

AVALÚO COMERCIAL  
AIR-0435-06-2021

**Diagonal 9 No. 16 -123**  
Tocaima, Cundinamarca

CLIENTE

**AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO**  
**ANANIAS TORRES AMORTEGUI**  
**MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI**  
**MAURICIO TORRES AMORTEGUI**

Calle 73 # 29 A - 21  
Tel: 3214390472  
comercial@airavaluos.com.co  
www.airavaluos.com.co



AVALUOS INVENTARIOS & FINCA RAIZ SAS

Avalúo Comercial Diagonal 9 # 16 - 123  
Tocaima  
Departamento de Cundinamarca  
Colombia

AIR-0435-06-2021

Bogotá, 28 de junio de 2021.

**Señor**  
Ananias Torres Amortegui  
E.S.M.

**Asunto:** Informe Avalúo Diagonal 9 No. 16 - 123

Respetado Señor,

A continuación, hacemos entrega del avalúo del inmueble ubicado en Tocaima, Cundinamarca Ubicado en la Diagonal 9 No. 16 - 123 y que se identifica con la matrícula inmobiliaria 307-5279. Valoración que fue solicitada con el fin de conocer el valor comercial del predio.

Cordialmente,

Luis Andrés Rengifo Garzón  
Gerente General (e)  
AIR AVALÚOS INVENTARIOS & FINCA RAIZ S.A.S.

## 1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

<b>FECHA DE LA SOLICITUD:</b>	16 de junio de 2021
<b>SOLICITANTE:</b>	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO ANANIAS TORRES AMORTEGUI MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI MAURICIO TORRES AMORTEGUI
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO ANANIAS TORRES AMORTEGUI MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI MAURICIO TORRES AMORTEGUI LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI
<b>MOTIVO DE LA VALORACIÓN:</b>	Estimación del valor comercial razonable
<b>TIPO DE AVALÚO:</b>	Comercial
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Lote de terreno – con construcciones
<b>USO:</b>	Urbano
<b>DIRECCIÓN:</b>	Diagonal 9 No. 16 - 123

## 2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S. no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S. no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

<b>FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:</b>	18 de junio de 2.021
<b>FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:</b>	25 de junio de 2.021

### **3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

#### **a. Bases de la Valoración**

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

#### **b. Definición y Tipo de Valor**

El valor que se adoptó para este avalúo corresponde al valor comercial razonable como base para efectos contables.

### **4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

En este no se avaluaron derechos de propiedad, únicamente se estima el valor comercial razonable para efectos contables.

### **5. INFORMACIÓN GENERAL**

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuator, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

FECHA DE INSPECCIÓN : 18 de junio de 2021 .

OBJETO DE ESTUDIO : El objeto del presente avalúo es determinar el valor razonable actual de un lote junto con unas construcciones, localizado en la zona urbana del municipio de Tocaima, al cual se ha llegado mediante métodos tradicionales de investigación como son: el método comparativo del mercado, el método de



reposición; además, de la observación y el análisis de sus características particulares.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy 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, y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

## 6. INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIOS:	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO C.C. 20.662.176 ANANIAS TORRES AMORTEGUI CC. 3.206.277 MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI C.C. 38.963.689 MAURICIO TORRES AMORTEGUI C.C. 3.208.993 LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI C.C. 21.012.533
DIRECCIÓN	Diagonal 9 No. 16 - 123
TITULO DE ADQUISICIÓN	Según Compra Venta Nuda como consta en la escritura pública No. 143 del 13 de Mayo de 2005 de la notaria única de Tocaima.
GRAVAMENES	Presenta medida cautelar; Demanda en proceso divisorio de la cosa común - venta #258154089001-2016-00097-00, como consta en el

Avalúo Comercial Diagonal 9 # 16 - 123  
Tocaima  
Departamento de Cundinamarca  
Colombia

AIR-0435-06-2021

oficio 1175 del 23 de mayo de 2016 del Juzgado  
Promiscuo Municipal de Tocaima.

VETUSTEZ

63 años aproximadamente.

MATRICULA INMOBILIARIA

307-5279

CEDULA CATASTRAL

258150100000001040002000

CABIDA SUPERFICIARIA

:

1.079 m<sup>2</sup> de lote, según levantamiento topográfico

LINDEROS

:

**POR EL NORTE:** En extensión de 29.60 metros lindando con la lindado con la carretera que de la estación del ferrocarril conduce a Agua de Dios.

**POR EL ORIENTE:** En extensión de 32.00 metros lindando en parte con lote de Narciso Guarín y en parte con terrenos de José Jáuregui.

**POR EL SUR:** En extensión de 27.70 metros lindando con la zona del ferrocarril Girardot.

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 33.00 metros lindando con lote de Lucio Rivera Salazar.







USOS	:	ZONA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION
DESTINO ECONOMICO	:	HABITACIONAL
ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	:	El inmueble tiene asignado estrato No. 2

#### TRANSPORTE Y VIAS

- : las principales vías que comunican a esta zona son la vía que de Tocaima conduce al municipio de Agua de Dios, y vía de la variante a Bogotá, vías de alto flujo vehicular y buena continuidad, en buenas condiciones.
- : El sector dispone de servicio de transporte público urbano inmediato por las vías principales mencionadas anteriormente, prestado por buses intermunicipales y taxis



## **8. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S, sin consentimiento escrito de la misma.

## **9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo comercial, se realiza a petición de algunos de sus propietarios con el fin de conocer su valor comercial.

## **11. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL**

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

## 12. CONDICIONES DEL MUNICIPIO

*Tocaima forma parte de la Provincia del Alto Magdalena, en el suroeste del Departamento de Cundinamarca. Está situada en la parte media de la Región Andina, margen izquierdo de la cordillera Oriental y distante 30 Km. del margen derecho del Río Magdalena a la altura del Municipio de Girardot, pertenece a la subregión natural central del valle cálido del Alto Magdalena; se encuentra a una altura sobre el nivel del mar de 287 metros de altitud de la parte baja de Pubenza, límite con el vecino municipio de Girardot y a los 1.568 metros de altitud en el Alto del Trigo, extremo norte de Copó; La cabecera municipal se encuentra a 400 metros sobre el nivel del mar. La cabecera municipal de Tocaima se localiza a 4 grados 26 minutos de Latitud Norte y a 74 grados 38 minutos de Longitud Oeste.*

*Limita con los municipios de: Girardot por el occidente, Nariño y Jerusalén por el noroeste, Apulo por el oriente y norte, Viotá por el oriente, Nilo y Agua de Dios por el sur.*

**El inmueble se encuentra en el sector conocido como el Cruce que hizo parte de la urbanización llamada Urbanizadora el Danubio Tocaima Ltda.**

### 13. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un lote con una construcción a un nivel destinada a la vivienda. El inmueble tiene una edad de construcción aproximada de 63 años.

#### CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura: Muros de carga  
Fachada: Ladrillo a la vista  
Cubierta: Placa en concreto y teja zinc

#### AREAS

Terreno: 1.079 m<sup>2</sup>  
Construcciones: 86,42 m<sup>2</sup>

#### DISTRIBUCIÓN

Cuenta con 3 construcciones separadas donde la primera es la principal y posee 2 habitaciones y solar, cuenta con pisos en concreto, muros en pañete y cielo raso en teja de zinc. La segunda construcción es una habitación y cuenta con pisos en concreto, muros pañetados y cielo raso en teja de zinc, la tercera y última construcción es el baño y área de ropas, posee pisos en concreto y cerámica, muros en ladrillo a la vista y cielo raso en placa de concreto, cuenta con accesorios corrientes de porcelana y grifería.

#### PUERTAS

Las puertas internas son en madera maciza

#### VENTANERIA

La ventanería en general de todo el inmueble es en lamina, hierro forjado y madera maciza.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

No aplica.

SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con todos los servicios instalados como son: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica.

El sector tiene vías vehiculares pavimentadas en buen estado de conservación, andenes en concretos y alumbrado público

El sector tiene vías vehiculares pavimentadas en regular estado de conservación principalmente por la autopista norte, internamente la vía se encuentra en buen estado.

CONCEPTO DEL INMUEBLE

inmueble en estudio se encuentra en una de las zonas en desarrollo de la ciudad, donde predomina el uso residencial y en algunos corredores la actividad comercial por su cercanía al centro del Municipio, cuenta con buenas vías de acceso.

Finalmente, consideramos que el grado de comercialización de este inmueble es del 85%, debido a la situación actual de la economía, de la construcción y del mercado de la finca raíz



## 14. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

### FACTORES DE VALUACIÓN:

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas comerciales locales y zonales, y cercanía a las vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular con respecto a los desarrollos habitacionales de los alrededores.
- Grado de Realización, lo estimamos en 0.85.
- Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de servicios adicionales privados tales como: antena comunal, gas, calentadores, parabólica, citofonía, celaduría 24 horas, circuito cerrado de televisión, cerramientos legales, etc.
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Vetustez de la Construcción, características de la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, estado, calidad y mejoría en la calidad de los acabados, ampliaciones, remodelaciones, deterioros visibles y ausencia de un plan de la administración que contemple en el inmediato futuro un mejoramiento en las condiciones de habitabilidad y modernización.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad por arrendamiento de inmuebles que presentan características similares en dotación y amplitud, y análisis del potencial de desarrollo que le compete al predio.
- Consulta en publicaciones especializadas como "El Valor del Metro Cuadrado de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y la Guía inmobiliaria, además de estudios de mercado en la zona

**MÉTODO UTILIZADO:**

En este avalúo se utilizaron dos métodos distintos, que a continuación explicaremos.

**Método de mercado:**

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

DESCRIPCIÓN	AREA	VENTA	CONSTRUCCIONES	PRECIO LOTE REAL	VALOR M2	TELEFONO
Casa 1 planta, cerca de la plaza de mercado	75,00	\$ 85.000.000	\$ 48.750.000,00	\$ 36.250.000,00	\$ 483.333	3014305523
Lote plano, cerca de la vía que conduce hasta Girardot	140,00	\$ 50.000.000			\$ 357.143	3142010170
Casa 4 alcoba, sala comedor, solar, todos los servicios	240,00	\$ 140.000.000	\$ 42.250.000,00	\$ 97.750.000,00	\$ 407.292	3202508867
Lote con casa prefabricada de 47 m2, reserva de agua	286,00	\$ 140.000.000	\$ 35.000.000	\$ 105.000.000	\$ 367.133	3228837481
lote a 100 metros de la av. Bogotá - Girardot, con servicio de acueducto	375,00	\$ 110.000.000			\$ 293.333	3013381272
Casa cruce agua de Dios 3 alcobas 2 baños,	170,00	\$ 240.000.000	\$ 170.000.000,00	\$ 70.000.000,00	\$ 411.765	314637184
Lote cerca de la vía Bogotá - Girardot	120,00	\$ 62.000.000			\$ 516.667	3205632604
Lote con casa de 98 m23 alcobas, 2 baños	255,00	\$ 120.000.000	\$ 29.400.000,00	\$ 90.600.000,00	\$ 355.294	3104823385
Lote sobre vía principal	250,00	\$ 80.000.000			\$ 320.000	3013323185
<b>MEDIA ARITMETICA</b>					<b>\$ 390.218</b>	
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>					<b>\$ 72.954,84</b>	
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>					<b>18,70</b>	
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>					<b>5,35</b>	

Oferta inmobiliaria en el sector.

Para el análisis en el método comparativo del mercado se tuvo en cuenta, para la determinación del m<sup>2</sup>, anexos, la localización del inmueble, la aplicación de la que es objeto, el tamaño del mismo, el entorno, la accesibilidad, márgenes de negociación del oferente y/o de la inmobiliaria. Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran dentro del sector, en edificios con áreas comunes, vigilancia 24 horas, parques, salones comunales, etc. y son valores de oferta al día

actual, no se consideran márgenes de negociación posible. El resultado final fue de \$390.000 m<sup>2</sup> por este método.

### **Homogenizando**

Promedio:	\$379.725
Desviación estándar:	\$27.621,76
Coeficiente de variación:	7,27 %

### **Método de costo:**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, especialmente para la construcción, a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Dentro de este proceso de depreciación se utilizan en nuestro medio las conocidas tablas de Fitto-Corvini, que tienen en cuenta no solo la edad de la edificación, sino también su estado de conservación.

Tomamos como valor de reposición del apartamento \$700.000 por m<sup>2</sup> y aplicamos el método de depreciación de línea recta, teniendo en cuenta que la vivienda tiene una vetustez promedio de 63 años, su valor final de avalúo es de \$70.000 por m<sup>2</sup>.

### **VIGENCIA DEL AVALÚO:**

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000 por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999, específicamente en el artículo No. 2, en su numeral No 7.



### 15. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

### AVALÚO DE INMUEBLE DIAGONAL 9 # 16 - 123 TOCAIMA, CUNDINAMARCA

JUNIO DE 2.021

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR. M <sup>2</sup>	VR. TOTAL.
Terreno	1079,00	\$ 380.000	\$ 410.020.000
Construcciones	86,42	\$ 70.000	\$ 6.049.400

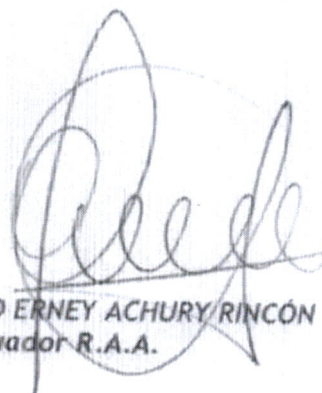
**TOTAL \$ 416.069.400**

**SON: CUATROCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS ML/CTE.**

Cordialmente,



LUIS ANDRES RENGIFO GARZON  
Gerente General (e)



HUGO ERNEY ACHURY RINCÓN  
Avaluador R.A.A.



## 16. OTRAS CONSIDERACIONES

El avalúo practicado por AIR Avalúos Inventarios & Finca Raíz S.A.S. de Bogotá, corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, AIR Avalúos Inventarios & Finca Raíz S.A.S., desecha evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

## 17. IMPACTO DEL COVID

Con operaciones y transacciones prácticamente paralizadas, el sector inmobiliario está enfocando sus acciones en disminuir sus gastos operativos, cuidar la caja, velar por el mantenimiento del valor de sus activos y evaluar escenarios futuros para la industria (posCOVID-19).

En el corto plazo, es importante que los distintos actores de la industria inmobiliaria –fondos, inversionistas, desarrolladores, constructores, administradores y brokers– concentren sus esfuerzos en los siguientes temas:

- Entender y dimensionar los requerimientos de capital de su negocio en el corto y mediano plazos.
- Evaluar escenarios postCOVID-19, visualizando los cambios sustanciales que se darán en el negocio, definiendo iniciativas y proyectos que permitan adaptarse a los cambios, identificando riesgos y definiendo sus planes de mitigación.
- Buscar fuentes alternativas de financiamiento, ya que la liquidez será un activo clave durante periodos de incertidumbre.

- *Gestionar sus cuentas por cobrar, negociando y conciliando con sus deudores, para garantizar el ingreso de flujo de efectivo a la caja, y evitando las morosidades incobrables.*

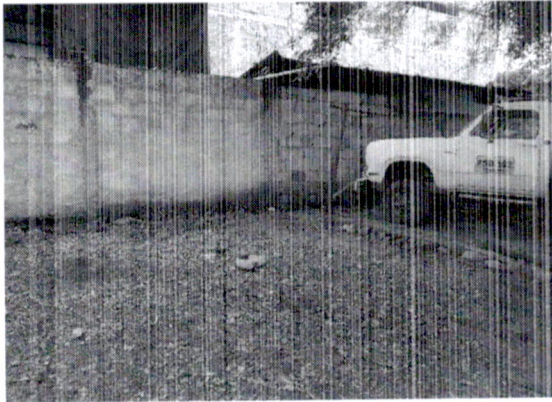
#### *Mercado de inversiones*

- *Mientras continúe la propagación del COVID-19, y las reuniones presenciales se mantengan restringidas, se espera un impacto negativo en las inversiones en el sector inmobiliario.*
- *Algunos inversionistas podrían enfrentarse a problemas financieros debido a la caída de ingresos por el incumplimiento en las obligaciones de pago de sus inquilinos.*
- *Para algunos propietarios de inmuebles, este periodo de caja reducida generará compras de oportunidad de los sectores que se encuentren con mayor liquidez, especialmente, para activos inmobiliarios que se vendan con un descuento representativo en su valor.*
- *Dado lo incierto de la evolución del negocio, las inversiones de oportunidad deberán ser analizadas bajo modelos estructurados y contemplando escenarios alternativos.*
- *La consecución de fondos para inversiones inmobiliarias se verá impactada por la reducción de la confianza por parte de los inversionistas en la capacidad de recuperación de los flujos de efectivo.*
- *La velocidad de recuperación del mercado dependerá de la magnitud de la pandemia y de la velocidad con la que las operaciones inmobiliarias vuelvan a la normalidad. Será importante, también, la confianza de los inversionistas.*

**Fuente: [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)**



### 29. ARCHIVO FOTOGRAFICO



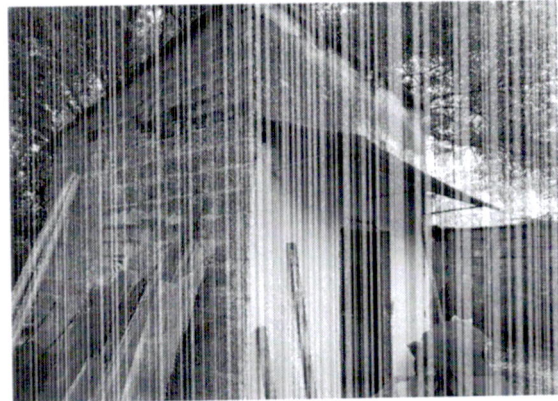
LINDERO



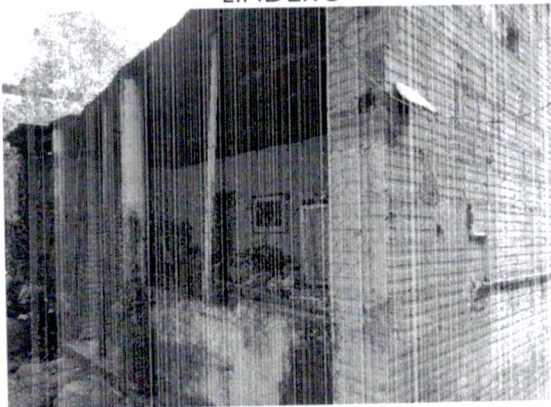
LINDERO



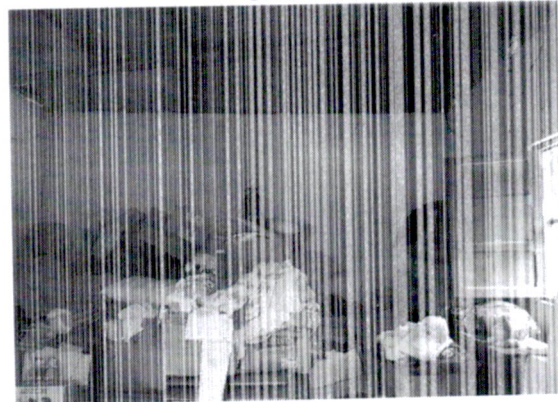
LINDERO



BAÑO

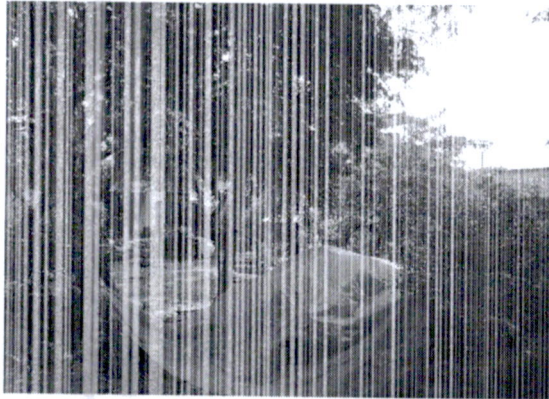


VIVIENDA

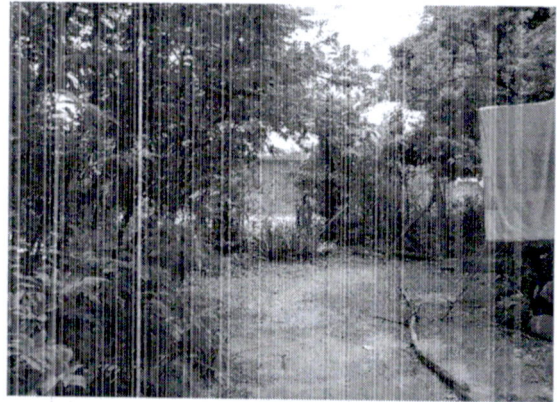


VIVIENDA

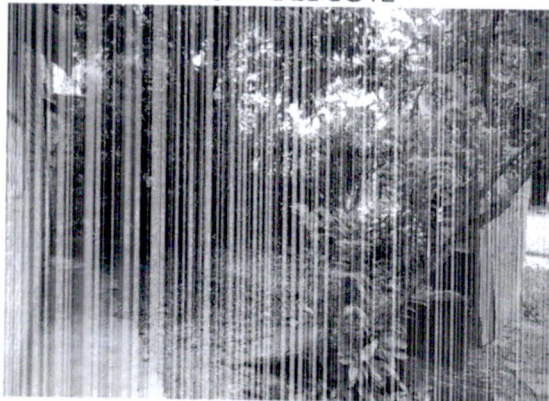




VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VIA DE ACCESO



325

SEÑORES  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIAPL DE JERUSALEN CUNDCINAMARCA

REFERENCIA: DIVISORIO DE ANANIAS TORRES AMORTEGUI Y OTROS  
FRENTE A LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI.

Rad.25815408900120190002700

Como apoderado judicial de los actores en el asunto de la referencia, me permito anexar avalúo comercial actualizado del inmueble vinculado a la presente tramitación.

Cordialmente,

PEDRO RICARD VALLEJO SEPULVEDA  
C.C. 12.124.320 DE NEIVA  
T.P 53.271 DEL C.SCELULAR 3204759046  
[rivasecat@hotmail.com](mailto:rivasecat@hotmail.com) calle 33 No. 12-33 oficina 202 barrio miraflores  
Girardot.

326

REFERENCIA: DIVISORIO DE ANANIAS TORRES AMORTEGUI Y OTROS FRENTE A LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI. Rad.25815408900120190002700

ricardo Vallejo <rivasecat@hotmail.com>


Mié 28/07/2021 10:02 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalem <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (2 MB)

avaluo comercial actualizado familia torres amortegui..pdf;

buenos dias

	<b>Republica De Colombia</b> <b>Rama Judicial Del Poder Público</b> <b>Juzgado Promiscuo Municipal</b> <b>de Jerusalem Cundinamarca</b>
	<b>CORRESPONDENCIA</b>
<b>Recibido noy.</b> <u>28 JUL 2021</u>	<b>Hora:</b> <u>10:02 AM</u>
<b>Quien Recibe:</b> <u>H-J</u>	<b>Notas:</b> <u>Recibido por medio</u> <u>electronico.</u>

**Informe Secretarial**

**Jerusalén, 30 de julio de 2021**, Al despacho del señor Juez con memorial del demandante aportando avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 307-5279.



**KATHERINE JIMÉNEZ CUBILLOS**  
Secretaria.



DILIGENCIA DE SEQUESTRO

DESPACHO COMISORIO No. 01 PROCEDENTE JUZGADO PROMISCUO MUNI-  
CIPAL DE JERUSALEM

CLASE : DIVISORIO

DEMANDANTE . ANANIAS TORRES Y O.

DEMANDADA. LUZ ALBA TORRES

En Tocaima, a los treinta dias del mes de julio del año dos mil veintiuno, siendo las 9 a.m., dia y hora señalados en auto de julio 7 de 2021 para llevar a cabo la diligencia de la referencia. Presente en el despacho del Juzgado Promiscuo Municipal de Tocaima, la señora Juez y secretario, el apoderado actor PEDRO RICARDO VALLEJO SEPULVEDA , plenamente identificado y reconocido en autos como apoderado del actor. Se encuentre presente el señor secuestre designado MARIO HECTOR MONROY RODRIGUEZ , quien ya se encuentre identificado y reconocido en autos, por lo cual la señora Juez le tomo el juramento previa las formalidades de procedimiento, por cuya gravedad manifesto no tener inhabilidades ni incompatibilidades para ejercer el cargo, y se procede a darle posesion. Acto seguido el despacho se traslada al lugar de la diligencia, ubicado en la calle 9 avenida la Estacion y/o diagonal 9 No. 16-123 de Tocaima, area urbana, con numero de registro 307-5279. Acto seguido y encontrandonos en el lugar de la diligencia, la señora LUZ ALBA TORRES quien atiende la diligencia, manifiesta que confiere poder amplio y suficiente para actuar en esta diligencia al doctor ALI AMED SAM RASTY PRADA con C.C.No. 80.068.709 y T.P. 330.438, a quien se le reconoce personeria para actuar en esta diligencia. IDENTIFICACION Y ALINDERACION: Respecto a la alinderacion las medidas que se encuentran registradas en el folio de matricula inmobiliaria No. 307-5279, no corresponden a las actuales y se procede a realizar las mediciones correspondientes al area actual y quedarin de la siguiente manera. Por el NORTE en 31 m. con 0.70 cms. linda con la diagonal 9 No. 18-123. Por el costado ORIENTAL en distancia de 47.60 m., hoy con propiedad de TITO SANCHEZ DIAZ y ADELINA BOHORQUEZ. Por el SUR en 28.40 m. con la antigua via ferrea. Por el costado OCCIDENTAL en 36.50 m. linda con el predio con SIGIFREDO MORALES y ALBERTO LEGUIZAMON, y encierra. Respecto a la identificacion se trata de un lote de terreno plano con cerramientos NORTE y SUR en poste de madera, cuerdas de alambre de pua y cerca viva; por los costados ORIENTAL Y OCCIDENTAL linda con los muros de las construcciones de estos costados. Dentro de este predio se encuentran las siguientes construcciones: Una vivienda que consta de una habitacion, una cocina, un lavadero y un baño " a medio enchapar", con muros en bloque a la vista externamente y pañetado y pintado en su interior, cubierta en teja de zinc, soportada en estructura metalica, piso en cemento rustico y afinado y -

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



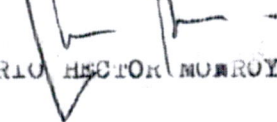
tablas. La carpintería de puertas y ventanas metálicas. En otro costado se encuentra una habitación en bloque de cemento y ladrillo con cubierta en teja de zinc, soportada en estructura de madera, puerta en madera, cuyo estado la construcción está en regular. La anterior construcción o vivienda actualmente se encuentra en buen estado de conservación y es habitable. Otra construcción que consta de dos habitaciones con muros en bloque y ladrillo, pañetados y pintados internamente, con pisos en baldocin, cubierta en tejas de zinc, soportadas en estructura de madera. Aquí se observan vestigios de una cocina y comedor, con pisos en cemento rústico y en regular estado de conservación, no es habitable. Junto a esta se observa un baño y lavadero en bloque y ladrillo que soportan un tanque de almacenamiento de agua, tanque en ladrillo pañetado, el cual no se encuentra en funcionamiento por amenaza de ruina e igualmente al lavadero. En el resto del predio se observan plantas de mononcillo, guayacanes, gomo, naranjillo, anones, ciruelo y plantas ornamentales. El predio cuenta con servicios de agua, energía eléctrica, y alcantarillado. El servicio de gas natural que figura como suscriptor la señora LUZ ALBA TORRES AMORREGUI quien atiende la diligencia y quien reside en la construcción primera descrita, servicio este instalado solo en esta construcción. Aparte de las construcciones el resto de terreno se encuentra en tierra. Una vez alinderado y identificado el inmueble, el apoderado actor solicita el uso de la palabra, quien manifiesta al despacho que se declare legalmente secuestrado el inmueble conforme a lo ordenado en el comisorio y al no haber oposición a la misma. Atendiendo la solicitud del apoderado actor el despacho declara legalmente secuestrado el inmueble materia de la diligencia y se procede a hacerle entrega real y material al señor secuestre, quien lo recibe en las condiciones en que ha sido descrito y señala que como quiera que la señora LUZ ALBA TORRES AMORREGUI reside en el predio y se trata de una persona de la tercera edad procede a dejarle en depósito provisional y gratuito el inmueble, solicitando al despacho se le hagan las advertencias legales con la responsabilidad que con el depósito adquiere. Hechas las advertencias por el despacho, la señora LUZ señala que si las acepta y agrega que se permite elevar a su contraparte una propuesta de acuerdo que considera beneficiosa a todos los participantes del proceso. Solicita la señora LUZ que me dejen ahí los 215 m. para que esa parte no sea vendida y se me deje ahí. El apoderado actor solicita el uso de la palabra y señala que en el tema de los linderos como estos sufrieron una mutación o cambio a través de una actuación administrativa realizada ante el Igac Girardot y que como resultado se obtuvo la resolución número 25-815-00612017 actuación esta que milita dentro de la actuación principal y

que basicamente coinciden con los indicados por el auxiliar de la justicia. Se procede a señalar honorarios al secuestre, y se le asigna la suma de \$ 400.000.00 los cancelados se cancelaran mediante consignacion del dia de hoy, seran consignados a la cuenta de viplata numero 3124580814 de vivienda. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma por los que en ella intervinieron, siendo las 11:50 a.m.

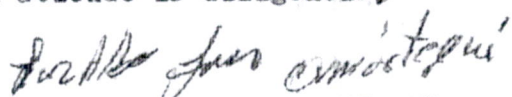
La Juez,

  
LIGIA SOFIA MOLANO MERLINO

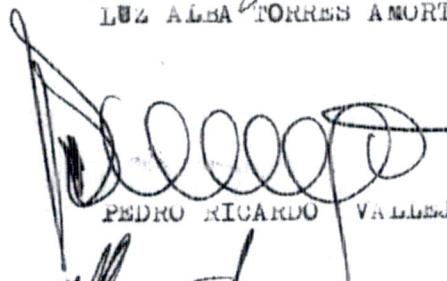
El Secuestre,

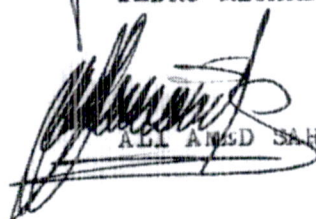
  
MARIO HECTOR MUNROY RODRIGUEZ

La Demandada y quien atiende la diligencia,

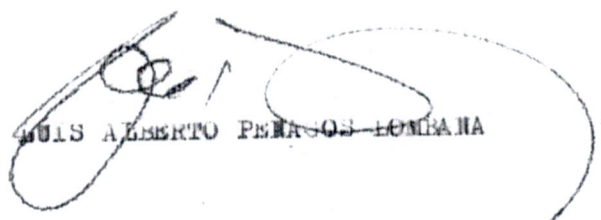
  
LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI

Los apoderados,

  
PEDRO RICARDO VALLEJO SEPULVEDA

  
ALI AMED SARASTY PRADA

El secretario,

  
LUIS ALBERTO PERRAS LOMBANA



**RE: NOTIFICACIÓN OFICIO No.122 DENTRO DEL PROCESO DIVISORIO No. 2018-0014**

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tocaima  
<jprmpaltocaima@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 30/07/2021 2:59 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalem <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Diligencia de secuestro Despacho Comisorio No.01.pdf;



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TOCAIMA**  
CALLE 2 No 8 - 98  
Teléfono: (1)8340313  
Correo electrónico: [jprmpaltocaima@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpaltocaima@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Tocaima, 30 de julio de 2021

Doctor  
**AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA**  
Juez Promiscuo Municipal  
Jerusalén - Cundinamarca

**Referencia: Despacho Comisorio No.01/2019**  
**Procedente: Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén**

Por medio del presente correo electrónico le informo que se ha realizado el día de hoy julio treinta (30) de dos mil veintiuno (2021), diligencia de secuestro dentro del despacho comisorio de la referencia.

Se adjunta un archivo PDF con el acta de la diligencia.

Cordialmente

**Alejandro Arles Gaviria Solarte**  
Escribiente  
Juzgado Promiscuo Municipal de Tocaima  
3132463581  
Teléfono (1) 8340313

	Republica De Colombia Rama Judicial Del Poder Público Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalem Cundinamarca
	CORRESPONDENCIA Recibido hoy. 30 JUL 2021 Hora: 2:59 pm. Quien Recibe: <i>[Signature]</i> Llamas: Al despacho del señor Juez donde se encuentra

**De:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalem <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Enviado:** viernes, 14 de mayo de 2021 10:57  
**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tocaima <jprmpaltocaima@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** NOTIFICACIÓN OFICIO No.122 DENTRO DEL PROCESO DIVISORIO No. 2018-0014