multifamiliar mínimo 2.50 metros.

RETROCESO POSTERIOR: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 3 pisos, será de 3 metros a lo ancho del predio; para vivienda multifamiliar de 4 y 5 pisos será de 4 metros a lo ancho del predio.

POZOS DE LUZ: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de 3 pisos será de 9 metros cuadrados con un lado de 3 metros; para vivienda multifamiliar de 4 pisos será de 16 metros cuadrados con un lado de 4 metros y para vivienda multifamiliar de 5 pisos será de 20 metros cuadrados con un lado de 4 metros.

6.6 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

6.6.1 Áreas construidas

DESCRIPCIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS	M2	DESCRIPCIÓN ÁREAS OCUPADAS	M2
LOCAL COMERCIAL	57.168		
PRIMER PISO USO RESIDENCIAL	73.048		
SEGUNDO PISO	169.06		
TERCER PISO	33.936		
TOTAL	333.212	TOTAL	

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No: 9852020



6.6.2 Mejoras

DESCRIPCIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS	M2	DESCRIPCIÓN ÁREAS OCUPADAS	M2
TOTAL	0	TOTAL	0

6.6.3 Estratificación socioeconómica

El predio tiene asignado el estrato 3.

6.6.4 Descripción de edificaciones

Primer piso:

Local comercial: Según lo informado por la señora Yakeline Baquero, ya que no se tuvo acceso a esta parte del inmueble.

ESTILO: Moderno.
FACHADA: Graniplast.
PISOS: Mineral.
ESTRUCTURA: Vigas y columnas.
CUBIERTA: Placa concreto.
MUROS: Bloque, estucados y pintados.
SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado, aseo y energía.
BAÑO: Enchapado
PUERTAS: Madera y Metal
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.

Apartamento 1, según lo informado por la señora Yakeline Baquero, ya que no se tuvo acceso a este piso.

ESTILO: Moderno.
FACHADA: Graniplast.
PISOS: Cerámica.
ESTRUCTURA: Vigas y columnas.
CUBIERTA: Placa concreto.
MUROS: Bloque, estucados y pintados.
SERVICIOS PÚBLICOS: Independientes Acueducto, alcantarillado, aseo, gas natural y energía.
BAÑOS: Enchapado
COCINA: Mesón enchapado
PUERTAS: Madera
CLOSETS: Madera

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.vixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Codigo: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 5852020



VENTANAS: Ornamentación
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.
DEPENDENCIAS: Sala, comedor, 3 Alcobas con closets, un baño, cocina, patio.

Segundo piso: Apartamento 2

ESTILO: Moderno.
FACHADA: Graniplast.
PISOS: Cerámica.
ESTRUCTURA: Vigas y columnas.
CUBIERTA: Placa concreto.
MUROS: Bloque, estucados y pintados.
SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado, aseo, gas natural y energía.
COCINA: Mesón enchapado mobiliario sencillo, en mal estado de conservación.
PUERTAS: Madera
PUERTAS principales: Metal.
VENTANAS: Aluminio
CLOSETS: Madera.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular
DEPENDENCIAS: Sala, comedor, cocina, patio, 5 alcobas, 1 baño enchapado grande.

Tercer piso:

ESTILO: Moderno.
FACHADA: Pañete y pintura.
PISOS: Cerámica.
ESTRUCTURA: Vigas y columnas.
CUBIERTA: Teja Eternit, cielo raso en machimbre.
MUROS: Bloque, estucados y pintados.
SERVICIOS PÚBLICOS: Independientes Acueducto, alcantarillado, aseo, gas natural y energía.
COCINA: Mesón enchapado, mobiliario sencillo.
PUERTAS: Madera
PUERTAS principales: Metal.
VENTANAS: Aluminio
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.
DEPENDENCIAS: Sala comedor, cocina, baño, dos (2) alcobas, terraza cubierta.

Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbre para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano/>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTG 101
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02.01.2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 6352029



IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN				
TIPO		CLASE		USO
CASA	X	UNIFAMILIAR		VIVIENDA X
APARTAMENTO		BIFAMILIAR		VIVIENDA CAMPESTRE
BODEGA		MULTIFAMILIAR	X	COMERCIAL
LOCAL	X	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
OFICINA		COMERCIAL		OFICINAS
LOTE		OFICINAS		DOTACIONAL
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN		INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
NUEVA		ÓPTIMO		No. DE PISOS 3
USADA	X	BUENO		No. DE SÓTANOS
TERMINADA	X	REGULAR	X	VETUSTEZ (AÑOS) 30
EN OBRA %		MALO		CONDICIONES DE ILUMINACIÓN REG
REMODELADA		DEMOLICIÓN		CONDICIONES DE VENTILACIÓN BUE NA

ESTACIONAMIENTOS				
MATRÍCULA INM.	No. CATASTRAL			
GARAJES (TOTAL UNIDADES)	0	PARQUEADERO PÚBLICO		BAHIA COMUNAL
CUBIERTO		USO EXCLUSIVO		SENCILLO
DESCUBIERTO		PRIVADO		

6.7 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

No. Edificios	Total de unidades	Ubicación del inmueble en el conjunto
No aplica	No aplica	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL				
PORTERIA		JUEGOS DE NIÑOS		SQUASH
CITÓFONO		CANCHA MÚLTIPLE		TANQUE AGUA
SALON COMUNAL		GIMNASIO		ZONAS VERDES
BICICLETEROS		PLANTA ELECTRICA		SHUT BASURAS
ASCENSOR		LAGO		GOLFITO
PISCINA		CLÚB HOUSE		BOMBA EYECTORA
OTROS				

6.8 CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, equipos, muebles o enseres.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y penitajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
https://www.facebook.com/ing_sandra.castano/
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9552020



7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 CONDICIONES DE ESTABILIDAD DE SUELOS

De acuerdo con los estudios técnicos de la Secretaria de Planeación consultada en: <http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co/NuestraAlcaldia/SaladePrensa/Paginas/Conozca-y-Participe-Nuevo-POT-2019.aspx?RootFolder=%2FNuestraAlcaldia%2FSaladePrensa%2FBIBLIOTECA%20POT%202019%2F1%2E%20PLANOS%20COMPO-ENTE%20GENERAL&FolderCTID=0x012000C211C48> y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los predio objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa. Igualmente, a simple vista no se observa inestabilidad geológica o producto de adecuación de canteras, ni relleno sanitario.

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona que presenta condiciones normales de impactos auditivos, visuales y ambientales que conllevan al desarrollo de los usos residenciales, comerciales y dotacionales existentes en el sector.

7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

7.4 SEGURIDAD

El sector donde se localiza el inmueble objeto de valuación presenta problemáticas de seguridad media mayores de las que se presentan en la ciudad en general.

7.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afectan significativamente su comercialización.

7.6 CONDICIONES ESPECIALES

El inmueble se encuentra ubicado en cercanías al centro de la ciudad. Tiene buena accesibilidad y transporte público. La edificación tiene buenas especificaciones constructivas. En general se encuentra en regular estado de conservación, requiere obras de mantenimiento y enlucimiento.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing-smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



8. RESULTADOS DEL AVALÚO

8.1 MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para calcular el valor del **terreno** se utilizó el método de **comparación del mercado**, determinado por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para calcular el valor de la **edificación** se utilizó el **método de costo de reposición** determinado por la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$.

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo: Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini:

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing_smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Codigo FA01 Version 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 0652020



Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por obsolescencia, del valor nuevo calculado.
 $A = Vn - (Vn * Y) + Vt$, En donde:
 A = Avalúo del bien
 Vn = Valor nuevo de la construcción.
 Vt = Valor del terreno.
 Y = Valor porcentual a descontar.

8.2 JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con el encargo valuatorio y las premisas establecidas en este informe, para la estimación del valor comercial del inmueble se hace uso de los métodos o técnicas relacionadas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

8.3 MEMORIA DE CÁLCULO

8.3.1 Terreno

El método de comparación de mercado consiste en elaborar una tabla de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria. Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito y generalmente se encuentra en el rango de 1 al 10%.

Una vez calculado el valor ajustado de los datos de la oferta, se les determinó un valor por m² de construcción para poder distribuirlo en las proporciones componentes del valor del inmueble (Terreno y Construcción), así: $VT = VA - VC$

Donde,

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la Construcción.

A continuación, se presenta la tabla con los resultados del estudio de mercado realizado y que aplica para este estudio:

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial, SIG Cartografía

Celular: 313.2657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

13



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO N°: 9352020



No.	Dirección	Fuente	No. Pisos	No. Hab.	No. Baños	Ubicación	Edad (años)	Acabados generales	Área terreno	Área Construida	Valor oferta	% Negociación	Valor final	Valor m2 Construcción	Valor m2 terreno	Valor Integral m2
1	Casa en Barrio Bosque bonnet	314569622	3	4	2	ESQ	1 a 8	Pisos cerámica, muros estucados y pintados, baños enchapados, cocina integral.	140	200	190,000,000	1.00	188,100,000	509,500	620,000	1,126,500
2	Casa en Barrio Bosque bonnet	3142852767	3	5	2	MED	2 a 8	Pisos cerámica, muros estucados y pintados, baños enchapados, cocina integral.	146	290	175,000,000	1.00	173,250,000	282,750	625,000	907,750
3	Casa en Barrio Bosque bonnet	3142852767	3	4	2	MED	3 a 8	Pisos cerámica, muros estucados y pintados, baños enchapados, cocina integral.	130	220	190,000,000	1.00	188,100,000	494,545	610,000	1,104,545
Promedio														427,935	618,333	1,048,268
Rango mínimo														282,750	610,000	907,750
Rango máximo														509,500	625,000	1,126,500
Desviación estándar														125,868	7,638	120,454
Coefficiente de Variación														29.41%	1.24%	11.51%

OBSERVACIONES: Todas las ofertas se encuentran ubicadas en el mismo sector que el inmueble objeto de avalúo. Cuentan con áreas de terreno y características similares al inmueble objeto de avalúo.

Se encontraron varias ofertas de predios en el barrio Bosque Bonnet con similares características al inmueble objeto de avalúo, de las cuales se utilizaron tres (3) ofertas de predios comparables, en donde se obtuvo un rango de valores entre \$ 610.000 a \$625.000 por m2 de terreno. La diferencia radica principalmente en que los mayores valores los tienen los predios con mejor ubicación. Al respecto se ha considerado que el predio objeto de estudio está en el rango medio de ubicación.

Por lo anterior y teniendo en cuenta la investigación realizada, se adopta el valor promedio de las muestras \$618.333 como valor por m2 de terreno para el inmueble en estudio.

8.3.2 Construcciones

Para la determinación de los costos de reposición de la construcción, se utilizó como referencia la información de costos de construcción por m2 recientes y presupuesto de obra, teniendo en cuenta el tipo de construcción existente, donde el valor a nuevo para la edificación principal parte de la tipología de Unifamiliar VIS y bajo de la revista especializada Construdata Edición N° 177.

El valor de la construcción usado, parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación, basadas en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No 0052020



A continuación, se presenta la tabla con los resultados del método de costo de reposición aplicado a la edificación:

No.	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN	UND	CANTIDAD	VETUSTEZ (años)	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIT \$	VALOR DE REPOSICIÓN \$	CLASE	FACTOR FITTO CORVINI	VR DEPRECIADO \$	VR FINAL \$
1	Primer piso vivienda	m2	73.048	30	100	30%	750,000	54,786,000	2.0	21.53	11,795,428	42,990,574
2	Primer piso local comercial	m2	57.168	30	100	30%	1,200,000	68,601,600	2.0	21.53	14,769,924	53,831,676
3	Segundo piso vivienda	m2	169.06	30	100	30%	800,000	135,248,000	2.0	21.53	29,118,894	106,129,106
4	Tercer piso vivienda	m2	33.936	20	100	20%	950,000	32,239,200	2.0	14.22	4,584,414	27,654,786
TOTAL			333.212									230,606,141

8.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una media oferta y baja demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

8.5 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

Alta dado el crecimiento urbanístico que se ha venido presentando en la zona urbana de Fusagasugá, con la construcción de proyectos de vivienda de diferentes estratos, esto se refleja en el aumento constante de los precios de la tierra dependiendo así mismo de la ubicación de los predios. Específicamente en el sector según la norma vigente se podría realizar desarrollos urbanísticos en altura lo que generaría renovación y valorización en la zona. Se espera que la dinámica inmobiliaria se comporte de acuerdo con los ciclos económicos de la ciudad.

8.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Una vez estudiadas las características propias del inmueble, éste es favorable como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

Fin de página.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852920



8.7 VALUACIÓN

Inmueble: Carrera 3 # 11B-48, Calle 12 # 2A-22, barrio Bosque Bonnet., Fusagasugá; se liquida de la siguiente forma:

ITEM	AREA M2	VR UNITARIO \$/M2	VR TOTAL
TERRENO	155.93	618,333	96,416,717
LOCAL	57.17	941,640	53,831,676
PRIMER PISO USO RESIDENCIAL	73.05	588,525	42,990,574
SEGUNDO PISO USO RESIDENCIAL	169.06	627,760	106,129,106
TERCER PISO USO RESIDENCIAL	33.94	814,910	27,654,786
VALOR TOTAL			327,022,858
VALOR AJUSTADO			\$ 327,023,000
EN LETRAS SON:	TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES VEINTITRES MIL PESOS MTE		

8.8 VIGENCIA

De acuerdo con el Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 2008 expedidos por entonces Ministro de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones endógenas y exógenas del predio se conserven.

SANDRA MILENA CASTAÑO SÁNCHEZ

Ing. Catastral y Geodesta
T. P. 25222 – 76743 CND

Esp. en Planificación Estratégica Urbana
Perito Avaluador

Inscrita en el Registro Abierto de Avaluador RAA: AVAL-39625758
Avalada por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA
Afiliada a Lonja de Propiedad Raíz del Sumapaz

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>

Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9559920



9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores y de acuerdo a los parámetros exigidos.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional como Ing. Catastral y Geodesta, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador y/o su equipo de trabajo ha realizado la visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Sin consentimiento por escrito del solicitante del avalúo se prohíbe la publicación del presente informe.

Fin de página.

Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial, SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

25



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



10. ANEXOS

10.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTO No. 01: Entorno y Vía de acceso al predio

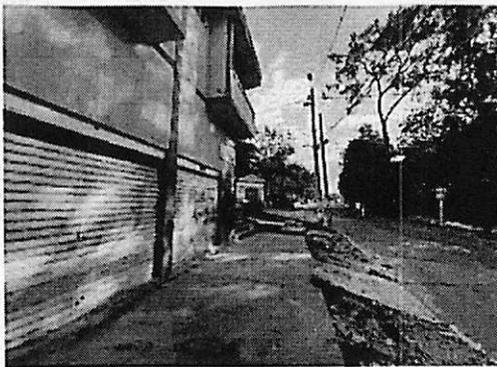


FOTO No. 02: Entorno y Vía de acceso al predio

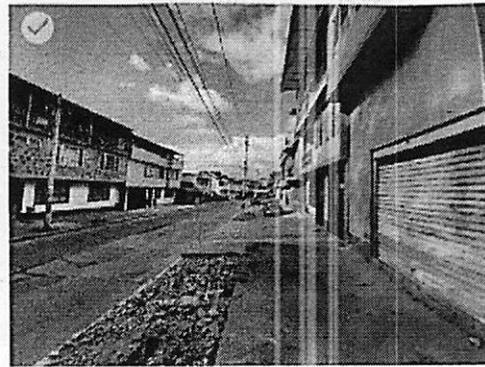


FOTO No. 03: Vista Fachada

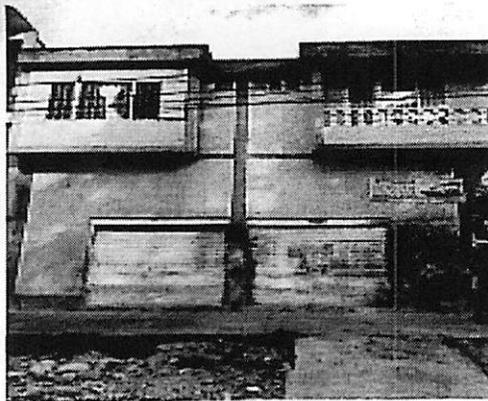
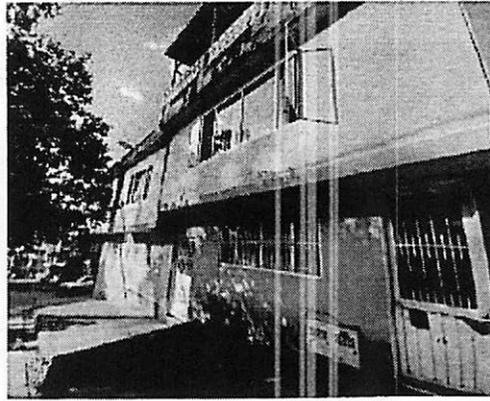


FOTO No. 04: Fachada



Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com

<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9552020



PRIMER PISO

FOTO No. 05: Local



FOTO No. 06: habitación



FOTO No. 07: Escaleras de acceso

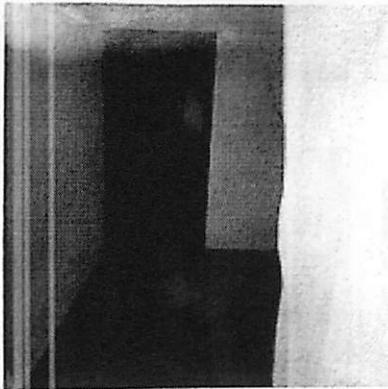
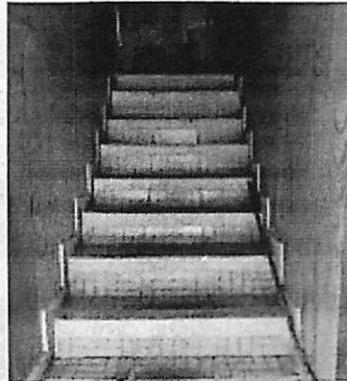


FOTO No. 08: habitación



Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y pentajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG. Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing_smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

76



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



SEGUNDO PISO

FOTO No. 09: Vista Interna sala

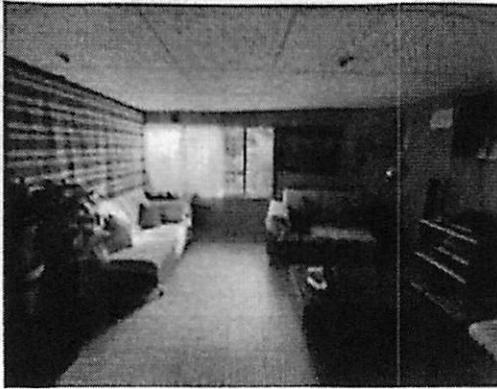


FOTO No. 10: Comedor

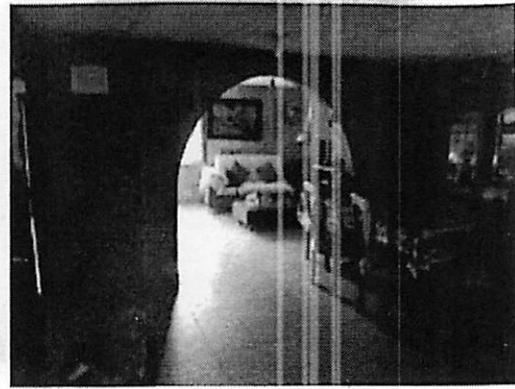
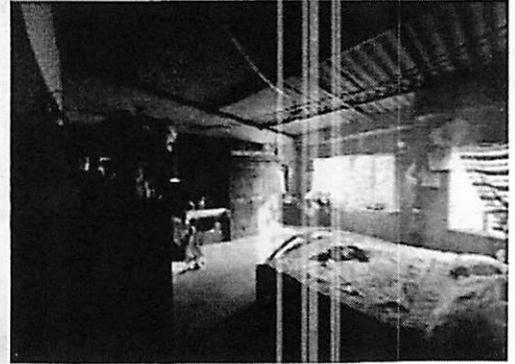


FOTO No. 11: Habitación



FOTO No. 12: Habitación



Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbre para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG. Cartografía

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALÚO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



FOTO No. 13: Habitación

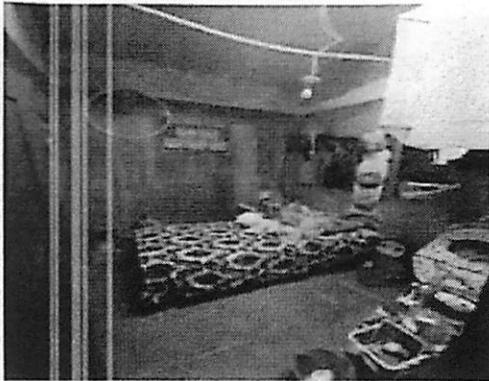


FOTO No. 14: Habitación

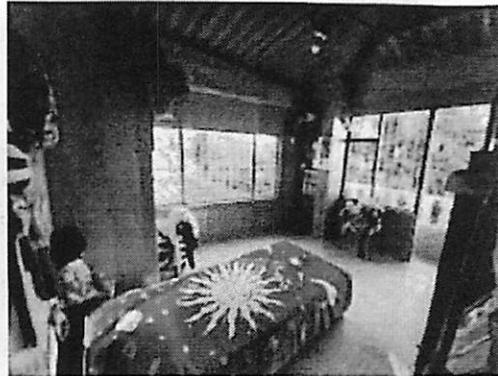


FOTO No. 15: Habitación

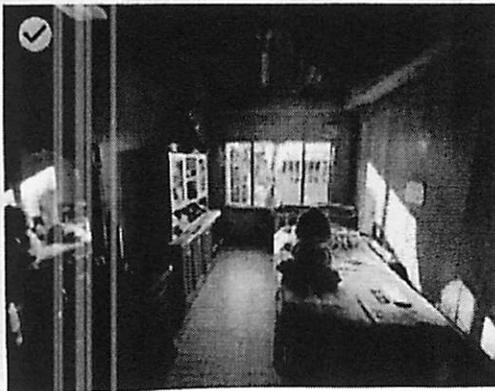
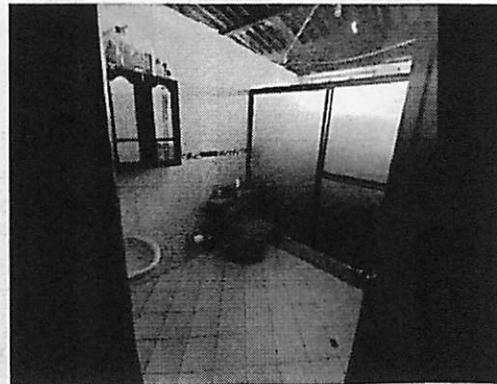


FOTO No. 16: Baño



Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG. Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01: FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 6852029



FOTO No. 17: Patio de ropas



FOTO No. 18: Cocina

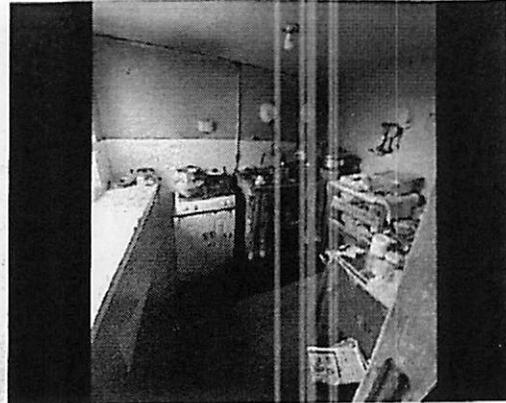


FOTO No. 19: Hall de acceso

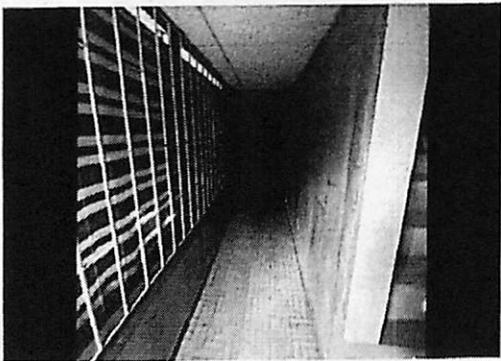
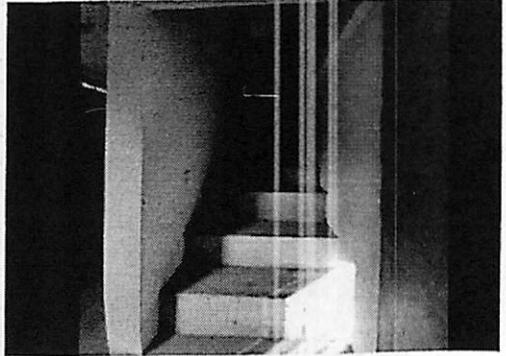


FOTO No. 20: Escaleras acceso tercer piso



Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial SIG. Cartografía.

Celular: 313 3857323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 101
Código: FA01 Versión: 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9952629



TERCER PISO

FOTO No. 21: Sala

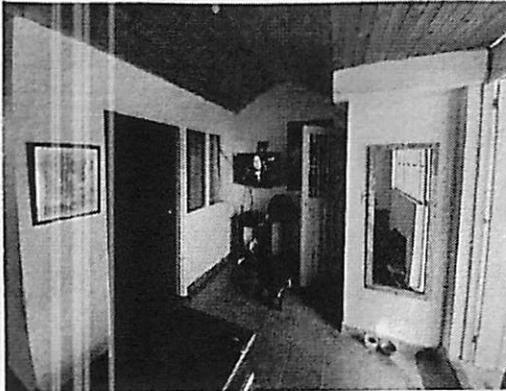


FOTO No. 22: habitacion



FOTO No. 23: Baño

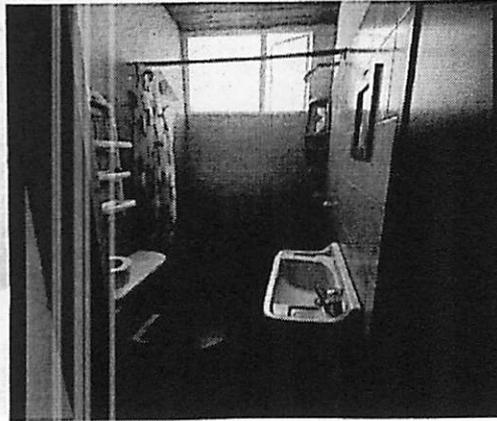
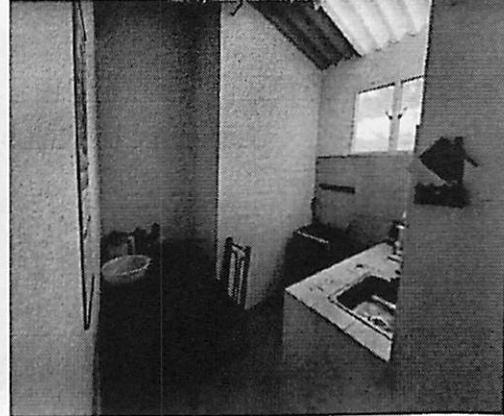


FOTO No. 24: Cocina-Comedor



Avalúos: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbre- para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial. SIG. Cartografía.

Celular 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ing.smcs.wixsite.com/ing-sandra-castano/>



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

78



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avalúos
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS I 01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



FOTO No. 25: Habitación

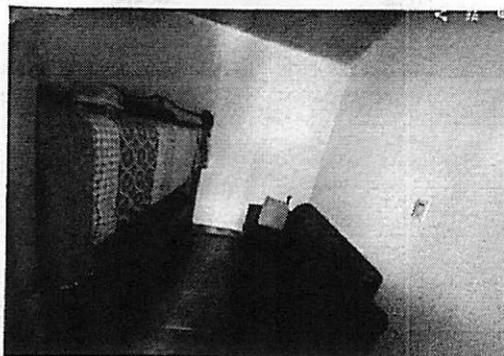
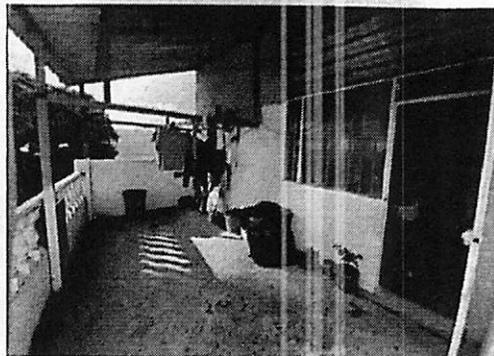


FOTO No. 26: Patio



Avalúos: urbanos y rurales de recursos naturales y suelos de protección de maquinaria, equipos y muebles de establecimientos comerciales y Good Will de plusvalía de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal. Ordenamiento Territorial, SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wikisite.com/ing-sandra-castano>



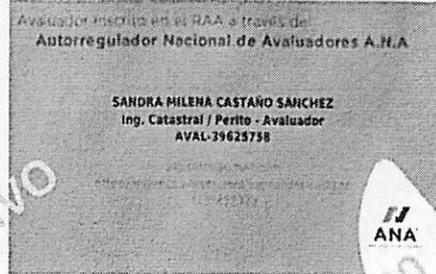
MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CALIDAD
Procedimiento Avaliós
FA01_FORMATO AVALUO URBANO NTS 1 01
Código FA01 Versión 04
Fecha aprobación del formato: 02-01-2020
AVALUO COMERCIAL CERTIFICADO No. 9852020



10.2 ACREDITACIONES DEL VALUADOR E IDONEIDAD



Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero dentro de los parámetros establecidos por la Ley 6478, la Ley 435/98 y el Decreto Reglamentario 2500/87, de acuerdo con el cual se expide.



CORPORACION REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
R.N.A. - MIA[®]-0715

Miembro Fedatario y afiliado a la Federación y Asociación de Lores e Inmobiliaristas de Colombia - FEDASOLONIAS

TENIENDO EN CUENTA QUE:
Sandra Milena Castaño S.
Matriculada en el Colegio de Ingenieros No. 252276743CHO y en el Colegio de Geodestas No. 252276743CHO

Ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de la Corporación conforme a las normas legales vigentes y según los decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998; las Leyes 383 de 1998, 546 y 550 de 1999, se ha ordenado su inscripción como:

Perito Avaluador
de Bienes Muebles e Inmuebles
Matrícula Profesional R.N.A. - MI Colombia

Avaliós: urbanos y rurales-de recursos naturales y suelos de protección-de maquinaria, equipos y muebles-de establecimientos comerciales y Good Will-de plusvalía-de servidumbres para procesos judiciales y peritajes. Propiedad Horizontal Ordenamiento Territorial. SIG Cartografía.

Celular: 313 3657323
Fusagasuga, Cundinamarca
Correo: ing.smcs@gmail.com
<https://www.facebook.com/ing.sandra.castano/>
Web: <https://ingsmcs.wixsite.com/ing-sandra-castano>