



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA – CUNDINAMARCA

10 de septiembre de 2020

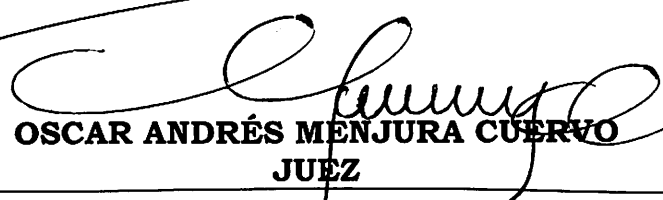
**Proceso 2018-00298 – Medida Cautelar**

*Auto de Sustanciación Civil No. 0419.*

Teniendo en cuenta el avalúo presentado por el apoderado de la parte demandante (fls. 46 a 59), de conformidad con el numeral 2° del art. 444 del C. G. P., se le corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para los fines legales pertinentes.

Una vez vencido el término anteriormente indicado ingrese las actuaciones al despacho para lo correspondiente.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**OSCAR ANDRÉS MENJURA CUERVO**  
**JUEZ**

|   |
|---|
| <p>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO<br/>DEL TEQUENDAMA</p> <p>EL AUTO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2020<br/>SE NOTIFICO EN ESTADO No. 015<br/>HOY 11 DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 8:00 A.M.</p> <p><br/><b>LUIS ALBERTO CARDOZO</b><br/>SECRETARIO</p> |
|---|

31 AGO 2020

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA  
CUNDINAMARCA

E.

S.

D.

REFERENCIA: 2018 - 00298  
PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: VICTOR MANUEL FORERO CONEJO.  
DEMANDADOS: LUIS ENRIQUE HERRERA CONEJO Y OTRA.

CRUZ ALFREDO BENAVIDES ARIAS, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora, por medio del presente escrito y de conformidad a lo establecido por el art. 444, del C.G.P. Me permito allegar certificado catastral No 8268-658550-47465-0 expedido el día 26 de febrero del año 2020 en el que aparece el avalúo catastral del predio el triángulo objeto de la medida cautelar en el presente proceso cuyo valor es \$92.131.000, expedido, por la oficina de catastro con sede en el municipio de La Mesa Cundinamarca.

También me permito informar que el avalúo catastral antes referido, incrementado en un cincuenta por ciento (50%), no es el idóneo para establecer el precio real, por lo que me permito anexar el avalúo comercial realizado por el señor, FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, técnico en avalúo y auxiliar de la justicia. Para que sea tenido en cuenta al momento de ordenar el remate del inmueble objeto de la medida cautelar.

Anexo lo enunciado en tres (3) archivos con el siguiente contenido:

1. archivo con este memorial, certificado catastral, y soportes de pago en 4 folios.
2. archivo que contiene avalúo comercial en 20 folios.
3. documentos que acreditan la idoneidad del señor Perito, en 3 folios.

Del señor juez.



CRUZ ALFREDO BENAVIDES ARIAS

C. C. No. 79.061.796 de La Mesa.

T. P. No. 206227 del C. S. de la J.



## CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

CERTIFICA

8268-658550-47465-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA

MUNICIPIO: 645-SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0009-0363-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0009-0363-000

DIRECCIÓN: EL TRIANGULO

MATRÍCULA: 166-63906

ÁREA TERRENO: 0 Ha 207.00m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUIDA: 235.0 m<sup>2</sup>

AVALÚO: \$ 92,131,000

### LISTA DE PROPIETARIOS

| Tipo de documento    | Número de documento | Nombre                      |
|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| CÉDULA DE CIUDADANÍA | 000003151590        | HERRERA CONEJO LUIS-ENRIQUE |
| CÉDULA DE CIUDADANÍA | 000020878911        | TORRES HERNANDEZ DORA-INES  |

### INFORMACIÓN ESPECIAL

#### ÚLTIMO ACTO ADMINISTRATIVO

LOS DATOS AQUI CONSIGNADOS SE ENCUENTRAN VIGENTES MEDIANTE LA RESOLUCION 25-645-0135-2012.

#### PREDIOS COLINDANTES

NORTE: 25-645-00-01-00-00-0009-0407-0-00-00-0000.

ORIENTE: 25-645-00-01-00-00-0009-0410-0-00-00-0000.

SUR: CARRETEABLE.

OCCIDENTE: 25-645-00-01-00-00-0009-0237-0-00-00-0000.

ATENDIENDO LO PRECEPTUADO EN LA SENTENCIA T-729-2002 SE OMITEN LOS NOMBRES DE LOS PROPIETARIOS COLINDANTES.

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES** a los 26 días de febrero de 2020.

**Ada Stella Cifuentes**

Responsable Unidad Operativa de Catastro

#### NOTA:

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

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

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

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

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

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

| IGAC  |  | Si futuro<br>as de todos |           | ORDEN DE CONSIGNACIÓN |   | 10-045- 14381 |        | FECHA DE SOLICITUD       |     |     |
|---|--|--------------------------|-----------|-----------------------|---|---------------|--------|--------------------------|-----|-----|
|   |  |                          |           |                       |   |               |        | DIA                      | MES | AÑO |
|   |  |                          |           |                       |   |               |        | 21-02-2020               |     |     |
| NIT. 899.999.004-9  |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| CLIENTE: LUIS ENRIQUE HERRERA CONEJO  |  |                          |           | NIT Ó CC: 3151590 0   |   |               |        | SEDE TERRITORIAL         |     |     |
| DIRECCION: VEREDA LAGUNA GRANDE   |  |                          |           | CIUDAD: NA            |   |               |        | TERRITORIAL CUNDINAMARCA |     |     |
| TELÉFONO: 3165269627  |  | E-MAIL: NA               |           |                       |   |               |        | DEPENDENCIA              |     |     |
|   |  |                          |           |                       |   |               |        | LA MESA                  |     |     |
| FORMA DE PAGO: EFECTIVO   |  |                          |           |                       |   |               |        | FECHA DE VENCIMIENTO     |     |     |
|   |  |                          |           |                       |   |               |        | 29-FEB-20                |     |     |
| PRODUCTO  | NOMBRE   | CANT.                    | VR.UNITA  | SUBTOTAL              | DSCTO   | IVA           | TOTAL  |                          |     |     |
| 31  | CERTIFICADO CON TRANSCRIPCIÓN DE DATOS DE LA FICHA<br>PREDIAL CON VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN | 1                        | 31,289.08 | 31,289                | 0   | 5,945         | 37,234 |                          |     |     |
|   |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| <b>TOTALES:</b>   |  |                          |           |                       | 31,289  | 0             | 5,945  | 37,234                   |     |     |
| SON TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MCTE.   |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO<br>RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO   |  |                          |           |                       | PARA LA ENTREGA DE LA FACTURA ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE<br>ESTE DOCUMENTO CON EL SELLO DEL BANCO ORIGINAL |               |        |                          |     |     |
| OBSERVACIONES:  |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| OP:::NUMERO PREDIAL:256450001000000090363000000000  |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES SEGUN RESOLUCION<br>DIAN 11076/2001 NO EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE SEGUN ART. 22 DEL E.T. - ACTIVIDAD ECONOMICA<br>COMERCIAL PRINCIPAL 52693 |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| FIRMA DEL CLIENTE:  |  |                          |           |                       | RESPONSABLE:  |               |        |                          |     |     |
|   |  |                          |           |                       | ADA STELLA CIFUENTES  |               |        |                          |     |     |
| CARRERA 30 No. 48-51 - TELEFONOS: 3694100 - 3694100 - FAX 3694098 - webpage@igac.gov.co ó cig@igac.gov.co   |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| Transacción:  |  | 45105                    |           |                       |   |               |        |                          |     |     |
| (415) 770347600002(8020)100450014381(3900)0000037234(96)20200229  |  |                          |           |                       |   |               |        |                          |     |     |



**CONSTANCIA DE PAGO Y PAZ Y SALVO**

En mi condición de representante legal de la firma ABC JURIDICAS S.A.S., NIT.: 900.678.073-2, respetuosamente manifiesto:

Que el doctor CRUZ ALFREDO BENAVIDEZ ARIAS, en representación de la parte DEMANDANTE dentro del proceso que cursa en el JUZGADO PROMISCOUO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, ha cancelado en su totalidad los honorarios pactados en la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE \$600.000, de conformidad a la función encomendada por el concepto de trabajo de avalúo comercial del inmueble denominado "EL TRIANGULO", ubicado en la VEREDA LAGUNA GRANDE, MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, CUNDINAMARCA, predio distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-63906 emitida por la O.R.I.P de la Mesa Cundinamarca.

Se expide a solicitud de los interesados, a los treinta (30) días del mes de agosto de 2.020, con el fin de que se surtan los efectos procesales a que haya lugar.

Cordialmente,

**FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO**

**C.C. No. 79.800.492 de Bogotá D.C.**

**Perito evaluador certificado en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval No. 79800492**



PIN de Validación: ab6c0a7d



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79800492, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79800492.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|  |                             |                                     |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos  |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>  | <b>Fecha</b><br>06 Jun 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales  |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>06 Jun 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura   |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>  | <b>Fecha</b><br>06 Jun 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales   |                             |                                     |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>   | <b>Fecha</b><br>06 Jun 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |



PIN de Validación: ab6c0a7d



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
06 Jun 2019

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
06 Jun 2019

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
06 Jun 2019

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 13 N° 13 - 24 OFICINA 521

Teléfono: 3208575462

Correo Electrónico: [abcjuridicas7825@gmail.com](mailto:abcjuridicas7825@gmail.com)

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79800492.

El(la) señor(a) FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ab6c0a7d



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

ab6c0a7d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492**

**AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA**

## **AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE**



**INMUEBLE: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES PREDIO EL TRIANGULO**

**UBICACIÓN: VEREDA LAGUNA GRANDE, MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIO(S): DORA INES TORRES HERNANDEZ (CUOTA 50%) Y LUIS ENRIQUE HERRERA CONEJO (CUOTA 50%)**

**ELABORADO POR: FAVIAN RICARDO CRUZ**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 79800492**

**FECHA DE INSPECCION: 15 DE AGOSTO DE 2.020**

**FECHA DEL INFORME: 25 DE AGOSTO DE 2.020**

**SOLICITANTE: DR. CRUZ ALFREDO BENAVIDEZ ARIAS (parte demandante)**

**ATENDIDOS POR: DORA INES TORRES HERNANDEZ Y LUIS ENRIQUE HERRERA CONEJO (parte demandada)**

FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO., en mi condición de PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, identificado tal y como aparece bajo mi firma, con registro abierto de avaluadores- R.A.A. matrícula número 79800492, domicilio en la carrera 13 # 13-24 oficina 521 de esta ciudad, teléfono 3208575462 y correo electrónico: abcjuridicas@gmail.com, de conformidad a lo solicitado, presento ante este Despacho, el avalúo comercial sobre el inmueble rural en los siguientes términos:

### **CONTENIDO DEL INFORME VALUATORIO**

#### **1. OBJETO DEL AVALÚO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

#### **2. FECHA DE INSPECCION AL PREDIO: 15 de agosto de 2.020**

#### **3. METODOLOGÍA UTILIZADA:**

Para determinación del valor comercial del inmueble en valoración, para este caso específico me refiero al inmueble distinguido como lote y casa de habitación denominado EL TRIANGULO, vereda Laguna Grande dentro de la jurisdicción del municipio de San Antonio del Tequendama, departamento de Cundinamarca; se hizo la visita a el sector que ejerce influencia sobre el inmueble a valorar, con el fin de realizar el correspondiente análisis de los siguientes aspectos: construcción y/o mejoras, el sector donde se localiza, su vecindario para verificar el tipo de predios circunvecinos, volumetría, forma del lote, espaciamientos y en cuanto al inmueble en particular de la misma forma determinar sus áreas, topografía, posible distribución y división, afectaciones o restricciones ambientales, además, se tuvo en cuenta

la normatividad consultada de uso del sector de ubicación del inmueble en mención, en donde se especifica el actual uso de suelo y normatividad del inmueble objeto del presente avalúo.

Para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

| <b>DOCUMENTACIÓN UTILIZADA</b>  |
|---|
| Para la elaboración del Informe se utilizaron:  |
| - Escritura de Compraventa No. 236 del 22 de febrero de 2.000 de la Notaria única de La Mesa, Cundinamarca. |
| - Certificado de Tradición y Libertad matricula No. 166-63906   |
| - Certificado Catastral expedido por el IGAC.   |
| - Registro fotográfico del inmueble.  |
| - Información del mercado   |
| - Páginas web de información predial e inmobiliaria especializada   |
| - Mapas y planos del sector   |
| - Visita al predio y al sector.   |
| - Información recolectada.  |

#### **A. FACTORES DE CARÁCTER GENERAL DEL INMUEBLE Y SU SECTOR.**

Se identificaron todos los factores tanto del predio, como de los inmuebles circunvecinos de la vereda Laguna Grande, municipio de San Antonio del Tequendama, Departamento de Cundinamarca y se analizaron a su vez, niveles de construcción y urbanismo en la zona, oferta y demanda de inmuebles en el sector y momento espacio temporal, la distancia al casco urbano, vías de acceso, aspectos que permiten determinar los procesos de construcción actuales, reventa, valorización y demás aspectos socioeconómicos que influyan visiblemente sobre el precio del lote y la edificación rentable en estudio.

También se tuvo en cuenta como factor determinante para justipreciar el inmueble objeto del presente avalúo las condiciones actuales del mercado inmobiliario que en general se pueden apreciar, el cual debido a múltiples factores que afronta actualmente la economía colombiana se ven fuertemente afectada la inversión en Finca Raíz, constante que se observa dentro de este tipo de mercado, haciendo que la venta inmobiliaria se dificulte y sean cada vez menos los postores que se presentan para ofertar dentro de las subastas.

#### **B. FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.**



Con la visita directa al inmueble con el fin de conocer y analizar los aspectos particulares de este, como su uso predominante, posibles amenazas o restricciones de tipo ambiental, afectaciones viales, características específicas del sector, normatividad y todos los aspectos inherentes al inmueble.

### **C. FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL**

El análisis consta de valoraciones de tipo objetivo, que pueden ser objeto de cuantificación, basados en la experiencia del suscrito, el conocimiento del mercado, análisis en perspectiva del sector y alrededores con su misma estratificación, desarrollo, oferta y demanda del mercado inmobiliario, aspectos que son de gran importancia para la determinación del valor comercial a calcular.

De conformidad a lo anterior me permito presentar el dictamen pericial en los siguientes términos:

#### **4. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**Tipo de inmueble:** Lote de terreno rural y sus construcciones denominado como El Triángulo, vereda Laguna Grande, municipio de San Antonio del Tequendama en Cundinamarca.

**Ubicación:** Se encuentra ubicado a un medio kilómetro (0.5 k.m.) del centro urbano del municipio de San Antonio del Tequendama, perteneciente a la Vereda Laguna Grande zona rural del municipio en el departamento de Cundinamarca. Se accede al sector por vía de placa huella y delimita en el costado sur con la vía que conduce a el corregimiento de Santandercito, jurisdicción del municipio de San Antonio del Tequendama.

**Matrícula Inmobiliaria:** El inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **166-63906** emitida por la O.R.I.P de la Mesa Cundinamarca.

**Cedula Catastral:** le corresponde el código catastral No. 000100090363000

#### **5. INFORMACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE**

##### **a. Título de propiedad:**

Los actuales titulares del derecho de dominio, los señores **DORA INES TORRES HERNANDEZ (CUOTA 50%) Y LUIS ENRIQUE HERRERA CONEJO (CUOTA 50%)**, adquirieron el inmueble por compra mediante escritura pública # 236 del 22 de febrero de 2.000 del circulo Notarial de La Mesa, Cundinamarca.

##### **b. Determinación de cabida y Linderos:**

- Según certificado de tradición y libertad y escritura pública No. 236 del 22 de febrero del año 2.000: Lote de terreno que, para efectos de matrícula se denomina el Triángulo, con cabida superficiaria aproximada de 207 m<sup>2</sup>, el cual se desmembra del globo llamado el Rapido!, ubicado en la vereda Laguna Grande, jurisdicción municipal de San Antonio del Tequendama, junto con sus demás mejoras y servidumbres legales establecidas y sus linderos especiales están detallados en la escritura pública No. 236 del 22 de febrero de 2.000 de la notaría de La Mesa (antes municipio o vereda San Antonio).

- Según visita al inmueble: El lote de terreno con un área de **207 metros cuadrados**, que se identifica como El Triángulo, construcciones cuantificadas en 235 m<sup>2</sup>, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos verificados del título de propiedad: POR EL NORTE: En distancia de 23 metros lineales con la vía vehicular que conduce a Santandercito. POR EL SUR OCCIDENTE: En distancia de 18 metros con predios denominados El Rapido! y/o de Ciro Calderón. POR EL ORIENTE: En distancia de 23 metros lineales con la vía vehicular que conduce a la vereda Laguna Grande.

c. **Servicios Públicos**: En la actualidad el inmueble cuenta con servicios públicos instalados de energía eléctrica. El servicio de acueducto es por Acueducto municipal, alcantarillado por medio de pozo séptico, no cuenta con acometidas para gas natural. Telefonía celular en el sector con aceptable señal dependiendo del proveedor del servicio. Cuenta con alumbrado público.

#### **6. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Se trata de un lote de terreno junto a sus construcciones sobre él levantadas estructuralmente construida con columnas, vigas y placas en concreto reforzado, su fachada en mampostería estucada y pintada, carpintería metálica, entre las que se comprenden: la casa de habitación de dos niveles y entresuelo, se ubica al costado nororiental del terreno y se describe así: ENTRESUELO: Consta de espacio de parqueadero, dos habitaciones, que se encuentran en obra negra. PRIMER PISO: Se ingresa por puerta metálica con vidrio que da a un espacio usado como sala comedor, consta de tres habitaciones, estudio, baño con accesorios, enchapado, cuenta con espacio descubierto de parqueadero para dos vehículos y zona de bbq cubierta al exterior con estufa de leña. SEGUNDO PISO: Dos habitaciones, baño con tina jacuzzi, con accesorios de lavamanos, e inodoro, enchapado, sala o family room. ACABADOS: Cubierta en teja de lámina metálica, teja de Eternit, paredes pañetadas y pintadas, en otro bloque y piedra a la vista, enchape cerámico en zonas húmedas, pisos en parte enchape cerámico, en parte cemento alisado. **AREA DE PARQUEADERO**. Se ubica al frente de la casa que está sobre la vía a la vereda Laguna Grande, sus pisos en cemento alisado con cerramiento en malla metálica y posteria de concreto.

**Nota:** Para efectos de este avalúo se tendrá en cuenta el área según Certificación Catastral, que se aproxima con los datos obtenidos en la visita al predio e información suministrada por la información documental aportada.

- **AREA DETERMINADA DEL LOTE EN M2(según certificación catastral): 207**
- **AREA DETERMINADA DE LAS CONSTRUCCIONES EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (según certificación catastral): 235**

#### **7. NORMATIVIDAD Y ENTORNO DEL INMUEBLE**

De conformidad con la información suministrada por el EOT del municipio de San Antonio del Tequendama, sobre el uso del suelo que se encuentra dentro de la base de datos, se observa que el uso predominante del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es de uso residencial campestre, agropecuario tradicional, mínimo empresarial y de prestación de servicios, encontrándose el inmueble en una zona que para la fecha no presenta afectaciones ambientales ni viales de ninguna clase, con buena prestación de transporte público, servicios educativos.

#### **8. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN Y EL CALCULO DE PRECIOS Y DEL VALOR COMERCIAL.**

Para la determinación del precio adecuado del inmueble objeto del avalúo en valoración, se tuvieron en cuenta las siguientes variables que influyen directamente sobre su precio comercial:

- Topografía y uso del suelo: La topografía del lote se determina el costado sur se encuentra en topografía del 2% al 5% en donde se encuentran las construcciones mencionadas. Los usos del suelo son óptimos de conformidad a lo permitido por el EOT.
- Oferta y demanda de inmuebles de uso habitacional ubicados en específico en el sector que ejerce influencia y en los alrededores teniendo en cuenta que sean sectores con la misma estratificación, similar potencial de desarrollo, y semejanzas en localización teniendo en cuenta sus usos y potencialidades.
- Reglamentación y normatividad de la zona, edificabilidad permitida, usos permitidos, características y dotación en particular de la edificación y desarrollo complementarios de los inmuebles construidos en sus alrededores.

- Localización intermedia del inmueble con redes viales de servicio, y usos locales vecinales, volumetría, aprovechamiento de espacios para la construcción, desarrollos determinantes y potencialidad del predio para su desarrollo ulterior.
- Servicios públicos existentes, posibles desarrollos en estos y llegada de nuevos servicios adicionales de carácter privado.
- Análisis del nivel Socio – Económico del sector, de sus pobladores, visitantes, así mismo el grado de seguridad de la zona y sectores que lo rodean, no posee afectaciones viales, facilidad en la accesibilidad al casco urbano, grados de amenazas mínimos y disponibilidades de desarrollo en el área de construcciones similares.
- Determinación de posible rentabilidad del inmueble por concepto de arrendamiento y estudio en inmuebles que presenten características similares en su uso; así como grados de oferta y demandas del mismo y medición de ofertas en el sector para este fin.

#### **9. MÉTODOS APLICADOS PARA DETERMINAR EL VALOR:**

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia.

Se visitó personalmente el inmueble a valorar con el fin de realizar el correspondiente análisis de los siguientes aspectos: construcción y/o mejoras, el sector donde se localiza, su vecindario para verificar el tipo de predios circunvecinos, volumetría, espaciamientos y en cuanto al inmueble en particular de la misma forma determinar sus áreas, topografía, posible distribución y división, afectaciones o restricciones ambientales, además, se tuvo en cuenta la normatividad consultada de uso del sector de ubicación del inmueble en mención, en donde se especifica el actual uso de suelo y normatividad del inmueble objeto del presente avalúo.

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvo en cuenta el Método de

Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, Exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

#### **10. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO**



Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración que en investigaciones para el mismo objeto del avalúo.

### **11. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN**

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> COMPARATIVO O DE MERCADO ( x ) | <input type="checkbox"/> DE LA RENTA ( ) |
| <input type="checkbox"/> DE REPOSICIÓN O ADITIVO ( )    | <input type="checkbox"/> RESIDUAL ( )    |

### **12. ELEMENTOS DE JUICIO**

El método más adecuado para investigar en el presente Avalúo es el Comparativo, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, páginas WEB especializadas como fincaraiz.com, construdata, un banco de datos de propiedad del perito avaluador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

### **13. DEFINICIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO.**

**MÉTODO COMPARATIVO:** Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado.

- operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc., para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa el mayor porcentaje de las transacciones inmobiliarias y por lo tanto conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

### **14. CÁLCULO DE AVALÚO.**



Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

### ESTUDIO DEL MERCADO DEL SECTOR

| TIPO DE PREDIO                       | VALOR EN VENTA | AREA EN M2         | VALOR M2  | CONTACTO  |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|-----------|---|
| Lote campestre vereda q. grande-casa | 390.000.000    | 600                | \$650.000 | <a href="https://www.properati.com.co/15k91_venta_lote_y_casa">https://www.properati.com.co/15k91_venta_lote_y_casa</a>                                   |
| Lote vereda patio de bolas sobre vía | 3.700.000.000  | 6.012              | 615.436   | <a href="https://www.bienesonline.co/ficha-terreno-">https://www.bienesonline.co/ficha-terreno-</a>   |
| Casalote vda. Cajon, mejoras         | 500.000.000    | 719                | 695.410   | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/S.antonio-det-4572226-269v">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/S.antonio-det-4572226-269v</a> |
|                                      |                | Sumatoria          | 1.960.845 |   |
|                                      |                | Promedio           | 653.615   |   |
|                                      |                | No. De datos       | 3         |   |
|                                      |                | Desviacion std.    | 32.749    |   |
|                                      |                | Coef. de variación | 5,0196    |   |
|                                      |                | Limite superior    | 686.364   |   |
|                                      |                | Limite inferior    | 620.866   |   |
|                                      |                | Valoradoptado m2   | 590.000   |   |

### CALCULO DEL VALOR DEL M2 LOTE DE ACUERDO A SU USO:

En este caso en específico se utilizó el método Comparativo, en el cual se procedió a realizar un estudio de inmuebles en venta en el mismo sector o en sectores similares a donde se encuentra ubicados los predios objeto de la peritación y su valor promedio, con los cuales, desechando los valores que se alejaban ostensiblemente de la realidad, se realizó un promedio para obtener una media Aritmética, en donde se logró determinar los valores promedio de metro cuadrado de Terreno el cual se estableció:

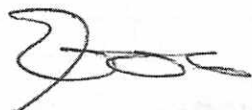
| VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO                       | ÁREA DE TERRENO    | VALOR TOTAL           |
|--|--------------------|-----------------------|
| \$590.000  | 207 m <sup>2</sup> | \$ 122.130.000        |
| VALOR METRO CUADRADO CONSTRUCCIONES                | CONSTRUCCIONES M2  | VALOR TOTAL           |
| \$556.000  | 235 m <sup>2</sup> | \$ 130.660.000        |
| <b>VALOR TOTAL LOTE+CONSTRUCCIONES DECLARADAS:</b> |                    | <b>\$ 252.790.000</b> |

**15. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO**

Para definir el valor único de avalúo comercial del inmueble en estudio, se acoge el principio de Mayor Valor; por lo tanto, el valor final de avalúo del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria certificada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, No. 166-63906, y de conformidad con el estudio realizado sobre el inmueble objeto del presente avalúo, teniendo en cuenta las particularidades del terreno y las construcciones encontradas, respecto del análisis del mercado en el sector, de acuerdo con las actuales condiciones del mercado inmobiliario, pues, el inmueble denominado EL TRIANGULO se determina en un valor comercial por la suma de:

**DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE \$ 252.790.000.**

Cordialmente,



**FAVIAN RICARDO CRUZ CARRILLO**  
C.C. 79.800.492 de Bogotá  
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval No. 79800492

ES



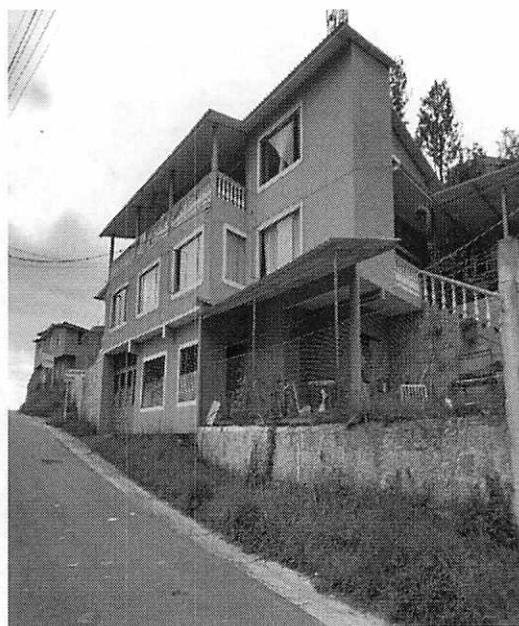
ABC JURIDICAS S.A.S.



FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492

AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE:



-VISTA DE LAS FACHADAS DEL INMUEBLE-



**-VISTA DE LAS DEPENDENCIAS INTERNAS-**







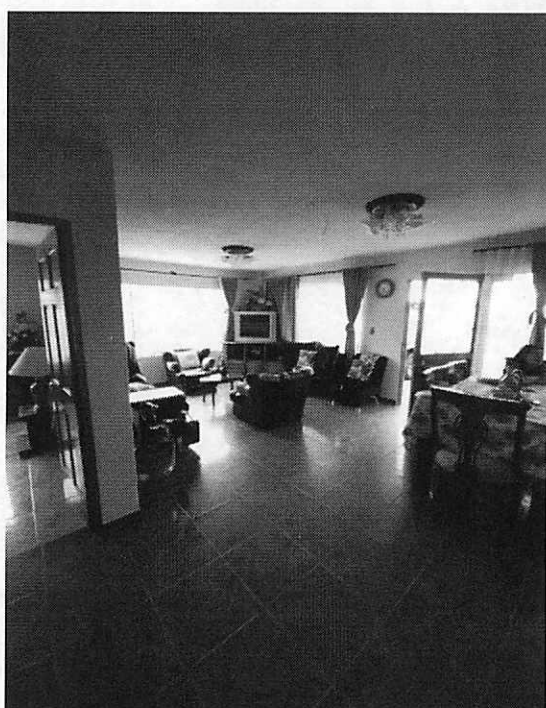
# ABC JURIDICAS S.A.S.



FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492

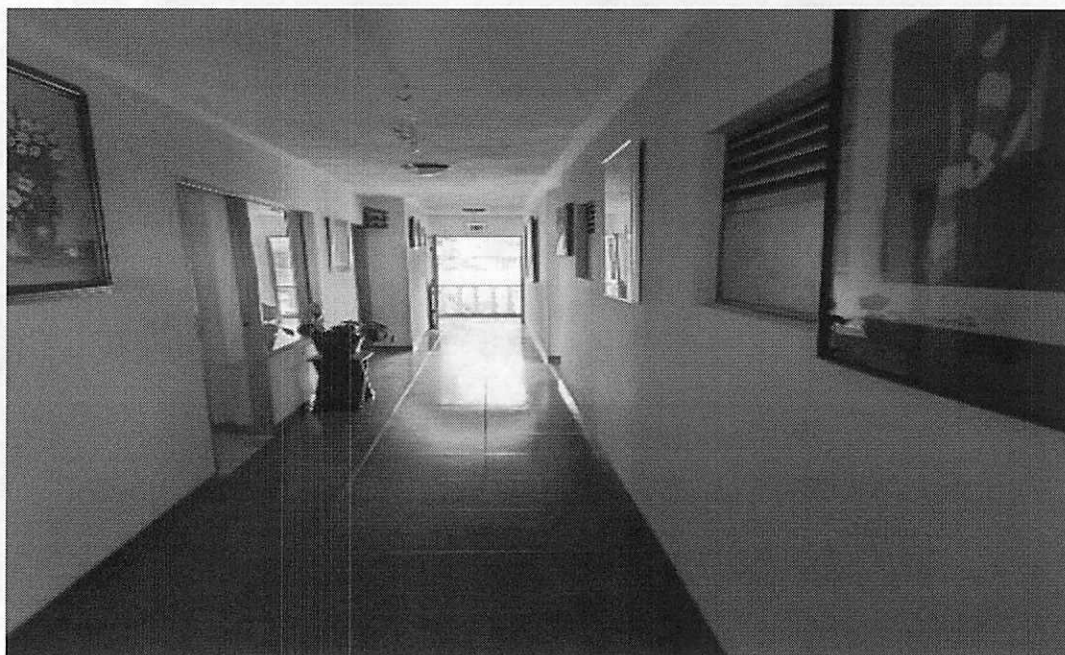
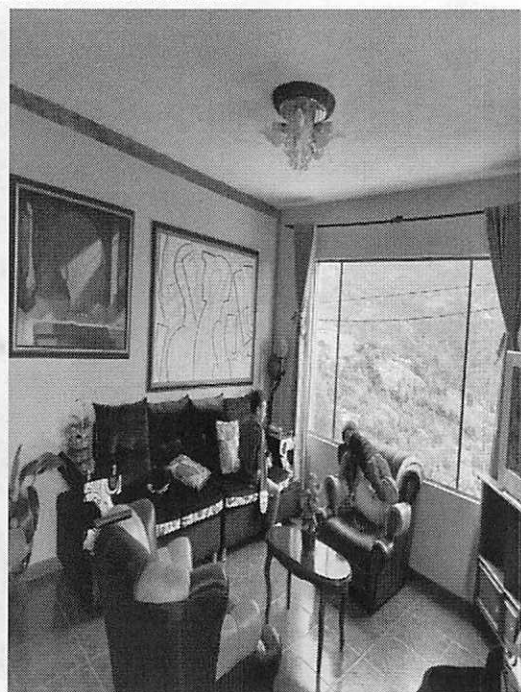
AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA

-SALA COMEDOR, COCINA Y LAVANDERIA-

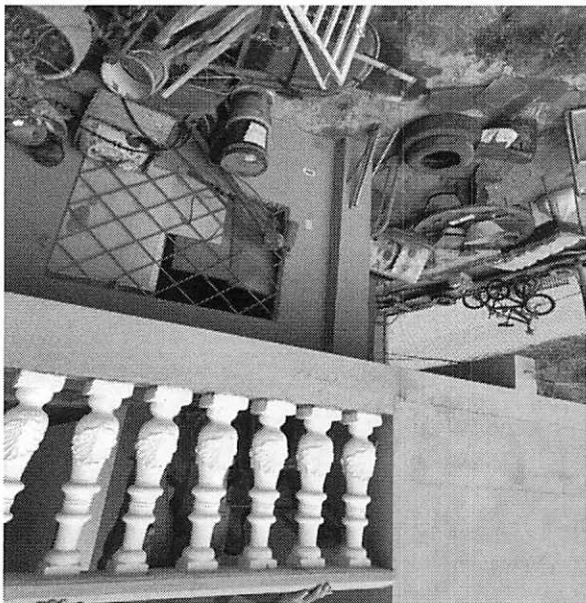


**AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA**

-VISTA DE AREAS SOCIALES Y HALL DE DISTRIBUCION INTERNO-







-SALA AUXILIAR, ZONA DE BBQ-

AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES - AUXILIARES DE LA JUSTICIA

FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492



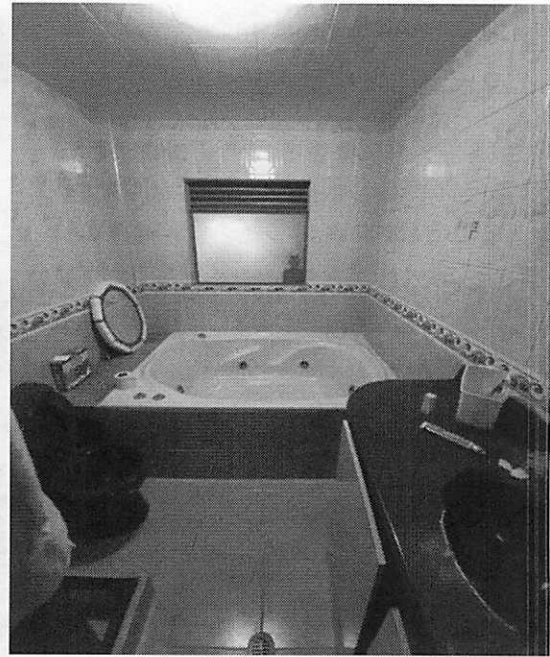
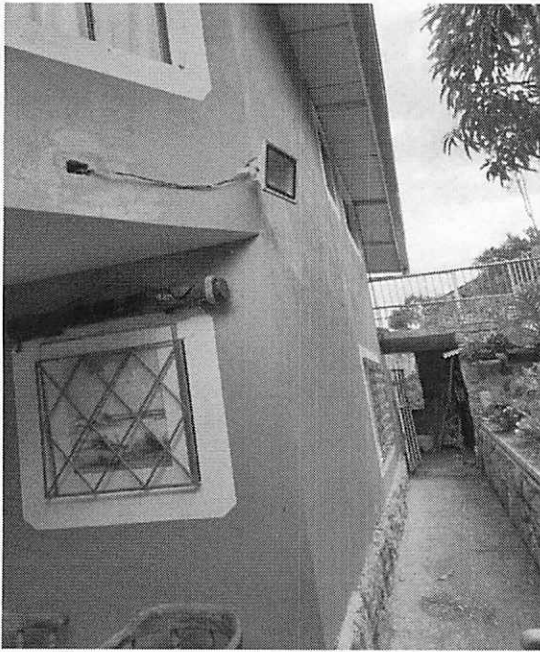
ABC JURIDICAS S.A.S.



**FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492**

**AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA**

**-CORREDORES EXTERNOS, JACUZZI-**





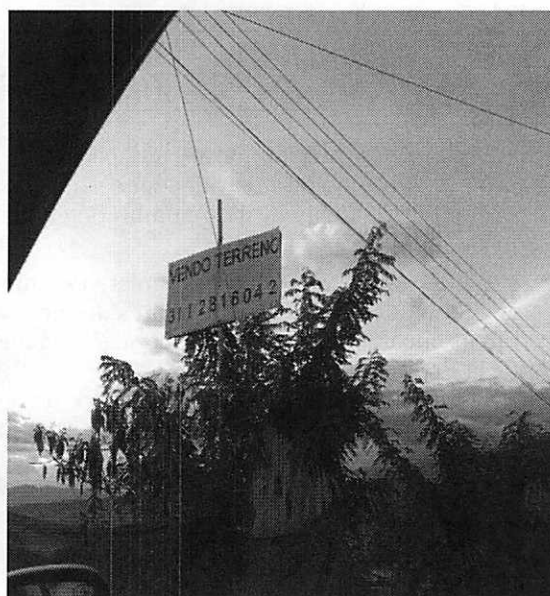
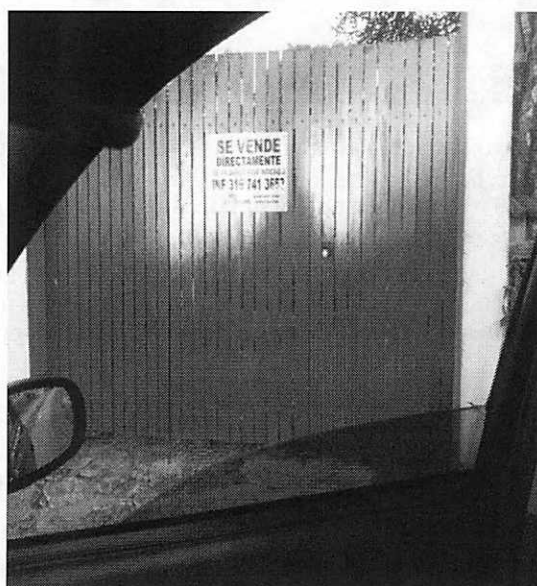


ABC JURIDICAS S.A.S.



FAVIAN R. CRUZ, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL-79800492

AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA



-OFERTAS DEL MERCADO-







AVALÚOS – DICTÁMENES PERICIALES – CÁLCULOS ACTUARIALES - INMUEBLES URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y ESPECIALES – AUXILIARES DE LA JUSTICIA

- JUZGADO 34 CIVIL CIRCUITO. Proceso hipotecario No. 2015-00571 de Hernán Pedraza Piñeros vs. Flor Isleny Ortiz Pinilla. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. proceso No. 2016-00476 Ordinario de Pertenencia iniciado por José Paulino Cajamarca vs. Herederos determinados e indeterminados de Ramiro Zambrano Zambrano. Dictamen pericial de automotor.
- JUZGADO 50 CIVIL CIRCUITO. Proceso divisorio No. 2014-00273 de Rafael González vs. Herederos de José María Sabogal. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 54 C.M. Proceso No. 2016-00811 de prescripción extraordinaria del dominio iniciado por Luis Antonio Gómez vs. Urbanización Buenavista y otros. Avalúo comercial de lote urbano con mejoras.
- JUZGADO 24 CIVIL M/PAL DE DESCONGESTION. PROCESO HIPOTECARIO 2014-315 de Flor Alba Parada vs. Adriana Ospina. Avalúo comercial de inmueble rural.
- JUZGADO 46 CIVIL M/PAL. Proceso ejecutivo No. 1998-01208 de Edificio Altos del Lago P.H. contra María Helena Merchán Puerto. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 51 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de prescripción extraordinaria del dominio No. 2014-00469. Dictamen pericial de tracto camión.
- JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, proceso de pertenencia No. 2018-0083 de Vilma Fonseca contra Fideligno Burgos, determinados e indeterminados. Dictamen pericial y verificación de cabida y linderos.
- JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio No. 2016-680 de Tania Marcela Barajas contra Bibian Shirley Jiménez. Dictamen pericial de automotor.
- JUZGADO 4º DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. Proceso ejecutivo No. 2000-01298 de Potosí P.H. contra Nelson Roberto León Buitrago. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso de deslinde y amojonamiento No. 044-2014-00371. Dictamen pericial de inmueble urbano.
- JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE. Proceso hipotecario No. 2014-00072 de Coopjudicial Tolima contra Germán Grisales Bohórquez. Avalúo comercial de inmueble urbano.

- JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., Proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio de Miriam Navarro de Castañeda contra Conjunto residencial ARGO 183 P.H. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. Proceso de resolución de compraventa No. 2015-00874 de HERMINIO CASTAÑEDA contra ROSATULIA GALVAN, determinación del lucro cesante y daño emergente, avalúo del inmueble.
- JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. Proceso ejecutivo mixto No. 2016-00385 de Juriscoop contra Proavipan S.A.S. y otros. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, Proceso hipotecario No. 2015-00748 de Herminio Castañeda contra Alfonso Leyton. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (reparto), Proceso divisorio (presentación de la demanda) de Luz Dary Martínez contra Edilberto Murcia.
- AVALUO PARA FINES CONTABLES, inmueble urbano ubicado en la Carrera 19 # 32-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- AVALUO PARA OBTENER VALOR COMERCIAL, inmueble urbano ubicado en la Calle 51 No. 25-XX de Bogotá D.C. Avalúo comercial de inmueble urbano.
- PERITAJE JUDICIAL EN PROCESO DE PERTENENCIA JUZGADO 34 CIVIL MUNICIPAL RAD. No. 2016-00575. Verificación de cabida y linderos. Dictamen pericial.
- JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA, proceso de pertenencia No. 2018-00126 de Wilson Corchuelo Barbosa contra José Naranjo Mora, determinados e indeterminados. Dictamen pericial y verificación de cabida y linderos.
- PERITAJE JUDICIAL EN PROCESO DE PERTENENCIA JUZGADO 34 CIVIL MUNICIPAL RAD. No. 2017-00136. Verificación de cabida y linderos. Dictamen pericial.

<https://sirna.ramajudicial.gov.co:4443/Auxiliares/Paginas/DetalleConsulta.aspx?a=572d1204-9a0c-e611-8111-005056b16b17&d=d5e964e7-300b-e611-80f0-005056b17793&m=a905f4bb-340b-e611-80ea-005056b175ba>