

## Contestación Demanda Divisorio Pinzón Carreño Radicado No. 2021-00284

luis alberto blanco lopez <lblancoabogado@gmail.com>

Lun 24/01/2022 15:10

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - La Calera <j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial y respetuoso saludo Doctores Juzgado 1o Promiscuo Municipal de la Calera.

A traves del presente correo allego la contestación a la demanda del proceso Divisorio dentro de los términos de Ley, cuyo radicado es 00284 - 2021, en la cual funge como Demandantes las señoras

**Contestación Dda Divisorio Familia Pinzon Carre...**

Pinzon Sandoval contra los Comuneros Pinzon Carreño.

Sin más y con notas de respeto.

--

**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**



**BLANCO & CASTRO  
ABOGADOS ASOCIADOS**

**DOCTORA**

**ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL**

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CALERA CUNDINAMARCA.**

**E.**

**S.**

**D.**

**RADICADO: 2021 - 00284**

**PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.**

**DEMANDANTES: DIANA MARCELA PINZON SANDOVAL  
ALEXANDRA PINZON SANDOVAL.**

**DEMANDADOS: HERNAN PINZON CARREÑO.  
TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO.  
JANNETH PINZON CARREÑO.  
FABIOLA PINZON CARREÑO.**

**ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA.**

**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**, abogado en ejercicio identificado con la cedula de ciudadanía número 19.438.904 de Bogotá y con tarjeta profesional número 246.594 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Carrera 6 No 10 - 42 oficina 203 de Bogotá, por medio del presente escrito muy respetuosamente y dentro de los términos de Ley me dirijo a su señoría a fin de dar contestación a la Demanda de la referencia que cursa en contra de: **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, **TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 35.459.627, **JANNETH PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 39.683.487, **FABIOLA PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 39.773.309 y en la cual actuó como Apoderado de la parte Demandada, con el poder debidamente otorgado, y es así como procedo a dar contestación de la precipitada Demanda de la siguiente manera:

**I - EN CUANTO A LOS HECHOS:**

- 1. AL PRIMER HECHO: SI, ES CIERTO.** Según se desprende y se confirma a través del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona norte con número de matrícula inmobiliaria 50N-20255338.



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

2. **AL SEGUNDO HECHO: SI, ES CIERTO.** Según se desprende y se confirma a través del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona norte con número de matrícula inmobiliaria 50N-20255338.
3. **AL TERCER HECHO: SI, ES CIERTO.** Según se desprende y se confirma a través del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona norte con número de matrícula inmobiliaria 50N-20255338. Y la escritura pública número 819 descorrida en la Notaria 58 del Circulo Notarial de Bogotá de fecha 01 de julio de 2020, en donde se encuentran los linderos especificados.
4. **AL CUARTO HECHO: SI, ES CIERTO.** Según se puede confirmar a través del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona norte con número de matrícula inmobiliaria 50N-20255338. Las anotaciones número 003 y 004, procedimiento de fiducia civil llevada a cabo mediante la constitución de la miasma mediante escritura pública 1253 descorrida en la Notaria 58 del Circulo Notarial de Bogotá de fecha 06 de agosto de 2018 Y la escritura pública número 819 descorrida en la Notaria 58 del Circulo Notarial de Bogotá de fecha 01 de julio de 2020, donde se restituyo el pleno dominio.
5. **AL QUINTO HECHO:SI, ES CIERTO.** Según se puede confirmar a través del certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona norte con número de matrícula inmobiliaria 50N-20255338. La anotación número 004, Y la escritura pública número 819 descorrida en la Notaria 58 del Circulo Notarial de Bogotá de fecha 01 de julio de 2020.
6. **AL SEXTO HECHO: SI, ES CIERTO.**
7. **AL SEPTIMO HECHO: ES CIERTO PARCIALMENTE,** ese avaluó fue presentado y pagado por los comuneros ya que se estaban llevando a cabo comunicaciones tendientes a saber el valor de la propiedad y fue solicitado para tal fin y las aquí **DEMANDANTES**, no lo solicitaron para llevar a cabo acciones judiciales si no como reitero de manera informativa al seno de la familia y como lo manifiesta el mismo evaluador el informe era confidencial para las partes y no acepta ninguna responsabilidad en la utilización del mismo faltaría aclarar si existe algún conflicto de intereses del mismo, y aclaraciones que en el momento procesal oportuno a través del interrogatorio que se realizara sobre ciertas puntualidades de los valores presentados por el mencionado profesional.



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

8. **AL OCTAVO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO.** No es cierto que el Señor **HERNAN PINZON CARREÑO** habite el inmueble propiedad de todos los comuneros desde el día Primero (01) de Julio del año 2020, esto tal vez por desconocimiento de las aquí **DEMANDANTES** del estado de salud y de los cuidados que requirieron sus Abuelos en vida y que por este motivo y consensuadamente entre todos los hijos y posteriormente herederos tomaron la determinación que el señor **HERNAN PINZON CARREÑO**, se encargara del cuidado personal del Señor **MARCO ANTONIO PINZON AREVALO (Q.E.P.D.)**, el padre y abuelo de los aquí encartados en el presente litigio, decisión que se tomó a partir del día **VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2018**, mientras que en la ciudad de Bogotá las Señoras **JANNETH Y FABIOLA PINZON CARREÑO** ejercían el cuidado de la Madre, Señora **TERESA DEL NIÑO JESUS CARREÑO DE PINZÓN (Q.E.P.D.)**, que cabe anotar para ese momento contaban con 88 y 90 Años respectivamente y el Estado de salud de los nonagenarios era precario para la fecha.

Aunado a lo anterior esta decisión de la permanencia del Señor **HERNAN PINZON CARREÑO** y su núcleo familiar fue tomada reitero consensuadamente entre **TODOS** los comuneros a través de reuniones familiares en las cuales se generaron actas de asistencia y dejaron plasmado todo lo acordado en forma escrita, reuniones en las que las aquí **DEMANDANTES** participaron activamente, estuvieron en las mismas y aportaron sus conceptos, ideas y opiniones, así mismo tuvieron voz y voto en las decisiones tomadas en las mencionadas reuniones.

9. **AL NOVENO HECHO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, esto en aras su Señoría de que si es cierto que los servicios domiciliarios son cancelados por el comunero Señor **HERNAN PINZON CARREÑO**, desde que esta solo habitando el inmueble por autorización y acuerdo entre todos los herederos, pero es totalmente **FALSO** que el mencionado señor **HERNAN PINZON CARREÑO**, sea la persona que cancela los impuestos del inmueble ya que esto se hace de un fondo común que tienen los **HEREDEROS** del cual también hacen parte las aquí **DEMANDANTES**, y que tienen conocimiento de la administración y del nombramiento que ellas mismas hicieron de la heredera con funciones de administración y lo cual se desarrollan todas las actividades pertinentes mientras sale adelante la sucesión planteada en la Notaria 58 del Circulo Notarial de Bogotá la cual se está llevando en forma



## **BLANCO & CASTRO** **ABOGADOS ASOCIADOS**

apropiada y estamos a la espera de la fecha para firma de escrituras, por lo tanto es **FALSO** que el señor **HERNAN PINZON CARREÑO** sea la persona que cancela dichas sumas de dinero.

**10. AL SEXTO HECHO: NO ME CONSTA.** Deberá probarse.

**II-** En cuanto a las **PRETENSIONES** expuestas en el cuerpo de la **DEMANDA** en su capítulo me manifiesto de la siguiente forma:

- 1. A LA PRIMERA PRETENSION, ME OPONGO:** Ya que es un trámite innecesario, solicitar por vía de remate la venta del inmueble en cuestión, pues como se reitera se ha buscado por todos los medios encontrar soluciones favorables a los comuneros tratando de ubicar la mejor opción y teniendo en cuenta que dentro de la masa sucesoral es uno de los bienes más estimados, pues es allí donde residían los padres de los aquí encartados a tal punto que los mismos comuneros han planteado situaciones en las cuales se pueda adquirir derechos para que ese bien inmueble no sea dado en venta, entonces el procedimiento del remate se hace inoportuno para los deseos de la misma familia.
- 2. A LA SEGUNDA PRETENSION, ME OPONGO:** Ya que de no ser procedente decretar la puesta en venta pública o remate del inmueble y más bien de una manera consensuada se tomen las mejores determinaciones y que sea repartido en forma legal y equitativa por los mismos comuneros.
- 3. A LA TERCERA PRETENSION, ME OPONGO:** Ya que como se ha manifestado este bien inmueble no produce ningún tipo de emolumento, no percibe ningún tipo de ingreso, no se ha realizado ningún tipo de contrato de arrendamiento y no ha existido ninguna otra figura jurídica que represente un ingreso, por el contrario el Señor **HERNAN PINZON CARREÑO**, ha estado al frente de las propiedades en el factor de cuidado, de estar pendiente, de informar a sus hermanos lo que sucede con estas propiedades y replico fue de manera consensuada y con la autorización de todos los hermanos que se aceptó que el Señor **HERNAN PINZON CARREÑO** de forma gratuita habitara el inmueble para así evitar su deterioro; por lo tanto la exigencia de esa rendición de cuentas por parte de las sobrinas, las aquí **DEMANDANTES**, a su tío son acciones temerarias que quieren dar a entender otras situaciones y que la realidad no es más que el desconocimiento de lo que se ha manifestado por parte de los tíos con relación a este inmueble. Como corolario de lo anterior **JAMAS** el Señor

Carrera 6 No 10 - 42 Oficina 203 Bogotá  
Cel: 3102754224 - 3102414624

Correo electrónico: [lblancoabogado@gmail.com](mailto:lblancoabogado@gmail.com)



## **BLANCO & CASTRO ABOGADOS ASOCIADOS**

**HERNAN PINZON CARREÑO** ha estado en calidad de administrador del inmueble como lo manifiestan falazmente las aquí **DEMANDANTES** o ha estado vinculado a través de alguna figura contractual con los herederos **PINZON CARREÑO** en la administración del inmueble en mención.

4. **A LA CUARTA PRETENSION, ME OPONGO:** deberá tenerse en el estadio procesal pertinente en cuenta el interrogatorio donde serán aclaradas muchas situaciones por ser útil, conducente y pertinente y así mismo el profesional que emitió el concepto deberá demostrar como su concepto fue allegado a este plenario, por lo tanto, mientras eso no suceda será impertinente tenerse como prueba el mencionado concepto.
5. **A LA QUINTA PRETENSION, ME OPONGO:** Pues como en reiteradas oportunidades en este libelo contestatario he manifestado que se están buscando alternativas que puedan ser más favorables a los intereses de los comuneros, por lo tanto, se quiere tener la libertad de negociación y en determinado momento hacer uso del derecho de preferencia dentro de las conversaciones llevadas a cabo a nivel familiar. esa distribución que solicitan las aquí **DEMANDANTES**, se permita al interior de la familia hacer la repartición en las mismas condiciones en que siempre se ha actuado, es decir, en Derecho, con honestidad y apegados a las reglas teniendo respeto por los derechos de cada uno de los miembros integrantes de la familia.
6. **A LA SEXTA PRETENSION, ME OPONGO:** Ya que reitero no son necesarios estos procedimientos. y en caso de ser aceptada esa tesis, se solicita sea nombrada la Señora **TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 35.459.627, quien ha sido la persona designada por parte de los hermanos herederos y comuneros por unanimidad como **HEREERA CON FUNCIONES DE ADMINISTRACION** y es ella quien ha ejercido la coordinación y administración de todos los tramites que se han presentado en los avatares de todos los procedimientos de sucesión que se han incoado y reitero sin ninguna restricción me atendré a lo dispuesto por el despacho según lo normado en el artículo 507 del Código General del Proceso
7. **A LA SEPTIMA PRETENSION, ME OPONGO:** Sin embargo, me atengo de la manera más respetuosa a la determinación que tome el A-Quo.



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

**SOLICITUD ESPECIAL.**

De acuerdo a lo anteriormente expuesto en este punto de la contestación a la demanda deprecada, manifiesto a su Señoría que propongo la excepción denominada **PACTO DE INDIVISION**, como fundamento y estructura de la oposición a la división o venta pública mediante remate del inmueble en cuestión, este pacto está sustentado en las reuniones realizadas en la familia y mediante la suscripción de un documento privado que allego en copia simple, en las cuales se acordó primeramente que el mencionado pacto se extendía mientras estaban en vida, los progenitores de los comuneros y esto sucedió hasta el año 2019 con la muerte del Padre y posteriormente en 2020 con el fallecimiento de la Madre. Después se acordó en esas mismas reuniones mediante la suscripción de un documento privado que allego en copia simple que se extendía el pacto mientras se determinaba los avalúos y se tenía certeza sobre el valor del inmueble, lo cual se llevó a cabo con la presentación de un informe del perito evaluador contratado por las aquí **DEMANDANTES**, por autorización de todos los comuneros al Señor **SERGIO GUIO MAZ**, hecho que ocurrió el día 24 de junio de 2020 y por último, atendiendo a las recomendaciones del mismo perito evaluador el cual en su experticia técnica presentada a la familia **PINZON CARREÑO**, manifestó que: *“el presente avaluó, no tiene en cuenta los posibles efectos económicos causados por la pandemia del covid-19, dado que la visita fue realizada durante la anterior, los efectos económicos sobre los inmuebles (sector inmobiliario), solo se podrán observar y analizar 6 meses después de la terminación de la emergencia económica, y la evolución de la economía en el país”* (el subrayado y la negrilla son míos), el anterior aparte esta contenido dentro del informe presentado el día 24 de Junio de 2020 y posteriormente ratificado en el concepto aportado para ser presentado ante su Despacho.

Dentro del mencionado pacto se estableció que se prestaría varias ayudas a miembros de la familia con esos proyectos, lo que hace suponer que se estaba de acuerdo en la no iniciación de los procedimientos de división del inmueble, sin embargo, como se reitera se escucharon ofertas sobre el predio pero que no eran favorables a los comuneros y que no podía permitirse que por deseos de un solo comunero en su afán de percibir el efectivo querían exponer un patrimonio de un mayor valor por un valor mucho menor.

Aunado a lo anterior en el mismo concepto el señor **SERGIO GUIO MAZ**, en representación de la sociedad **S.G.M. AVALUOS & ASESORIAS EN**



## **BLANCO & CASTRO ABOGADOS ASOCIADOS**

**PROPIEDAD RAIZ**, manifiesta en el numeral 9; “Dado el periodo actual de pandemia, el tiempo de comercialización no se puede determinar con exactitud, y que en condiciones normales la anterior se debería dar entre 6 y 12 meses” el anterior aparte está contenido dentro del informe presentado el día 24 de Junio de 2020.

Así mismo el numeral 10 del mismo experticio es muy concreto y reiterativo pues vuelve y aduce lo manifestado en la parte inicial: *el presente avaluó, no tiene en cuenta los posibles efectos económicos causados por la pandemia del covid-19, dado que la visita fue realizada durante la anterior, los efectos económicos sobre los inmuebles (sector inmobiliario), solo se podrán observar y analizar 6 meses después de la terminación de la emergencia económica, y la evolución de la economía en el país*” (el subrayado y la negrilla son míos), el anterior aparte esta contenido dentro del informe presentado el día 24 de Junio de 2020.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto solicito de la manera más respetuosa a su Señoría se sirva ordenar lo normado en el Artículo 409 del Código General del Proceso, en el entendido de citar a audiencia en el cual se verifique el pacto de indivisión que la mayoría de los comuneros plantearon en su oportunidad y que absolverán bajo la gravedad del juramento, solicitud soportada en el Artículo 409 del Código General del Proceso y así mismo con línea jurisprudencial de acuerdo a la sentencia con numero de radicado 68001-31-03-011-2018-00305-01 (Rad. Interno 053/2020) emitida por el Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil Familia, Magistrado sustanciador Dr. Ramón Alberto Figueroa Acosta, de fecha veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020).

### **PRUEBAS.**

Sírvase Su Señoría tener como pruebas

- **DOCUMENTALES:**

Téngase como prueba:

1. Se allega copia informal de las actas de reuniones familiares que soportan lo relacionado a la decisión de permitir al señor **HERNAN PINZON CARREÑO** habitar el inmueble en cuestión todos de mutuo acuerdo y a título gratuito.
2. Se allega copia informal de las actas de las reuniones familiares que soportan lo relacionado a la decisión de tener un pacto de indivisión entre los condueños.



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

3. Copia del avalúo comercial del predio denominado el altico presentado por el Señor **SERGIO GUIO MAZ**, en representación de la sociedad **S.G.M. AVALUOS & ASESORIAS EN PROPIEDAD RAIZ**, de fecha 24 de junio de 2020, el cual no es igual, presenta varias modificaciones con el presentado al Despacho como soporte de la demanda incoada.

- **TESTIMONIALES**

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

1. Se cite ante su digno despacho al Señor **SERGIO GUIO MAZ**, en representación de la sociedad **S.G.M. AVALUOS & ASESORIAS EN PROPIEDAD RAIZ**, para que resuelva el interrogatorio que en su debido momento procesal allegare al Despacho y/o hare de forma verbal en la audiencia que se surta en el momento adecuado. Es conducente, pertinente y útil, pues se direccionará en el sentido de esclarecer los ítems que tuvo en cuenta para que sea valorado en esa cifra el bien inmueble base de la presente acción judicial. Así mismo, si como manifiesta el evaluador, él personalmente asistió al inmueble a fin de llevar adelante el experticio, de acuerdo con lo manifestado en el numeral 12 del experticio presentado a la familia **PINZON CARREÑO**, y el motivo por el cual los conceptos presentados a los diferentes comuneros difieren en varios conceptos plasmando dudas sobre su veracidad.
2. Se cite ante su digno despacho al Señor **DIEGO ENRIQUE PINZON GARCIA**. Persona mayor de edad, cedulado bajo el cupo numérico 79.958.593 de Bogota, quien podrá ser notificado en el costado norte de la vía Bogota - El Codito- La Calera – Sopo Km 10 Vereda Aurora Alta del municipio de La Calera, correo electrónico: [diegopinzongarcia.dgp@gmail.com](mailto:diegopinzongarcia.dgp@gmail.com), para que resuelva el interrogatorio que en su debido momento procesal allegare al Despacho y/o haré de forma verbal en la audiencia que se surta en el momento adecuado. es conducente, pertinente y útil, pues es testigo directo de todo lo referenciado y expuesto en esta contestación de la demanda por ser Nieto de los de cujus y le consta lo manifestado.
3. Se cite ante su digno despacho a la señora **FABIOLA PINZON CARREÑO**. Persona mayor de edad, cedulada bajo el cupo numérico 39.773.487 de



## **BLANCO & CASTRO ABOGADOS ASOCIADOS**

Bogotá, quien podrá ser notificada en la Calle 162 No. 7B – 59 de la ciudad de Bogotá, correo Electrónico: [julianurrego8@hotmail.com](mailto:julianurrego8@hotmail.com), para que resuelva el interrogatorio que en su debido momento procesal allegare al Despacho y/o haré de forma verbal en la audiencia que se surta en el momento adecuado, es conducente, pertinente y útil, pues es testigo directo de todo lo referenciado y expuesto en esta contestación de la demanda por ser Hija del de Cujus y le consta lo manifestado.

Su Señoría es de manifestar que en cuanto a la solicitud de testimonio de los dos familiares del señor **MARCO ANTONIO PINZON AREVALO(Q.E.P.D.)** y la Señora **TERESA DEL NIÑO JESUS CARREÑO DE PINZON (Q.E.P.D.)**, en calidad de nieto e hija, han sido debidamente informados de su Derecho Constitucional a guardar silencio, a no declarar en contra de sí mismo, ni de sus familiares hasta en Cuarto grado de consanguinidad, de acuerdo a lo normado en el Artículo 33 de la Carta Magna y ante lo cual desde ya hacen la manifestación libre, voluntaria y espontanea que **RENUNCIAN A ESTE DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA NO AUTOINCRIMINACION**, y que están atentos a cualquier procedimiento que sea avalado por su Señoría.

### **ANEXOS.**

1. Poderes debidamente otorgados por **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, **TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 35.459.627, **JANNETH PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 39.683.487, **FABIOLA PINZON CARREÑO**. Cedulada bajo el número 39.773.309.
2. Copia de la contestación de la demanda con sus respectivos anexos para los traslados al **DEMANDANTE** y archivo del juzgado.
3. Elementos mencionados en el acápite de pruebas documentales.

### **NOTIFICACIONES.**

**A LAS DEMANDANTES:** **DIANA MARCELA PINZON SANDOVAL Y MARCELA PINZON SANDOVAL**, podrán ser notificadas en la Calle 160 A No 7 – 43 de la Ciudad de Bogotá y en el correo electrónico



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

[dimapisa98@gmail.com](mailto:dimapisa98@gmail.com)

y

[Alexa.pinsa@gmail.com](mailto:Alexa.pinsa@gmail.com) respectivamente.

**APODERADO DE LA ACTIVA:** Podrá ser notificado en la Carrera 4 No 19 – 78 Oficina 702 edificio las vegas de Bogota. Correo electrónico; [contacto@quirogaabogados.com](mailto:contacto@quirogaabogados.com)

**TESTIMONIOS:**

Al Señor **SERGIO GUIO MAZ**, en representación de la sociedad **S.G.M. AVALUOS & ASESORIAS EN PROPIEDAD RAIZ**, puede ser notificado en calle 159 No 7 – 74 Torre 2 Oficina 11-12 celular 3108075670, correo electrónico [sgm31@hotmail.com](mailto:sgm31@hotmail.com)

**DIEGO ENRIQUE PINZON GARCIA.** Persona mayor de edad, cedulaado bajo el cupo numérico 79.958.593 de Bogota, quien podrá ser notificado costado norte de la vía Bogota - El Codito- La Calera – Sopo Km 10 Vereda Aurora alta del municipio de la calera correo electrónico: [diegopinzonegarcia.dgp@gmail.com](mailto:diegopinzonegarcia.dgp@gmail.com)

**A LOS DEMANDADOS:**

**HERNAN PINZON CARREÑO:** Costado norte de la vía Bogota - el codito- la Calera – Sopo Km 10 Vereda Aurora alta del municipio de la calera correo electrónico: [diegopinzonegarcia.dgp@gmail.com](mailto:diegopinzonegarcia.dgp@gmail.com)

**TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO:** Podrá ser notificada en Carrera13 No 3 – 28 Barrio el Progreso de la Ciudad de Tocaima Cundinamarca.

**Correo Electrónico:** [terelunap@hotmail.com](mailto:terelunap@hotmail.com)

**JEANNETH PINZON CARREÑO:** Podrá ser notificada en la carrera 7D No 160 A – 33 de la ciudad de Bogotá.



**BLANCO & CASTRO  
ABOGADOS ASOCIADOS**

No posee correo electrónico.

**FABIOLA PINZON CARREÑO:** Podrá ser notificada en la calle 162 No 7B – 59 de la ciudad de Bogotá.

**Correo Electrónico:** [julianurrego8@hotmail.com](mailto:julianurrego8@hotmail.com)

**AL SUSCRITO APODERADO:** Carrera 6 No. 10 – 42. Oficina 203 de la ciudad de Bogotá.

**Correo electrónico**

[lblancoabogado@gmail.com](mailto:lblancoabogado@gmail.com)

No siendo otro el particular en estos términos doy por contestada la precitada demanda incoada ante su Digno Despacho.

Sin más y con notas de respeto.

**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
C.C. No. 19.438.904 de Bogotá.  
T.P. No. 246594 del C.S. de la J.



**BLANCO & CASTRO**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**

**DOCTORA**

**ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL**

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CALERA CUNDINAMARCA.**

**E. S. D.**

**RADICADO: 00284 DE 2021**  
**PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.**  
**DEMANDANTES: DIANA MARCELA PINZON SANDOVAL**  
**ALEXANDRA PINZON SANDOVAL.**  
**DEMANDADOS: HERNAN PINZON CARREÑO.**  
**TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO.**  
**JANNETH PINZON CARREÑO.**  
**FABIOLA PINZON CARREÑO.**

**ASUNTO: RENDICION DE CUENTAS.**

**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**, abogado en ejercicio identificado con la cedula de ciudadanía número 19.438.904 de Bogotá y con tarjeta profesional número 246.594 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Carrera 6 No 10 - 42 oficina 203 de Bogotá, por medio del presente escrito muy respetuosamente y dentro de los términos de Ley me dirijo a su señoría a fin entregar las manifestaciones tendientes a aclarar la presunta rendición de cuentas deprecada por la parte **ACTORA** en el presente litigio del Señor **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, por la supuesta administración del bien inmueble denominado **“EL ALTICO”** lo cual manifiesto bajo la gravedad del juramento que:

1. El Señor **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, jamás ha estado en el inmueble en calidad de **ADMINISTRADOR**, ni ha manejado ningún tipo de emolumento procedente de alguna actividad económica que se ejerza en el mencionado inmueble.
2. Que la permanencia del señor **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, en el inmueble fue **AUTORIZADA** por los hermanos en unanimidad y que esta situación se presentó a título gratuito,



## **BLANCO & CASTRO ABOGADOS ASOCIADOS**

debido a que el señor **PINZON CARREÑO**, era el encargado del cuidado del Señor Padre **MARCO ANTONIO PINZON AREVALO (Q.E.P.D.)**, quien tenía su domicilio permanente en dicho inmueble y esto sucedió hasta el día de su fallecimiento.

3. Que **JAMAS**, el inmueble ha producido algún dinero para administrar, no ha sido arrendado, explotado comercialmente por parte de los herederos y mucho menos por parte del señor **HERNAN PINZON CARREÑO**, por lo tanto, no existe ningún motivo para rendir un informe de administración del mismo.
4. Que por el contrario el Señor **HERNAN PINZON CARREÑO**. Cedulado bajo el número 3.068.594, ha estado en el inmueble en calidad de guardador pendiente del cuidado del mismo y de posibles compradores que visiten el lote de terreno, vive con su familia reitero con la anuencia de sus hermanos y a título gratuito.

En esos términos su Señoría se manifiesta lo requerido por parte de la **ACTORA** en cuanto a la rendición de cuentas deprecada en el libelo demandatorio, esta declaración es rendida bajo la gravedad del juramento.

Sin más y con notas de respeto.

**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
C.C. No. 19.438.904 de Bogotá.  
T.P. No. 246594 del C.S. de la J.



LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ  
ABOGADO

DOCTORA

ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA CUNDINAMARCA.

E.

S.

D.

RADICADO: 00284 DE 2021

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.

DEMANDANTES: DIANA MARCELA PINZON SANDOVAL  
ALEXANDRA PINZON SANDOVAL.

DEMANDADOS: HERNAN PINZON CARREÑO.  
TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO.  
JANNETH PINZON CARREÑO.  
FABIOLA PINZON CARREÑO.

ASUNTO: PODER.



HERNAN PINZON CARREÑO, mayor de edad cedulaado bajo el número 3.068.594 de la Calera, muy respetuosamente me dirijo a la señora Juez a fin de manifestarle que he conferido **PODER amplio especial y suficiente**, al Doctor **LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 19.438.904 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional Nro. 246.594 del C. S de la J, con domicilio profesional en la Carrera 6 # 10 - 42 oficina 203 de Bogotá, a fin de que adelante ante su digno despacho la contestación de la demanda incoada ante su Digno despacho dentro del **PROCESO DE LA REFERENCIA**, Y todos los trámites pertinentes hasta la finalización del proceso.

Mi procurado tiene las facultades para transigir, dar, conciliar, recibir, solicitar, tramitar, desistir, sustituir, renunciar, solicitar medidas cautelares, nombrar defensa suplente, y reasumir este poder, practicar e intervenir en las pruebas que se surtan proponer formulas de arreglo, participar en los tramites de remates y todo lo contemplado en el Artículo 73 y S.s. del Código General del proceso. Y todas aquellas que estime conveniente para el desarrollo de las facultades legales para la defensa de mis intereses y el buen desempeño de la actuación encomendada.

Así mismo conforme al decreto 806 de 2020 Artículo 5 que el correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogados de nuestro apoderado es:

Carrera 6 No 10 - 42 Oficina 203 Bogotá.  
Tel: 3102754224  
Correo electrónico: lblancoabogado@gmail.com





LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ  
ABOGADO

[lblancoabogado@gmail.com](mailto:lblancoabogado@gmail.com)

En cumplimiento con el decreto 806 de 2020 Artículo 5 manifiesto que el presente poder especial cumple con lo dispuesto por el gobierno Nacional "**los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensajes de datos sin firma manuscrita o digital con la sola antefirma se presumirán auténticos y no requerirán presentación personal o reconocimiento**"

Sírvase su Señor Juez, tener a mi apoderado como mi Representante en los términos y para efectos del presente poder.

HERNAN PINZON CARREÑO.

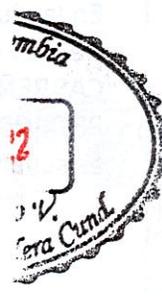
C.C 3.068.594 de la Calera.

ACEPTO;

LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ  
C.C. 19.438.904 DE Bogotá.  
T.P. 246594 Del C.S. de la J.

Carrera 6 No 10 - 42 Oficina 203 Bogotá.  
Tel: 3102754224

Correo electrónico: [lblancoabogado@gmail.com](mailto:lblancoabogado@gmail.com)





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



8152983

En la ciudad de La Calera, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el diecisiete (17) de enero de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de La Calera, compareció: HERNAN PINZON CARREÑO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 3068594, presentó el documento dirigido a JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LA CALERA...\*AS\* y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



pkz9qwj12vlq  
17/01/2022 - 09:14:48



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



**ALVARO HERNANDO SOLANO VERGARA**

Notario Único del Círculo de La Calera, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: pkz9qwj12vlq

ESPACIO EN BLANCO



**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
**ABOGADO**

DOCTORA

ANGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL

JUEZ PRIMERO (001) PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CALERA – CUND.

E-Mail: j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REFERENCIA: 2021 – 00284

PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO

DEMANDANTE: DIANA MARCELA PINZON SANDOVAL Y ALEXANDRA  
PINZON SANDOVAL.

DEMANDADOS: HERNAN PINZÓN CARREÑO  
TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO  
JEANNETH PINZON CARREÑO  
FABIOLA PINZON CARREÑO

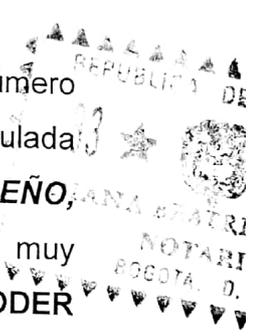
ASUNTO: PODER.

**JEANNETH PINZON CARREÑO**, mayor de edad cedulaada bajo el número 39.683.487 de Bogotá y **FABIOLA PINZON CARREÑO**, mayor de edad cedulaada bajo el número 39.773.309 de Bogotá, **TERESA DE JESUS PINZÓN CARREÑO**, mayor de edad, cedulaada bajo el número 35.459.627 de Bogotá, muy respetuosamente acudimos a su Despacho con el objeto de otorgar **PODER** especial, amplio y suficiente al Doctor **LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía número 19438904 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional número 246.594 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Carrera 6 No. 10 – 42 Oficina 203 de Bogotá, a fin que adelante ante su digno despacho la contestación de la demanda incoada dentro del **PROCESO DE LA REFERENCIA**, y todos los trámites pertinentes hasta la finalización del proceso.

Mi procurado el Doctor **LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ** queda revestido de todas las facultades que le otorga la ley, en especial para transigir, dar, conciliar, recibir, solicitar, tramitar, desistir, sustituir, renunciar, solicitar medidas cautelares,

Carrera 6 No. 10 – 42 Oficina 203 Bogotá.

Celular 310 2754227





**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
**ABOGADO**

nombrar defensa suplente, y reasumir este poder, practicar e intervenir en las pruebas que se surtan, proponer formular de arreglo, participar en los tramites de remates y todo lo contemplado en el Artículo 73 y S.s. del Código General del Proceso y todas aquellas que estime conveniente para el desarrollo de las facultades legales parar la defensa de mis intereses y el buen desempeño de la actuación encomendada.

Así mismo conforme al Decreto 806 de 2020, Artículo 5, que el correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados de nuestro apoderado es el siguiente:

[lblancoabogado@gmail.com](mailto:lblancoabogado@gmail.com)

En cumplimiento al **Decreto 806 de 2020 - Artículo. 5**, manifiesto que el presente poder especial cumple con lo dispuesto por el Gobierno nacional **“Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento”**. Anexamos mensaje de datos por medio del cual se confiere poder.

Sírvase Señora Juez reconocerle personería jurídica a nuestro apoderado en los términos acá señalados.

Sin más y con notas de respeto.

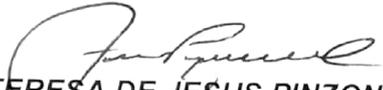
*Jeanneth Pinzón C.*  
**JEANNETH PINZON CARREÑO**  
**C.C. No. 39.683.487 de Bogotá**

*Fabiola Pinzón C.*  
**FABIOLA PINZON CARREÑO.**  
**C.C. No. 39.773.309 de Bogotá**





**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
**ABOGADO**

  
**TERESA DE JESUS PINZON CARREÑO**  
C.C. No. 35.459.627 de Bogotá

ACEPTO,



**LUIS ALBERTO BLANCO LOPEZ**  
C.C. No. 19.438.904 de Bogotá  
T.P. No. 246.594 del C. S. de la J.

11A  
}



# Notaría 33

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
ANTE LA NOTARIA 33 DE BOGOTÁ D.C.  
Compareció:

**PINZON CARREÑO TERESA DE JESUS**

Identificado con: C.C. 35459627  
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, y la firma como suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. arjev



5282-99466fee

Bogotá D.C., 2022-01-14 11:09:29

*Teresa de Jesús Pinzón*  
El Declarante



# Notaría 33

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
ANTE LA NOTARIA 33 DE BOGOTÁ D.C.  
Compareció:

**PINZON CARREÑO JEANNETH**

Identificado con: C.C. 39683487  
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, y la firma como suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. arjgb



5282-6d40241c

Bogotá D.C., 2022-01-14 11:10:14

*Jeanneth Pinzón*  
El Declarante



# Notaría 33

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
ANTE LA NOTARIA 33 DE BOGOTÁ D.C.  
Compareció:

**PINZON CARREÑO FABIOLA**

Identificado con: C.C. 39773309  
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, y la firma como suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. arjhr



5282-006ba171

Bogotá D.C., 2022-01-14 11:10:55

*Fabiola Pinzón*  
El Declarante



JUNIO 30 / 2018.

ENERO

10

Reunión integrantes familia

8 Pinzón Coneño.

8:30

9 LUGAR: Residencia de Fabiola Pinzón

8:30 HORA: 11:30 am.

10

10:30 AGENDA:

11 1. Llamado a lista y verificación de comparecencia.

11:30 12 2. Observaciones generales sobre el objetivo de la reunión.

12:30 3. Presentación Abogado Luis Alberto Blanco López.

1 4. Tratamiento escrituración propiedad de la Sra. Teresa del Niño Jesús Coneño de Pinzón, ubicada en la Vereda la Aurora (Municipio de la Calera).

1:30

2

2:30

3

3:30

4 1. Marco Antonio Pinzón: Esta citado, pero a través de llamada anuncio su ausencia. (NO ASISTIÓ)

4:30

5

5:30 + Hernán Pinzón (Presente)

6

+ Terezo de Jesús Pinzón Coneño (Presente)

6:30 + Janeth Pinzón (Presente)

7 + Fabiola Pinzón (Presente)

7:30 + Alvaro Pinzón (Fallecido) en representación

8 sus hijos Alejandro y Marcela Pinzón S.

ENERO  
11

Otros asistentes: que participan:

- + Jose Urrego.
  - + Diego Pinzon.
  - + Jennifer Castro.
  - + Pablo Valdemama.
- } TESTIGOS

8

8:30

9

9:30 2. OBSERVACIONES GENERALES:

10 \* objetivo sobre las posibilidades que  
10:30 hay a nivel jurídico de las propiedades,  
11 y así tomar determinaciones.

11:30

12 3. PRESENTACION ABOGADO →

12:30 ✓ Tratamiento escrituración de la propiedad  
1 de la Vereda de la Aurora.

1:30

2 • Sucesion (Fallecimiento) → Herederos  
2:30 determinados e indeterminados.

3

3:30 • Vta.

4

4:30 • Testamento abierto: Escojo a quien  
5 le dego cada cosa.

5

5:30

6 ✓ T. Cerrado ⇒ Voluntad en sobre cerrado  
6:30 bajo notario.

6:30

7

7:30 • Fideicomiso → Contrato: Transferir  
8 la propiedad a quien querera, bajo  
una condición.

7:30

8

✓ No se podria hipotecar.

✓ No se tiene en cuenta la sociedad conyugal.

8:30 ✓ El Notario se puede acercar a la casa y tomar el juramento.

9:30 ✓ Firma a ruego (En caso de no poder firmar)

10:30 ✓ REQUISITOS EN CASO DE NO PODER FIRMAR:  
Certificación de Capacidad Mental

11:30 (Lo pide un Escribano o un Neurologo)

12

12:30 + MANEJO PROPIEDADES MARCO ANTONIO PINZÓN:

1 ✓ Juez de Familia → Demanda de

1:30 Interdicción → CURADOR PROVISIONAL

2 Principal y suplente. → obligaciones:

2:30 • Presentar ante al juzgado un estado de cuenta.

3:30 • Administrar los bienes.

4 • El suplente entraria en caso de que el principal renunciara o falleciera; o el juzgado revoque la decisión.

5:30

6 FINCA EL CURUBO

6:30 FINCA SAN FELIPE (4 Fanegadas)

7 EL PAPAÑO.

7:30

8

Fideicomiso /  
condición Fideicomiso

Intendencia.

ENERO  
**13**

TERESA

MARCOS

50% Papayo  
100% Casa Altico

SAN FELIPE	100%.
CARRO ROJO	100%.
CARRO WANS	100%.
MAQUINARIA	100%.
LOTES ESTACION	100%.

8

8:30 • NECESIDAD →

9 Como aunar / situación Emergencia.

9:30

10 ✓ SUCESIÓN = Ante Notario o Juzgado

10:30

11 DOCUMENTOS FIDEICOMISO →

11:30 ✓ Impuesto Predial

12 ✓ CA. Tradición y Libertad

12:30 ✓ CA. Médico

1 ✓ Copia Escritura

1:30 ✓ Copia Cédulas

2

2:30

3 • NO se habla de avalúo Comercial, sino del Avalúo Catastral. (Tablas)

4 • Costos Derechos Notariales \$2.500.000

4:30 o \$3.000.000.

5

5:30 Gtas. ✓ Notarías

6 ✓ Beneficiencia

6:30 Registro

7

7:30

8

IMPUESTO PATRIMONIO →  
Deuda Pendiente.

ENERO

14

8 ✓ Se sometió a votación el hecho de  
8:30 tomar las 2 figuras.

9 + Fideicomiso / Teresa de Jesus

9:30 + Marcos Pinzon / Interdición.

10

10:30 Y todos los hijos presentes estuvieron  
11 de acuerdo en tomar estas figuras

11:30 (Hijos y Nietas Marcela y Alexandro).

12

12:30

1 ✓ Para Interdición, se postularon los  
1:30 siguientes nombres para el Guardador

2 Principal.

2:30

3 PRINCIPAL → Teresa Pinzon

3:30 SUPLENTE → Alexandra Pinzon.

4

4:30 DOCUMENTOS →

5 1. Registro Civil reciente /

5:30 2. Conceptos médicos

6 3. Poderes

6:30 4. Notificaciones y edictos

7

7:30

8 ✓ Se tomó la decisión de tomar los servicios  
del Abogado Luis Alberto Blanco.

ENERO  
15

VARIOS →

1. Impuesto 1° PISO / Casa. Hernán  
CADE → visita para que se  
pase a Residencia

8

8:30

9

9:30 CUIDADO ABUELA:

10 1° Fin de semana. (Alejo y Marcela)

10:30 2° Fin de semana (Tía Janet)

11 3° Fin de semana (Tía Teresa)

11:30

12

12:30 PROYECTO JOSE: Aprobado, y pendiente

1 respuesta de la Alcaldía.

1:30

2 ✓ PABLO: SuperCade / averiguar lo de

2:30 Comercial a Residencial.

3

3:30 ✓ A Morala y Alejandra se les

4 dará un valor mensual de \$1'000.000.

4:30 para que Alejandra pueda desocupar

5 el 1° piso de la casa a nombre de

5:30 Hernán Pinzón, plazo máximo de

6 2 a 3 meses para entregar, a partir

6:30 del 01 Julio / 2018, y de los ingresos

7 familiares por concepto de arriendos,

7:30 se dará la cuota mensual mencionada,

8 este dinero se dará apenas desocupe.

Ley 1306 del 2009 ✓  
→ Interdicción.

ENERO  
16

8

8:30 Art. 793 y subsecuentes.:

9

9:30 → Se aprueba que el Abogado Luis Alberto Blanco López, este en los procesos de la familia a partir de la fecha. (Fideicomiso - Interdicción)

10:30 → corrección apellidos Sandora (CALERA)

11 PAGOS - GASTOS →

12:30 ✓ firma poder

1 ✓ acto admisorio.

1:30 ✓

2 ✓ saldo entrega del proceso

2:30

3 GASTOS →

3:30 ✓ Firma poder.

4 ✓ Firma escrituras

4:30

5 1. Gastos Notariales.

5:30 2. Inscri. Beneficiaria y Registro.

6 3. Gastos Documentación

6:30 4. Pago Honorarios

7

7:30

8

} Interdicción  
} Fiducia / Fideicomiso  
} Fiducia

ENERO  
17

Fiducia # 3.500.000

8 ✓ Papeles ante notaria.

8:30

9 \* DOCUMENTOS FIDUCIA →

9:30 1. Pago impuesto predial auto anterior.

10 2. Conf. tradición y libertad.

10:30 3. Valonización

11 4. Copia Escritura

11:30 5. Cert. de Capacidad Mental.

12 6. Copia de cédulas de cada uno.

12:30

1

1:30 Correos electrónicos:

2

2:30 ✓ Alejandra Pinzón:

3 alexa.pinsa@gmail.com.

3:30

4 ✓ Marcelo Pinzón:

4:30 dimapisa98@gmail.com

5

5:30 ✓ Pablo Valdemama:

6 pablito.ana@hotmail.com

6:30

7 ✓ Laura Junca:

7:30 laura\_920327@hotmail.com

8

Siendo las 7:00 pm, se da por finalizada esta reunión.

8

8:30 Punto adicional →

9 Durante el tiempo en que Alejandra,  
9:30 desocupe el 1° piso, se le acumulará  
10 a Hernán Pinzón el valor de \$500.000  
10:30 mensual, para el pago del Impuesto Predial  
11 de la casa de Hernán Pinzón.

11:30

12 Nota: A esta reunión asistieron:

12:30 1. Marco Antonio Pinzón. (Padre)  
1 2. Teresa del Niño de Jesús Cameiro.  
1:30 (Madre)

2 Nota → Respecto al dinero que se le dará  
2:30 a Alejandra y Marcela Pinzón mensual,  
3 una vez se les entregue el 1° piso de  
3:30 la casa de Altablanca, que se acordó  
4 de \$1.000.000 mensual.

4:30

5 En constancia. firman las siguientes  
5:30 partes:

6

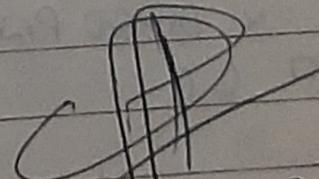
6:30

7

7:30 ALEXANDRA PINZÓN

8

CC. 52.998.619

  
DIANA MARCELA PINZÓN  
CC. 52.866.839

ENERO  
19

Fabiola Pinzón C. ~~Jeanette Pinzón C.~~

x FABIO LA PINZÓN

x JEANETTE PINZÓN

C.C. 39773.309 Bto C.C. 39'683.487 Bto

8

8:30

9

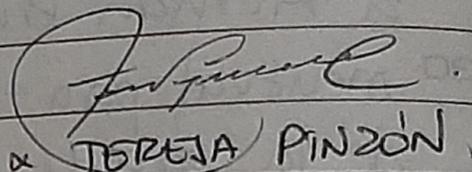
9:30

10

10:30

11

x HERWAN PINZÓN

  
x TEREJA PINZÓN

11:30

C.C. 3.068.594

C.C.

12

12:30

1

Firmar los testigos:

1:30

2

2:30

3

x PABLO VADEERRAMA

x JOSE URREGO

3:30

C.C.

C.C.

4

4:30

5

5:30

6

x DIEGO PINZÓN

x JENNIFER CASTRO

6:30

C.C.

C.C.

7

7:30

8

ENERO

21

Reunión Extraordinaria.  
Julio de 2018

8 Hora: 5:01 p.m. Día 23 - 2018

8:30 Asistien: Marco Antonio Pinzón C

9 Fabiola Pinzón C, Janeth

9:30 Pinzón C y Teresa de Jesús

10 Pinzón.

10:30

11 Ante la necesidad de

11:30 analizar situaciones relaciona

12 do a las Propiedades de

12:30 nuestro Padre Sr. M<sup>re</sup> A Pinzón.

1 se vio la necesidad de realizar

1:30 esta reunión de carácter Extraordinario

2

2:30 1º Pago Impuesto del

3 Caro Waz años 2017

3:30 y 2018 se pagará

4 antes de terminar el

4:30 mes de Julio queda

5 pendiente Dólares. Se

5:30 le encomendó este pago

6 a Diego.

6:30

7 2º Declaración de

7:30 Renta del año 2017.

8 (María A Pinzón Bieudo).

Proponea que continúe haciéndola  
de César Castro.

ENERO  
22

8

8:30

3<sup>o</sup> Análisis sobre la  
situación de la casa

9

9:30

10

10:30

de Hernán y según lo  
acordado en reunión de  
Junio 30.

11

11:30

12

12:30

1

1:30

2

2:30

3

3:30

4

4:30

5

5:30

6

6:30

7

7:30

8

• Hernán quiere que Alexandra  
les entregue el apt primer  
piso y se acordó darle  
\$ 1000.000 a los hermanos  
hijos del fallecido (Alvaro Pizarro)  
para q' desape el apt. y consiga un apt.

• Hernán quiere solucionar  
sus problemas económicos  
con varios procesos etc  
juzgados por deudas  
contraídas en varios  
bancos.

• La casa de Altablanca  
está escriturada a Hernán

ENERO

23

En la actualidad  
la hermana Marcela y  
Alexandra están incluidos  
en las Escrituras de la finca  
del Popoyo y van a quedar  
incluido en la de la finca  
de mi mamá en la casa de  
Niño Jesús Carrero de Pinzaco  
Ninguno de los hijos estamos  
disfrutando aún de estos  
beneficios -

Alexandra en comunicación  
telefónica y por WhatsApp  
ha expresado que encuentra  
cosas por arriendo de  
1200.000 1.300.000  
1.500.000. Ella no está  
contenta con el \$1.000.000  
que se le ofreció para  
colaborar con el Arriendo.  
A la fecha el presupuesto  
Familiar no está para  
sostener los gastos completos  
de arrendamiento.

8

• Propuesta → ???

8 (a) Pago de arriendo en caso de no desocupar el apt.

8:30 (b) \*

9

9:30 (c) Situación Finca "El Papayo"

10

10:30 • Toño: expresa que es necesario retooltear para

11 arreglar la tierra porque

11:30 hay mucho surco y debajo

12 queda papa dañada. ~~Así~~

12:30 toda el área que estuvo

1 sembrada y ~~est~~ aparcerías

1:30 entregó la finca total

2 mente deshecha incluyendo

2:30 la casa.

3

3:30

4 - Toño dice que el trabajo

4:30 por hora un promedio

5 de \$45.000 a \$50.000.

5:30

6 - El Sr.airo Escribar

6:30 es la persona propuesta,

7 para hacer la Cotización.

7:30 Toño queda encargado

8 de hacer la Cotización.

ENERO  
25

del trabajo. de la  
finca.

8

8:30 5°

Mientras tanto se pueden andar  
en la finca o de un pape.

9

9:30

10

10:30

- Arreglo del tanque del Cerro  
interoto, es de nuevo arreglado.

11

11:30

12

12:30

1

1:30

2

2:30

3

3:30

4

4:30

5

5:30

6

6:30

7

7:30

8

- Solicitamos a Touss  
que hable con Benito sobre  
su situacion.  
- Servicio medico  
- Seguro Exequial..  
- Se hizo el acuerdo x  
escrito. si se da of conveni

8 • Sobre el cuidado  
8 de mi mamá  
8:30 a acompañamiento del mi papá  
9 fines de semana.

9:30

10 • Sobre mi papá  
10:30 Hace falta organizarnos  
11 para que se haga un  
11:30 acompañamiento los  
12 fines de semana, así  
12:30 mismo como se organizó  
1 con mi mamá.

1:30

2 • Cronograma. Cuidado de  
2:30 mi mamá mes de Pap.  
3 Agosto. Tonio 128-29

3:30

4 4 y 5 - Los negros /  $\frac{1}{2}$  -  
11 y 12 - Fabiola / Tonio

4:30

5 18 y 19 - Teresa  
25 y 26 Janeth / Tonio

5:30

6 Si hay cambios - se  
6:30 ajustarán.

7

7:30 Mi papá.

8

Noviembre 13 2018

Para Recordar en la Reunión hora 12: m

8

8:30

9

9:30

10

10:30

11

11:30

12

12:30

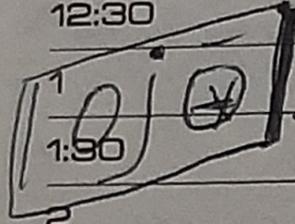
Atención y cuidado de mi papa (Citas médicas - laboratorios, etc).

Análisis Financiero a la fecha.

Dinero que maneja Tono

Dinero que maneja Fobi

Gastos.



Deudas Pendientes.

1:30

Pago deuda Impuesto Hernán

2

Pago Impuesto AL patrimonio

2:30

Pago Impuesto del Corono War

3

Pago de Abogado Fiducia

3:30

Propuesta de Hernan

4

sobre asunto de Deudas

4:30

5

Propuesta de Fobio la

5:30

sobre cuidado y manejo de

6

mi papa

6:30

7

Arriendo casa de

7:30

Papayo y la Finca

8

OJO X

Diego averiguar como bajar el Impuesto Firma Contrato Arrendamiento.

1. Sobre atención de mi papá
- Laboratorios se tomaron hoy
- 8 13 de Noviembre queda pendiente
- 8:30 laboratorio de material fecal que
- 9 se aspira hacer esta semana.
- 9:30 Tiene cita con Dermatología.
- 10 Sábado 24 a las 12:00 m.
- 10:30 Dra Polacio
- 11 • Medicina General Alba Rosa
- 11:30 López Gómez.
- 12 • La cita de Medicina General.
- 12:30 después
- 1 • Pendiente revisión con Optometría.
- 1:30 para cambio de lentes.
- 2
- 2:30 ~~\*~~ Propuesta de Hernán para
- 3 el cuidado de mi papá
- 3:30
- 4 • Pide aumento a 1.000.000
- 4:30 • Necesita q' alguien me
- 5 ayude.
- 5:30 • Propone q' venga su familia
- 6 a vivir con mi papá.
- 6:30 • Mi papá necesita no solo
- 7 una persona se necesita
- 7:30 un apoyo para dedicarle
- 8 más tiempo.

\* Predial - Casa de Hernán

ENERO  
29

(Paño para mi papá).

• Mi papá necesita compañía continúa y q' se le hable.

8 • Poner antideslizante al

8:30 baño sugiere Diego

9 • Diego: Servicios, mercado al

9:30 mes:

10 • Sobre la deuda del Impuesto.

10:30 • Hernán pide que su familia

11 viva en la casa de la

11:30 Aurora para que entre todos

12 colchones.

12:30

1 ⊗ Fabiola expone la siguiente propuesta.

1:30

2

2:30 • Si, estamos de acuerdo

3 que Hernán se venga

3:30 con toda la familia.

4 • Como no paga arriendo

4:30 en la Colera, propone q'

5 mensualmente se le de a

5:30 Hernán \$1.500.000 que

6 cubra mercado, luz / teléfono

6:30 Directive. Servicios son 200.000.

7 - Pago de Donitas de auzipi 97.000

7:30 Les queda libre

8 / 4.800.000 Abriendo.

Noviembre 13 - 2018

Reunión Hermanos

Toño \$14.800.000

ENERO  
30

8 • 1.500.000 Hernán

8:30 • 1.000.000 Fabiola

9 • 300.000 Janeth

9:30 Acreditarion 6.000.000

10

10:30 • Arriendo Casa 6.000.000

11 • 4.800.000 -

11:30

① Hernán contesta su opinión

12:30 y pide se le respete el  
1 sueldo.

1:30

② • Toño propone \$1.800.000

2:30 mercado.

③ Mercado, servicios y otros

3:30 Fabiola Paga Smita

④

4:30 A partir del 1.º de

⑤ Diciembre Hernán se pasa con

5:30 la Familia a la casa de la

⑥ Aurora y vivira allí mientras esté al cuidado de

6:30 mi papá. Toño le pasara quincenal

⑦ 500 quincenal Toño

7:30 400 quincenal Fabiola

⑧ Diego plantea desarrollar un proyecto



el arriendo. Ellos quieren  
hacer presupuesto para  
8 arreglar el terreno (los  
8:30 cuds) y lo tomarán por varios  
9 años / y se puede llegar  
9:30 a un acuerdo.

10 - También la sra Marcada de  
10:30 la Aurora está interesado.

11 Otra opción. con  
11:30

12 (\*) Ropa más liviana para mi  
12:30 papá.

1  
1:30 A esta reunión asistieron.

2  
2:30

3 Fabiola Pinzon

3:30

4 HERNAN PINZON @

4:30

5

5:30

6

6:30

7

7:30

8

~~Fabiola Pinzon~~

Jeaneth Pinzon C.

~~@ M~~

Fabian

Diciembre 18 de 2018

FEBRERO

5

8 - SEGUIMIENTO A LOS PLANES  
y DESARROLLO EVENTOS FLA Pinzón.

8:30

9

9:30

10

10:30

11

11:30

12

12:30

1

1:30

2

2:30

3

3:30

4

4:30

5

5:30

6

6:30

7

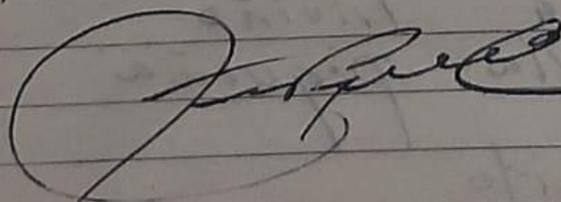
7:30

8

① Dejo constancia que a Alexandra y Marcela Pinzón quienes no pudieron asistir a la reunión les hice un informe telefonico sobre las decisiones tomadas en la reunión.

② Hernán y su familia realizo su traslado a la casa de Villa Terna desde 1° de Dic de 2018.

③ El arreglo y pintura de la casa la están realizando Hernán Andres y Diego Pinzón, ellos aportan mano de obra y Toño les ha dado para los materiales.



# Resumen decisiones importantes Reunion 13-04-2019.

8

8:30

9

9:30

10

10:30

11

11:30

12

12:30

1

1:30

2

2:30

3

3:30

4

4:30

5

5:30

6

6:30

7

7:30

8

El Dr Blanco llevará a cabo el proceso de Interdicción de mi Sr padre Marco A Pinzón.  
Honorarios \$5.000.000.

Para el pago de Honorarios se hará un 60% de los Ingresos Familiares y un 40% Individuales.

Fabiola se hará cargo de gestionar la Certificación del NeuroPsicólogo sobre las condiciones mentales de mi papá.

Realizar el Avaluo Catastral (Diego) del predio San Felipe - Diego y Jose se encargaran de contactar a la persona que realiza el avaluo comercial y así mismo colocar el Aviso de Venta.

□ Sobre el Taller se  
 llevo a los siguientes acuerdos.

8 (a) Venta de Maquinaria en Total.

8:30 (b) El dinero de la venta se reparte

9 entre 7 personas de esta forma

9:30 todos serán beneficiados y Toño

10 tendrá 1 parte más.

10:30 (c) El local se arrendará y

11 el valor del arriendo será

11:30 repartido entre Toño y mi papá.

12

12:30

1 □ Respecto a la solicitud de

1:30 reajuste sobre las cuerdas de

2 mi papá y q' se le paga a

2:30 Hernán, se acordó:

3

3:30 (a) Del dinero que maneja Fabiola

4 se daran \$ 500.000 y del

4:30 arriendo de la casa del Popoyo los

5 otros \$ 100.000. Luego el dinero

5:30 que recibirá Hernán será

6 \$ 1.000.000 por cuidar a mi

6:30 papá a partir de Julio de 2019.

7

7:30

8

- Sobre (el) los \$500<sup>ml</sup> que se recibe de arriendo de la casa del Papayo son para Hernán hasta el 30 de Junio.
- A partir de Julio ese dinero \$500.000 lo recibe Toño que es el encargado de manejar el dinero de Arriendos.
- Hernán se encargará de Pagar con recursos propios el Impuesto de Altablanca.
- Alexandra por decisión propia sigue viviendo en el apto de Altablanca y no colabora con el Pago de Impuesto.
- Hernán recibe dinero del 2º piso de la casa de Altablanca y lo maneja él, no ingresa como usufructo a la fecha.
- Queda pendiente hacer las averiguaciones de un buen Geriátrico para ingresar a la Sr. Teresa y Don Marcos por decisión de los hijos para mejorar la calidad de vida de ellos y la de los cuidadores.

MARZO

8

\* Queda pendiente.

8

①

Pago Impuesto al Patrimonio

8:30

9

②

Elaborar contrato de Arrendamiento casa de El Papayo.

9:30

10

10:30

11

③

Arreglo Tejado casa de La Aurora.

11:30

12

12:30

1

④

1:30

2

2:30

3

3:30

4

4:30

5

5:30

6

6:30

7

7:30

8

**AVALUO COMERCIAL**  
**PREDIO EL ALTICO**  
**LA CALERA - CUNDINAMARCA**

**1. INFORMACION BASICA**

- 1.1. País : Colombia.
- 1.2. Departamento : Cundinamarca.
- 1.3. Municipio : La Calera.
- 1.4. Vereda : Aurora Alta.
- 1.5. Propietario : Pinzón Carreño Fabiola-Pinzón Carreño Hernán  
Pinzón Carreño Jeanneth- Pinzón Carreño Marco Antonio  
Pinzón Carreño Teresa de Jesús- Pinzón Sandoval Alexandra  
Pinzón Sandoval Diana Marcela.
- 1.6. Solicitante : Hermanos Pinzón.
- 1.7. Registro Fotográfico : 11 de junio de 2020.
- 1.8. Fecha de Visita : 11 de junio de 2020.
- 1.9. Fecha del informe : 24 de junio de 2020.
- 1.10. Fecha de aplicación del Valor. : 24 de junio de 2020.
- 1.11. Tipo de Inmueble : Lote y Construcción.
- 1.12. Dirección : El Altico.
- 1.13. Elaborado Por : Sergio Guio Maz Avaluador RNA 4047-AVAL 79480261
- 1.14. El Avaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**2. PROPOSITO**

Establecer el valor de comercial, en el mercado inmobiliario actual, del inmueble (Lote y construcción) que adelante se identifica y describe.

Se supone que la transferencia de derechos puede realizarse sin limitaciones.

**Vale la pena decir que el presente avalúo, no tiene en cuenta los posibles efectos económicos causados por la Pandemia del COVID 19, dado que la visita hecha al inmueble fue realizada durante la anterior, los efectos económicos sobre los inmuebles (sector inmobiliario) solo se podrán observar y analizar 6 meses después de la terminación de la Emergencia económica, y la evolución de la economía en el país.**

**3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS LEIDOS**

El inmueble materia de estudio:

- 3.1 Matrícula Inmobiliaria: 50N-2025533
- 3.2 Cédula Catastral: 253770000000000010724000000000
- 3.3 Escrituras: No. 1253 del 6 de agosto de 2018 Notaria 66 de Bogotá.

3.4 Impuesto Predial: Años 2016-2017-2018-2019-2020

#### 4. INFORMACIÓN JURÍDICA

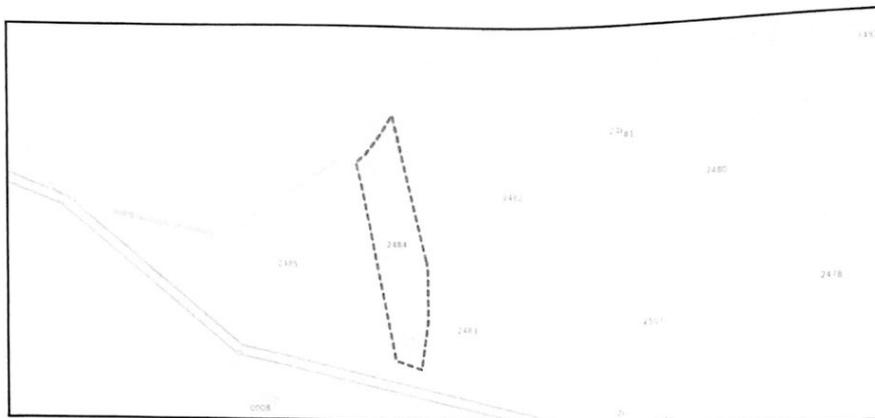
El estudio jurídico es responsabilidad del contratante.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.

#### 5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

##### 5.1 UBICACIÓN

Costado Norte de la vía Bogotá El Codito – La Calera-Sopo, Km 10



Georreferenciación Coordenadas: 4°45'51.9"N 73°59'39.7"W

5.2. CABIDA SUPERFICIARIA

**Área de terreno: 5.076,18 M2, Según CTL 50N-20235533**  
**Área de terreno: 5.500 M2, Según IGAC**

5.3 LINDEROS

Especificados en la Escritura Pública de compra.

5.4 **CONSTRUCCIONES**

5.4.1 DEL PREDIO

Número de Pisos: 1

**DETALLE ACABADOS CASA**

Estructura:	Tradicional.
Cubierta:	Teja de barro, teja asbesto cemento, zinc.
Fachada:	Bloques ladrillo a la vista, otros pañetados y pintados.
Muros:	Bloques pañetados y pintados.
Carpintería en madera:	Marcos y puertas internas.
Carpintería metálica:	Marcos, rejas y puertas exteriores.
Cielo Raso:	Machimbre
Entre Pisos:	Madera.
Ventanería:	Vidrios 2 milímetros.
Escaleras:	No tiene.
Pisos:	Listones de madera y cerámicas.
Baños:	Aparatos sanitarios tipo corona, mesones acrílico, pisos y muros enchapados, división en acrílico, cielo raso acrílico.
Cocina:	Mesón con lavaplatos en acero inoxidable, estufa y horno, muebles inferiores, estufa de leña.
Zona de Servicios:	Piso y muros enchapados, lavadero.

**DISTRIBUCION INTERNA**

**Primer nivel:** Salacomedor, 5 habitaciones, 2 baños, cocina, zona de servicios o ropas, salón o garaje con un cuarto posterior.

**Exteriores:** Enramada.

**Equipos espaciales:** Ninguno.

**Estado de Conservación:** Buena

**Condiciones de iluminación y ventilación:** Buena.

**Uso actual del inmueble:** Vivienda

**Área Construida: 112 M<sup>2</sup>**

## 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

### 6.1 LOCALIZACIÓN-DELIMITACION-SECTORES ADYACENTES

Delimita al

NORTE: Zona Rural del Municipio de Sopo.  
SUR: Zona Rural del Municipio de La Calera.  
ORIENTE: Zona Rural del Municipio de Guasca.  
OCCIDENTE : Cerros Orientales de Bogotá.

#### 6.1.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

Vivienda, agropecuario.

### 6.2 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Predio rural.

### 6.3 VIAS DE ACCESO.

Al sector se accede por las siguientes vías:

Desde Bogotá Avenida carrera séptima (7), Avenida Circunvalar vía La Calera, Vía Sopo-La Calera y por la Avenida carrera séptima (7) vía El Codito – La Calera.

#### 6.3.1. Estado de conservación de las vías de acceso.

La malla vial principal se encuentra en buen estado, con buenas especificaciones y mantenimiento.

La malla vial secundaria, se encuentra en regular estado.

### 6.4 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

#### 6.5.1. Servicios Públicos instalados

Acueducto veredal, energía eléctrica.

#### 6.5.2. Legalidad de la construcción.

Dada por la licencia de construcción.

#### 6.5.3. Topografía del sector.

Inclinada.

6.5.4. Transporte público, cubrimiento y frecuencia.

El servicio de transporte público al sector es atendido por colectivos; la cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona, permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan todos los sectores con el sector del inmueble objeto del avalúo.

6.5.5. Edificaciones importantes.

Colegio La Aurora

6.5.6. Amoblamiento Urbano

Ninguno.

6.6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

**NORMATIVIDAD APLICABLE**

Que mediante Acuerdo Municipal N°. 043 de 1999, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de la Calera, en su artículo 101, inciso b contempla los tipos de planes parciales y la delimitación de las unidades de actuación, modificado por el Acuerdo Municipal 011 de agosto 27 de 2010.

Suelo: Rural

Usos asignados: Agropecuario tradicional, Conservación de suelos y Restauración Ecológica y CA II Y III.

**AGROPECUARIA TRADICIONAL**

Uso Principal: Agropecuario tradicional y forestal con tecnologías apropiadas, el predio debe tener como mínimo el 20% en uso forestal protector productor.

Uso Compatible: infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Grupo 1, pecuarios confinados de baja densidad, silvicultura.

Usos Condicionados: Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreación activa, Comercio Grupo 1 agroindustria, Vivienda del propietario.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y sub urbanos, industria de transformación y manufacturera.

**CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLOGICA**

Uso Principal: Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

Uso Compatible: Otros usos que tengan como finalidad, la rehabilitación morfológica.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarios, vivienda del propietario, institucionales, recreativos y vías.

Usos prohibidos: todo aquel que no se relacione con rehabilitación.



olio

- Su ubicación geográfica.
- Características del sector, su desarrollo urbanístico, normatividad y actividad económica del vecindario.
- Su cercanía a vías de alto tráfico, que conducen desde y hacia cualquier punto de la ciudad.
- Servicios con que cuenta el sector.
- Características de la construcción, edad, área privada del inmueble, acabados, estado de conservación.
- Existencia de problemas de estabilidad de suelos, impactos ambientales y condiciones de salubridad, servidumbres, cesiones, afectaciones viales, seguridad, problemáticas socioeconómicas.
- Estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en área.
- Características de la construcción existente y su estado de conservación.
- Acabados del inmueble vs inmuebles del mismo sector.

## 7.2 ESTUDIO ECONOMICO:

### METOLOGIA.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición.** En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA - PRICIPAL EL ALTICO	60	100	60,00%	3	57,42%	\$ 1.500.000	\$861.242	\$638.759	\$ 640.000

**Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de

terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG Y HOMOGENIZACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TÉLEFONO FUENTE	FOTO
4	Vereda la Aurora	\$ 260.000.000	3%	\$ 252.200.000	6.400,00	\$ 39.406	\$ 0	Predio con agua	3112919069	
5	Vereda la Aurora	\$ 110.000.000	3%	\$ 106.700.000	1.030,00	\$ 103.592	\$ 0		3204454131	
7	Vereda la Aurora	\$ 300.000.000	5%	\$ 285.000.000	2.500,00	\$ 114.000	\$ 0	Sobre la vía	3204822911	
8	Vereda la Aurora	\$ 400.000.000	3%	\$ 388.000.000	4.500,00	\$ 86.222	\$ 0	Sobre la vía	3123321521	
MEDIA ARITMETICA						\$ 85.805,18				
DESVIACION ESTÁNDAR						32.986,67				
COEFICIENTE DE VARIACION						38,44%				
Limite superior						118.791,85				
Limite inferior						52.818,50				

Valor adoptado para el terreno por M2 \$ 60.000

8. **DETERMINACION DEL AVALUO.**

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUB TOTAL
AREA TERRENO	5.076	\$ 60.000,00	\$ 304.560.000,00
AREA CONSTRUIDA	112	\$ 850.000,00	\$ 95.200.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 399.760.000,00</b>

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE.

**SERGIO GUIO MAZ**  
**AVALUADOR PROFESIONAL**

9. **COMERCIALIZACION**

Dado el periodo actual de Pandemia, el tiempo de comercialización no se puede determinar con exactitud, en condiciones normales la anterior se debería dar entre 6 y 12 meses.

10. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.**

Vale la pena decir que el presente avalúo, no tiene en cuenta los posibles efectos económicos causados por la Pandemia del COVID 19, dado que la visita hecha al inmueble fue realizada durante la anterior, los efectos económicos sobre los inmuebles (sector inmobiliario) solo se podrán observar y analizar 6 meses después de la terminación de la Emergencia económica, y la evolución de la economía en el país.

tomar  
ra

S. G. M.  
AVALUOS & ASESORIAS  
EN PROPIEDAD RAIZ

**Nota: En el sector se proyecta la pavimentación de la vía el Codito – Perimetral de Oriente, y solo hasta cuando la anterior sea pavimentada se podrá determinar la valorización del sector.**

**11. RENTA**

Valor aproximado por año \$2.000.000 anual.

**12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS**

- 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 informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del valuador NTS S 04.
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente los bienes inmuebles objeto de valuación.

**13. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN**

Declaro que El Avaluador, NO tienen relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Declaro que: El presente informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Avaluador, no tiene interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

Atentamente.

**SERGIO GUIO MAZ**  
**AVALUADOR PROFESIONAL**

Avalúos – Proyectos y Asesorías  
Calle 159 # 7-74 T2 OFC 11.12 CEL 3108075670  
SGM31@HOTMAIL.COM