

25-807-40-89-001-2018-00036-00 MEMORIAL RECURSO DE REPOSICION Y PODER



Categoría amarilla ✕

jhon jairo sanguino vega <jhonsanguinov@hotmail.com>

Para:  Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tibirita



Jue 23/02/2023 15:37

 Tlribita reposicion remate 23-0...
8 MB ▼

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIBIRITA

Email: jprmpaltibirita@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación No. 25807-40-89-001-2018-00036-00

Proceso declarativo especial –Divisorio–

De LILIA DOLORES MARTÍN DE VALBUENA

Contra GABRIEL MARTIN ALFONSO Y OTROS

JHON JAIRO SANGUINO VEGA

ABOGADO

3106979809

CARRERA 10 No. 15-39 OFICINA 506 EDIFICIO UNIÓN

BOGOTÀ, D.C.

 Responder

 Reenviar

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TIBIRITA (Cundinamarca)

E.

S.

D.

Referencia: **Radicación No. 25807-40-89-001-2018-00036-00**
 Proceso declarativo especial –Divisorio-
 De LILIA DOLORES MARTÍN DE VALBUENA
 Contra GABRIEL MARTIN ALFONSO Y OTROS
 Asunto: Recurso de reposición contra auto de febrero 17 de 2023.

JHON JAIRO SANGUINO VEGA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'961.663 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional 136.157 expedida por el C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial del demandado GABRIEL DE LA DOLOROSA MARTIN ALFONSO (Q.E.P.D.) y herederos determinados, comparezco para interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto que fechado en 17 de enero de 2023, en especial la decisión que fija fecha de remate del bien objeto de cautela y para dar cumplimiento a la sustentación que el artículo 318, inciso 3º, del CGP impone como necesario, me permito exponer las siguientes

RAZONES:

1.- Observe señor Juez, como ya lo había indicado con anterioridad se está procurando el deterioro de los intereses de mi mandante hoy los herederos determinados e indeterminados del señor GABRIEL DE LA DOLOROSA MARTIN ALFONSO (q.e.p.d.), por parte de la presidencia judicial al no hacer un estudio sesudo de los hechos e irregularidades que se presentan en el trámite judicial que saltan a la vista y es así como se fija fecha de remate del bien objeto de cautela con un avalúo que a la fecha tiene más de dos años de haberse realizado y que fuera debidamente aprobado por el despacho, pero olvida este despacho que luego de la llegada de la pandemia y el gran desarrollo inmobiliario que ha sufrido Cundinamarca y en especial el valle donde está localizado el municipio de TIRIBITA, los inmuebles han sufrido una gran variación de precio, tanto así que aporé con este recurso nuevo avalúo del inmueble objeto de cautela para que sea tenido en cuenta y se fije desde este avalúo la base para el remate del bien objeto de cautela, obsérvese señor Juez, que el valor del bien objeto de remate tiene hoy un avalúo de SEICIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL SEICIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$618.118.662.00), valor este que difiere sin lugar a dudas del que se está pretendiendo subastar el inmueble en este proceso.

Por favor, reitero respeto y consideración al despacho; y latente, cómo no, la posibilidad de autocorrección judicial, como expresión de racionalidad jurídica, si al resolver esta impugnación la revoca, para en su lugar decretar el traslado del avalúo que presento, pues llevar a cabo un remate de un bien con un avalúo que supere los dos años de realizado contraria la lógica jurídica y atenta en contra de los derechos de mis prohijados.

2.- Ahora bien más que inexplicable y que no resulta razonable que se desconozca que la medida de secuestro se realizó sobre el bien objeto de cautela con matrícula inmobiliaria No. 154-16518 y el 154-16519, estando solo embargado el predio al cual le corresponde el folio de matrícula 154-16518, el despacho pretenda rematar dos predios de los cuales uno no se encuentra pedido en división pues la aquí demandante no ostenta derecho especial sobre el predio determinado como 154-16519, tanto así que ha página número tres (3) del informe presentado por el ingeniero que presento avalúo manifiesta erróneamente que los predios están englobados, los de matrículas inmobiliarias números 154-16518 y el 154-16519, errando en sus apreciaciones pues lo que en realidad sucede es que son dos predios distintos y comparten la cedula catastral por provenir de un predio de mayor extensión, y de un plumazo pretende hacer un avalúo de dos predios de manera equivocada, lo cual sin lugar a dudas va en contra de los intereses de mis mandantes y específicamente debe controlarse tal situación por la presidencia de este despacho judicial.

De otro lado y en concordancia con lo expuesto anteriormente, resulta la diferencia entre el área presentada en la demanda y el avalúo base de este proceso divisorio y el experticio presentado por el ingeniero Forero Torres, pues obsérvese que se solicitó la división de un área correspondiente al predio marcado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-16518 y se avaluaron los predios marcados con las matrículas inmobiliarias números 154-16518 y el 154-16519, de lo cual resulta la diferencia y el mayor área avaluada, área esta de la cual no se está solicitando la división material conforme se desprende de la demanda que conoce la presidencia judicial.

3.- Seas el momento de recordar que a pesar de las múltiples advertencias en los yerros presentados en este trámite judicial el señor Juez insiste en continuar con el trámite sin corregir los yerros anunciados, obsérvese reitero se avaluaron dos predios siendo objeto de este proceso divisorio únicamente un predio, se pretende establecer unificación de áreas por compartir la cedula catastral, pero sin lugar a dudas incurre en grave error el despacho al pretender continuar este proceso sin que se corrijan u ordene corregir las situaciones enunciadas, esto en lo que tiene que ver con los avalúos y las áreas que se pretenden rematar.

Mas grave resulta pretender hacer un remate con un avalúo completamente desactualizado, que sin lugar a dudas abre las puertas a graves perjuicios en contra de mi poderdante pues obsérvese que se ha realizado avalúo para el mes de febrero del año 2023 y el valor que resulta de la experticia técnica es completamente disímil al dado por el perito ya hace dos años, estas resultas obedecen al cambio de los valores comerciales del predio objeto de esta subasta y los predios que se encuentran en venta en los alrededores de este mismo, los cuales han cambiado ostensiblemente para mejorar desde el inicio de la pandemia y la gran demanda que están teniendo los pequeños predios rurales cerca de la ciudad de Bogotá y más aún los de clima cálido.

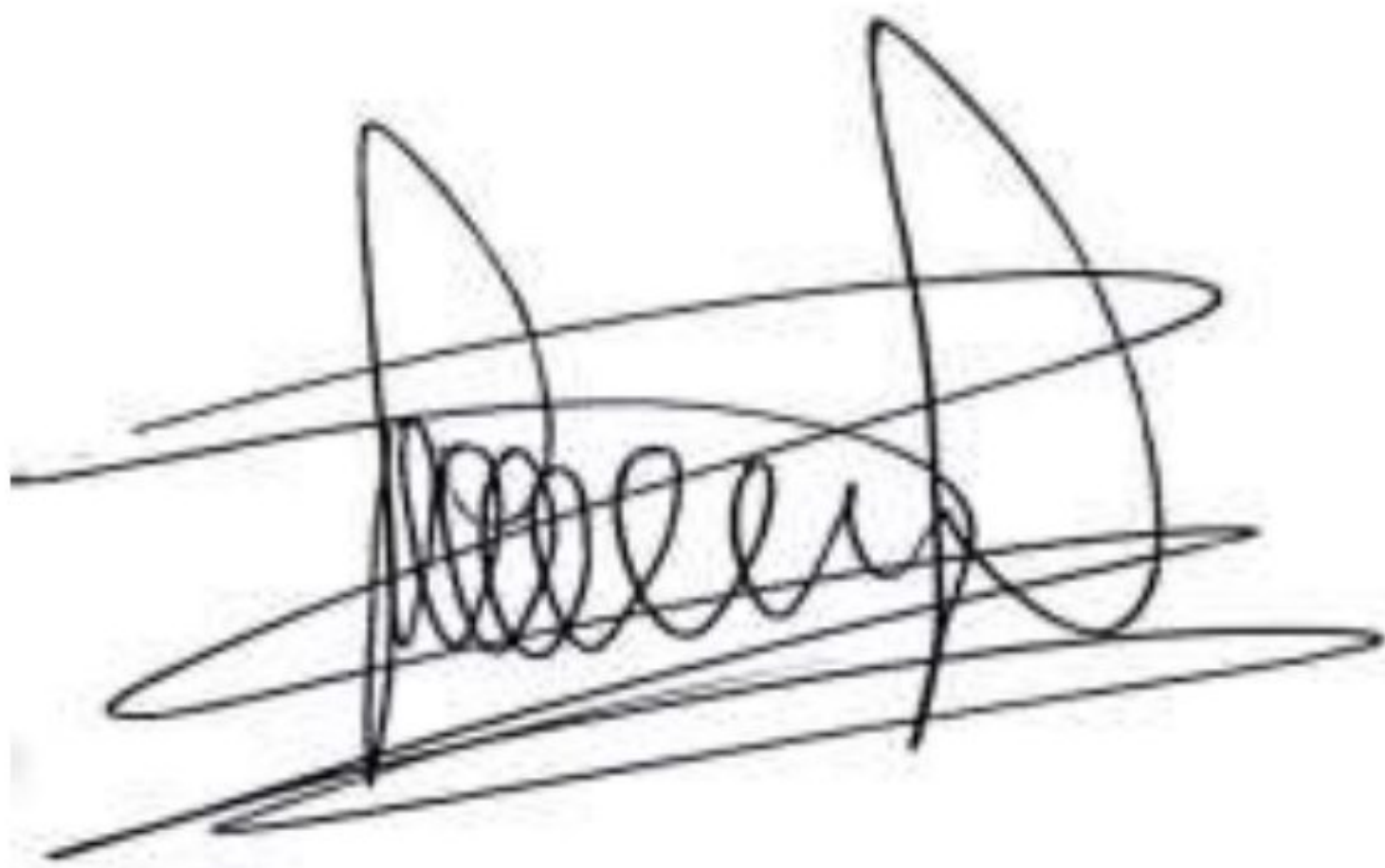
Resulta imperativo que el señor Juez, revise las actuaciones de parte y a pesar de encontrarse al parecer fenecidas etapas procesales las mismas están fundadas en errores en que se ha incurrido por parte del despacho, sin que signifique esto que su actuar haya sido de mala fe, claramente este despacho ha obrado conforme la probanza arrojada por la actora, quien maliciosamente ha hecho incurrir al despacho en situaciones equívocas y que materialmente le provocaran a futuro daños a terceros y a partes aquí vinculadas, pues reitero se trata de dos predios de matrícula inmobiliaria 154-16518 y 154-16519, ambos bajo una cédula catastral común que es la número 000300050166000, no como lo pretende hacer ver la actora.

Solicitud.

Así las cosas ruego al despacho salvo mejor criterio se revoque el auto atacado para que antes de fijar fecha de remate se discuta el avalúo que me permito allegar y que el remate del bien objeto de cautela cumpla con los fines del proceso divisorio que no es otro que terminar las comunidades que no logran establecerse de manera pacífica y no el fin que está alcanzando este trámite judicial que no es otro que perjudicar a mis mandantes con el precio pírrico dado al bien objeto de cautela y que a la postre va a perjudicar a todos los demás actores de este proceso.

Dejo así sustentada la reposición interpuesta contra el auto atacado en espera de la decisión judicial más justa.

Del señor Juez, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jhon Jairo Sanguino Vega', with a large, stylized flourish above it.

JHON JAIRO SANGUINO VEGA

C.C. No. 79.961.663 de Bogotá D.C.

T.P. No. 136.157 del C.S. de la J.

E-Mail: jhonsanguinov@hotmail.com

Teléfono: 310 697 9809

Carrera 10 No. 15-39 Of. 506 de Bogotá, D.C

**AVALUO COMERCIAL LOTE 1 EL PAYACAL
VEREDA FUGUNTA TIBIRITA CUNDINAMARCA**



**BASADO EN NORMAS DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGA**

21 DE FEBRERO DE 2023

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE
 - 1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
 - 1.2. PROPÓSITOS DE LA VALUACIÓN
 - 1.3. DESTINACIÓN DE LA VALUACIÓN
 - 1.4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
2. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
3. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL ESTUDIO
4. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR
 - 4.1. CRITERIOS PARA LA VALUACIÓN
 - 4.2. DEFINICIÓN TIPO DE VALOR
 - 4.3. ALCANCE DEL AVALÚO
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
 - 5.1. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR
 - 5.2. USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR
 - 5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR
 - 5.4. LEGALIDAD DEL SECTOR
 - 5.5. VÍAS DE ACCESO
 - 5.5.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VÍAS
 - 5.6. AMOBLAMIENTO URBANO
 - 5.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO
 - 5.8. TOPOGRAFÍA
 - 5.9. TRANSPORTE PUBLICO
6. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
 - 6.1. USO ACTUAL
 - 6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
 - 6.3. LINDEROS
 - 6.4. CERRAMIENTOS
 - 6.5. FORMAS
 - 6.6. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO
 - 6.7. CONSTRUCCIÓN
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS
 - 7.1. MATRICULA INMOBILIARIA
 - 7.2. ESCRITURA PUBLICA
 - 7.3. INFORMACION CATASTRAL
 - 7.4. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
 - 7.5. SEGURIDAD
 - 7.6. PROBLEMAS SOCIOECONÓMICOS
8. CONSIDERACIONES GENERALES
9. METODOLOGÍA VALUATORIA Y MEMORIAS DE CALCULO
 - 9.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
 - 9.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
 - 9.3. MERCADEO

- 9.4. HOMOGENIZACIÓN
 - 9.5. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN
 - 10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
 - 11. DECLARACIONES DEL AVALUADOR
 - 12. Declaraciones del art. 226 CGP
- ANEXOS

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

Apoderado Jhon Jairo Sanguino Vega, identificado con C.C. No. 79.691.663 de Bogotá y TP 16.157 del CSJ en representación de

1.2. PROPOSITO DE LA VALUACIÓN

Este avalúo se realiza como prueba pericial a fines judiciales dentro del proceso divisorio, por lo que su objetivo es identificar las áreas, la ubicación, mejoras, títulos de propiedad y generar el valor de mercado más probable del bien inmueble e identificar si es susceptible de división material.

1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Autoridades judiciales dentro del proceso de división material de la cosa común que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tibirita Cundinamarca, apoderado Judicial Jhon Jairo Sanguino Vega, entre otros

1.4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (contrato de compraventa).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Fecha de visita de inspección ocular y verificación del inmueble se realizó el día 08 de febrero de 2023.

Fecha de informe y aplicación del valor 21 de febrero de 2023

3. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL ESTUDIO

Para el desarrollo del cargo valuatorio fueron recibidos por parte del solicitante copia del certificado de tradición y libertad, certificaciones del registro, certificados del IGAC, levantamiento topográfico.

4. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

4.1. Criterios para la valuación.

Determinar a la fecha el valor comercial del inmueble avaluado, en las condiciones físicas y de mercado actual, a través del reconocimiento, análisis y ponderación de los diferentes factores técnicos, económicos y comerciales que estén afectando su potencial participación en un mercado inmobiliario de libre oferta y demanda, en el momento de la realización del avalúo.

A partir de la inspección del predio, del reconocimiento verificación de la documentación jurídica y datos técnicos, se determina las características y condiciones intrínsecas del bien: dimensiones y linderos; disposición, utilización actual y

potencial del inmueble dentro de un mercado real y comparado con oferta, ventas o avalúos de inmuebles similares dentro de zonas comparable. Así mismo, se recorre e identifica el área de influencia inmediata y se determinan punto de interés circunvecino, infraestructura urbana, vías de acceso y transporte, la ocupación y el estado general del sector.

Adicionalmente se verifican ante las entidades correspondientes las normas y disposiciones legales vigentes sobre uso de la tierra y volumetrías permitidas y disponibilidad de servicios públicos.

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedido por el organismo nacional de Normalización INCONTEC, a partir de las normas técnicas sectoriales NTS S03, NTS S04, NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimo de informes valuatorio así como el código de conducta el avaluador, enmarcada en la adopción de contextualización de las normas internacionales devaluación IVSC

4.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El presente dictamen pericial se refiere a la identificación del predio, área, alineación, mejoras y la determinación del valor de mercado más probable del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero colombiano, con miras a determinar un valor de mercado.

4.3. ALCANCE DEL AVALÚO

El alcance del encargo valuatorio es el de hallar el valor comercial más probable del inmueble objeto de avalúo discriminado en cada uno de sus componentes, terreno y construcción, mejoras a través de la utilización de los métodos de valoración contemplados en la Resolución 620 de 2008 del instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

País de ubicación	Colombia
Departamento	25- Cundinamarca
Municipio	807- Tibirita
Vereda	Fugunta
Dirección	Lote 2- El Payacal
Destino actual del predio	Agropecuaria

5.1. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

El sector donde se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo cuenta con redes eléctricas, redes de acueducto y alcantarillado en zona urbana y de expansión urbana

y cuenta con redes de acueducto veredal para los casos de zonas de expansión urbana y rural, por otro lado, redes de gasoducto y comunicaciones. El predio objeto de avalúo cuenta con servicios de agua servicio de acueducto veredal, redes eléctricas y conexión a energía, pozo séptico.

5.2. USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR

De acuerdo a la información emitida por el Secretario de infraestructura de planeación y desarrollo Municipal certifica que el EOT es aprobado mediante acuerdo Municipal acuerdo no. 001 de 2003 "por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se clasifican y determinan los usos del suelo" El Honorable Concejo Municipal de Tibiritá, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los numerales 7o. y 9o. del Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997 en particular en su Artículo 25.

5.3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Agropecuaria, mediante inmuebles con cobertura de pastos y cultivos transitorios. Informe De Avalúo El Payacal / Vereda Fuguntá Tibiritá - Cundinamarca 6 La economía se basa en el sector agropecuario, especialmente en la ganadería de cría, levante y ceba. Existen otras potencialidades como lo son las actividades de turismo aprovechado la gran cantidad de fuentes hídricas, los recursos agroforestales y los sistemas estratégicos y recursos naturales

5.4. LEGALIDAD DEL SECTOR

El uso hace referencia a la destinación asignada al suelo, de acuerdo con las actividades que pueda desarrollar este el Artículo 30. Del EOT con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores o zonas delimitadas y descrita en el presente Acuerdo, los regímenes de uso del suelo se clasifican como principal, compatible, condicionados y prohibidos.

5.5. VIAS DE ACCESO

Para acceder al sector se sale por el norte del Casco Urbano de Tibiritá recorriendo la vía que comunica con Machetá (Cundinamarca). Tal carretera se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Sin embargo, Teniendo en cuenta el diagnóstico de las redes de circulación rural, analizadas en el Diagnóstico del Componente Rural, se puede concluir que el Municipio tiene un alto déficit y baja calidad vial, que le impide una eficaz intercomunicación vial interna y con el exterior del Municipio, se propone una nueva tipificación de las vías localizadas dentro Área Rural Municipal, de la siguiente manera: 1. Vías Primarias: Son las vías principales que articulan el Municipio con otras regiones del país, las vías catalogadas en este tipo son:: Bogotá- El SisgaSalitre- Tibiritá, Bogotá - El Sisga - Gusvita - Tibiritá, Guateque - Salitre - Tibiritá, Bogotá - Alto de Guateque - Tibiritá. 2. Vías Secundarias: Son las vías que permiten la comunicación entre veredas, municipios limítrofes y el casco urbano. Los trabajos en estas vías son de mejoramiento y mantenimiento, entre estas vías se encuentran: Casco Urbano-V. San Antonio- La Capilla, Casco Urbano - V. Medio Quebradas - Tenza, Casco Urbano - Resguardo - Guateque, Casco Urbano - Soatama- Villapinzón, Trapiche Comunal - Cementerio

Antiguo - Alto Chivoreño, Puerto López- Soatama - Villapinzón, Cementerio Actual - Futura Planta de Tratamiento - Llanos, San Antonio - El Chizo - Renquira, San Antonio - Páramo, La Horqueta (Teguavita) - Renquira- Predio Luis Arévalo - Teguavita - Socoata Abajo - Gusvita Abajo. 3. Vías Terciarias: A este tipo corresponden la mayoría de vías internas del Municipio, caracterizadas por caminos de herradura donde pueden transitar carros con poco peso y que estén diseñados o que soporten el paso por caminos destapados; estas vías son utilizadas sólo en época de verano, ya que en invierno se vuelven intransitables y la población tiene que acudir a otro medio de transporte ya sea en bestias. En este grupo se encuentran los senderos peatonales o desechos.

5.5.1. ESTADO DE CONSERVACION DE LAS VIAS

CLASE DE VIA	DESCRIPCION GENERAL	SI	NO	ESTADO
Via primaria	(grandes autopista, acargo de la nación)	X		Buena
Vía secundaria	Comunica con barrios del sector	X		Buena
Vías locales	(Urbanas)	X		Buena
Zona de acceso	(Servidumbre zona privada, zona publica)	X		Buena
O.B.S vías destapadas en buen estado				

5.6. AMOBLAMIENTO URBANO

El amoblamiento urbano comprende elementos de señalización, bancas, teléfonos públicos, canecas para la basura, postes de iluminación, pérgolas de protección solar y otros elementos destinados a facilitar el uso de los espacios públicos. Se permite su localización en plazas, parques, calles peatonales y andenes, siempre y cuando no se obstaculice la libre circulación de peatones y responda a proyectos de mejoramiento de los espacios públicos del área urbana.

5.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Estrato socioeconómico prevalece en extensiones minifundistas. La población cuenta con nivel medio de ingresos originario de la ganadería y actividades agrícola

5.8. TOPOGRAFÍA

El sistema empleado en el proyecto es MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ con coordenadas planas, a continuación, se presentan los parámetros de este.

Elipsoide	GRS80
Latitud de Origen	4°35'46.3215" N
Meridiano de referencia	74°04'39.0285" W
Factor de Escala	1
Falso Norte	1000000
Falso Este	1000000

RELIEVE	Pendiente			
Plano	0%	5%		Observaciones
Ondulado	15%	40%	X	El terreno donde se encuentra el predio en general es de topografía ondulada, presenta inclinaciones a un 15% A 35%
Montañoso	25%	75%		
Escarpado	>	75%		

5.9. TRANSPORTE PUBLICO

En el Municipio de Tibirita Cundinamarca se encuentra empresas que prestan el servicio de vehículos en el espacio público, en especial en lo referente a buses, busetas, camiones, chivas, taxis y otros vehículos de transporte público, así mismo, cuenta con servicio privado, peatonal, bicicleta y otros.

6. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

6.1. USO ACTUAL

El inmueble es de uso agropecuario tradicional, con construcción

6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Se trata de un lote de terreno con un área de dieciocho mil treinta y ocho metros cuadrados (18038 m²) reconocido como lote dos (2) de acuerdo al levantamiento topográfico y de acuerdo al certificado de tradición libertad 154-16519, por lo cual se adopta el área generada en el levantamiento topográfico considerando que tal cabida se sustenta en la materialización en campo.

6.3. LINDEROS

Por un costado en una longitud de 264.86 m (sin establecer colindante)

Por otro costado con medida de 308.63 m con vía vehicular que conduce a Tibirita

En una longitud de 114.23m (sin establecer el colindante)

En 186.13 m linda con arrollo y encierra

6.4. CERRAMIENTOS

Cuenta con cerramientos en postes de madera e hilos de alambre de púa

6.5. FORMA

El bien objeto de dictamen es un bien de forma irregular

6.6. REGLAMENTACIÓN DEL SUELO

La reglamentación del uso del suelo en el sector está determinada por la unidad de planeamiento rural UPR, la cual determina un porcentaje del sector para la construcción de vivienda, uso agropecuario y como zona de protección forestal.

6.7. CONSTRUCCIÓN

Cuenta con una construcción de dos plantas en 115 m² con las siguientes dependencias:

Primer piso: Sala comedor, habitación con baño privado, cocina sencilla mesón en

cemento, estufa de leña

Segundo piso

Escaleras en cemento, que da acceso a hall de distribución una habitación baño, cuarto de san alejo, hall que da acceso a balcón

muros de carga, con cimentación bases subterráneas viga de amarre, cubierta en teja de zinc con estructura, muros paneados y pintados, pisos en cemento afinado y mineral, en general buen estado de conservación

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

7.1. MATRICULA INMOBILIARIA.

Nro Matrícula: 154-16518 del circulo registral: 154-Choconta Departamento: Cundinamarca, Municipio: Tibirita vereda: Fugunta fecha apertura: 04-11-1987 radicación: 87-1593

7.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD

Sentencia del 20-11-1991 juzgado 8. civil municipal de Santafé de Bogotá D.C. mediante adjudicación en sucesión este y otros. (modo de adquisición) personas que intervienen en el acto (titular de derecho real de dominio-titular de dominio incompleto)

Alfonso vda de Martin Dolores

De: Martin Federico

a: Martin Alfonso Gabriel

a: Martin Alfonso marco Antonio

a: Martin de gallego maría Inés

a: Martin Guzmán Hugo Alexander escritura 1893 del 21-06-1996 notaria 51. de santafe de Bogotá D.C.

Especificación: 351 compraventa derechos de cuota las 4/7 partes. (límite de dominio) personas que intervienen en el acto (titular de derecho real de dominio-titular de dominio incompleto)

de: Martin Alfonso Marco Antonio

a: Martin de Valbuena Lilia dolores

7.3. INFORMACIÓN CATASTRAL

CHIP	DIRECCION
25-807-00-03-0005-0166-000	LOTE 2
AREA DEL TERENO	AREA CONSTRUIDA
18038 M2	115 M2
VIGENCIA	AÑO 2023
Areas sin actualizar en las bases de datos catastrales	

7.4. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no se encuentra con afectación vial y sin cesiones de servidumbres

7.5. SEGURIDAD

La seguridad del sector es buena, no se evidencian situaciones de degradación social

7.6. PROBLEMAS SOCIOECONÓMICOS

Las autoridades Civiles y Militares del municipio indican que en la actualidad no se presentan alteraciones de orden público que dificulten el desplazamiento y desarrollo de las actividades comerciales en este sector.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

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

El inmueble materia de estudio tiene como características principales el de ser un inmueble de uso agropecuario tradicional.

En la fijación del valor comercial más probable se han tenido en cuenta la localización del inmueble, su corta distancia a las vías principales, así como la disponibilidad de los servicios públicos

El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de inmuebles de características, usos comparables dentro de la zona de influencia y/o Zonas homogéneas.

El valor de mercado asignado en este estudio practicado corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor más probable comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.

El valor comercial razonable del inmueble se asume, de acuerdo con la documentación revisada y las investigaciones hechas en el estudio practicado, cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación normatividad

Para la fijación del Avaluador se indica que el mismo cumple con las normas y reglamentaciones existentes en el EOT del Municipio de Tibirita y la normatividad actual para el sector de influencia del inmueble.

9. METODOLOGÍA VALUATORIA Y MEMORIAS DE CALCULO

9.1. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

Para la valoración del inmueble, se utilizó el Método Comparativo o de mercado, el cual, consiste en analizar toda la información de oferta en Venta de Inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas, esta información se obtuvo de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas.

Posteriormente esta información fue homogenizada debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta oferta presentan diferentes características.

Con el objeto de minimizar los factores de error dentro del presente estudio, se tomaron inmuebles del mismo sector y en lo posible de las mismas características, sin embargo, se optó por tomar factores de homogenización para la muestra posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

9.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGIAS

Se utilizó el método comparativo para la valoración del terreno teniendo en cuenta que se encontraron ofertas de terrenos similares para la venta en distintos sectores con características similares a las del sector en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, puesto que es el más recomendado para establecer el valor comercial de acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC cuando se trata de lotes.

9.3. MERCADEO

MERCADEO					
No.	Contacto	Ubicación	construccion	Area Terreno	Precio
1	3103073702	Tibirita	105	32,000	800,000,000
3	3208573687	Tibirita	200	8,000	300,000,000
4	3197867921	Tibirita	200	51,200	1,300,000,000
5	3197867921	Tibirita	NO	25,600	700,000,000
6	3197867921	Tibirita	NO	16,000	420,000,000
7	Medios Digitales	Tibirita	120	25,000	750,000,000
5	Medios Digitales	Tibirita	90	15,250	600,000,000
6	Medios Digitales	Tibirita	150	18,000	680,000,000

9.4. HOMOGENIZACIÓN

HOMOGENIZACION						
Vr. M2	cultivos	areas	construcción	Estado de conservación	Ubicación	Vr. Final
25,000	1.0	1.2	1.0	1.0	1.1	33,000
37,500	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	37,500
25,391	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0	30,469
27,344	1.1	1.0	1.1	1.0	1.0	33,086
26,250	1.2	1.0	0.9	1.2	1.0	34,020
30,000	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0	33,000
39,344	1.0	0.9	1.0	1.0	1.0	35,410
37,778	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	37,778

9.5. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

AVALUO COMERCIAL MI 154-16519			
Terreno más construcción	18030.00	34,283	618,118,662
Total			618,118,662

SEICIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTODIECIOCHO MIL SEICIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras devaluación, al nombre ya filiaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

11. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura), así mismo el Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El Avaluador declara además que no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio y que sus honorarios no dependen de aspecto alguno del informe.

12. DECLARACIONES DEL ART. 226 CGP

Conforme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., bajo la gravedad del juramento manifiesto que:

Yheraldine Ramírez Cardoso, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.080.184.540 de Gigante Huila, recibo notificaciones en la calle 54 F bis sur No. 88 f 42 y puedo ser ubicada al número de celular 3132940994, e-mail yheral13@gmail.com. Mis estudios certificados son tecnólogo agropecuario, técnica en pedagogía conceptual, técnica profesional en avalúos por competencias entre otros.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he hecho publicaciones relacionadas con las materias de peritajes.

Listado de Casos Judiciales en los que he sido designado; durante el periodo en que he venido ejerciendo la actividad valuatoria he sido designada en procesos judiciales estos son algunos de los casos:

Outlook

Buscar

Reunirse ahora

Inicio Vista Ayuda

Correo nuevo

Eliminar Archivar Informar Limpiar Mover a Responder Leído / No leído

Cerrar Anterior Siguiente

1

poder miguel martin firmado

Miguel Angel Martin Rodríguez <martin75441@gmail.com>

Para: Usted

1677183803012.pdf
2 MB

Responder Reenviar

Jun 23/02/2023 3:24 PM

Carpetas

- Bandeja de entr... 9
- Correo no desea... 3
- Borradores 1
- Elementos enviados
- Scheduled
- Elementos elimin... 8
 - COLEGIO REAL ES...
 - DESCARGAS
 - Archivo
 - Notas 1
 - 6 CM SANTANDER
 - ADMINISTRACION
 - ADMINISTRACIÓN
 - ADMINISTRACIÓN ...
 - AEROPUERTO AVIA...
 - ALCALDIA FACATA...
 - ALCALDIA MADRID
 - ALCALDIA MARTIT...
 - Archivos - Moved
 - AUDIENCIA CONCI...
 - AUDIENCIA CAJ...

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TIBIRITA (CUNDINAMARCA)
E.S.D.

RADICADO : 25807-40-89-001-2018-00036-00
PROCESO : PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL -DIVISORIO-
DEMANDANTE : LILIA DOLORES MARTÍN DE VALBUENA
DEMANDADA : GABRIEL MARTIN ALFONSO Y OTROS

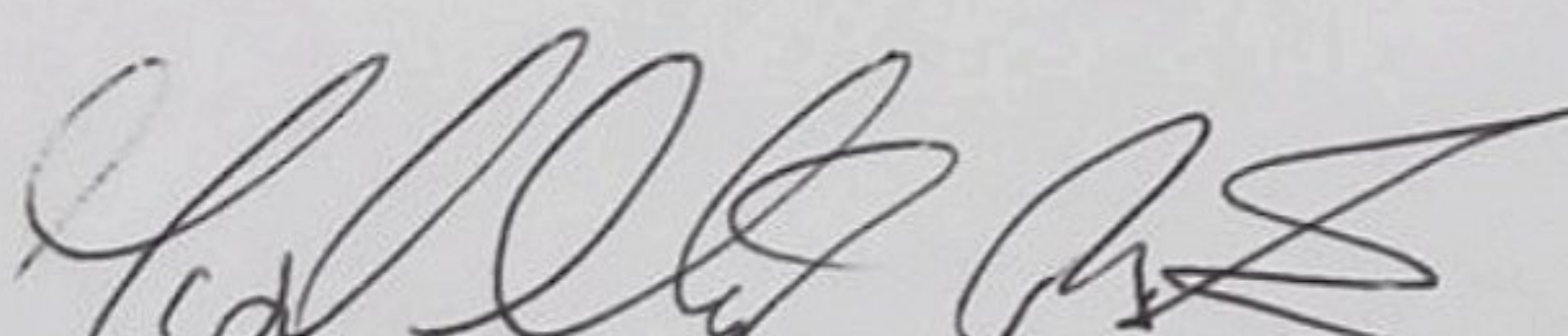
ASUNTO: PODER

MIGUEL ANGEL MARTIN RODRIGUEZ, mayor de edad, residente y domiciliado en Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, con dirección electrónica de notificación judicial Martin75441@gmail.com, actuando para todos los efectos en calidad de heredero determinado del causante el señor **GABRIEL DE LA DOLOROSA MARTÍN ALFONSO (Q.E.P.D.)**, quien actuaba en calidad de demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito manifiesto al Señor Juez que confiero PODER *especial amplio y suficiente* al abogado **JHON JAIRO SANGUINO VEGA**, quien se identifica civil y profesionalmente como aparece al pie de su correspondiente firma y que cuenta con el correo electrónico jhonsanguinov@hotmail.com, para que en mi nombre y representación lleve la defensa de mis intereses hasta la culminación dentro del presente del proceso, teniendo en cuenta para esta situación el fallecimiento de mi señor padre **GABRIEL DE LA DOLOROSA MARTÍN ALFONSO (Q.E.P.D.)**.

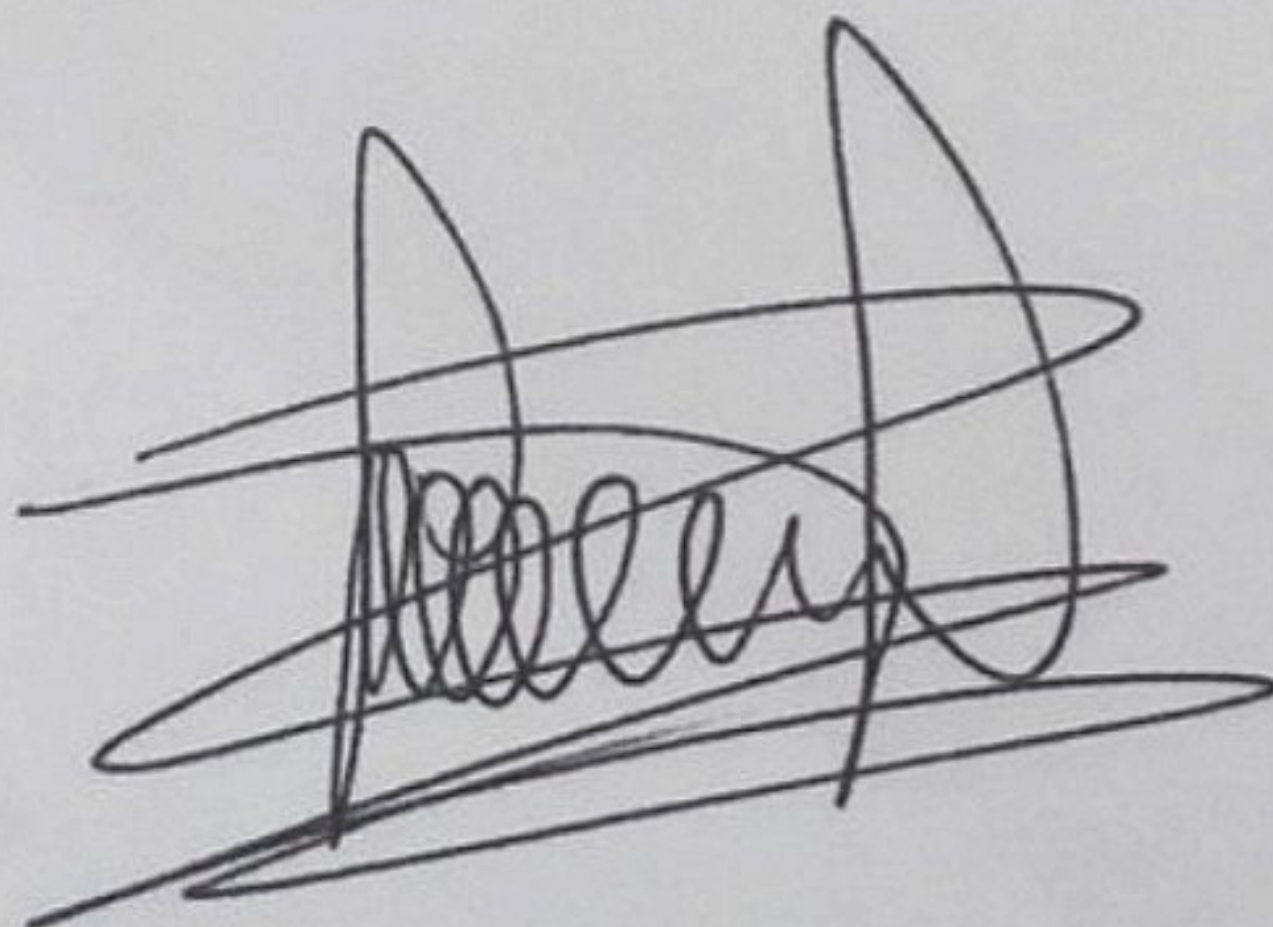
Mi apoderado queda expresamente facultado para renunciar, sustituir, reasumir, recibir, conciliar, desistir, transigir, proponer tacha de falsedad y demás facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez (a) reconocer personería a mi apoderado en los términos señalados en el presente poder.

Atentamente,


MIGUEL ANGEL MARTIN RODRIGUEZ
C. C. No. 80.864.728
E-Mail: Martin75441@gmail.com

ACEPTO:



JHON JAIRO SANGUINO VEGA
C.C. No. 79.961.663 de Bogotá D.C.