


## MEMORIAL 2013-055( RECURSO DE APELACION)

diego armando cubillos vergara <diegoar\_591@hotmail.com>

Jue 25/05/2023 15:23

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

 2 archivos adjuntos (6 MB)

Recurso ABRAHAM.pdf; avaluo predio abraham.pdf;

Diego Armando Cubillos Vergara

C.C 1069725706

T.P 237.796 del C.S. de la J

**FAVOR ACUSAR RECIBIDO**

Señores

JUZGADO PRIMICUO MUNICIPAL DE SILVANIA CUNDINAMRACA  
E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION  
PROCESO: EJECUTIVO 2013-055  
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA  
DEMANDADO: ABRAHAM MAYORGA

**DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.069.725.706, abogado titulado en ejercicio con tarjeta profesional número 237.967 del Consejo Superior de la Judicatura domiciliado en la ciudad de Fusagasugá y con canal digital de notificaciones [diegoar\\_591@hotmail.com](mailto:diegoar_591@hotmail.com), actuando como apoderado de la parte demandada me permito presentar ante su despacho recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del auto emitido por su despacho el 19 de mayo del año 2023 afín de que se revoque la decisión por medio de la cual se fijó fecha para remate y se negó ordenar el secuestro del predio identificado con matrícula inmobiliaria 157-67395, recurso que me permitiré sustentar conforme a los siguientes argumentos de hecho y de derecho

#### HECHOS

1. mi poderdante fue demandado en virtud a unas cuotas de administración del predio identificado con matrícula inmobiliaria 157-67395, ubicado en el conjunto residencial MIRADOR DE TIERRA LINDA
2. dicho predio al igual que el 50% de otros dos predios diferentes se encuentran embargados por este mismo proceso
3. en memorial anterior se solicitó al despacho se sirviera ordenarse el secuestro del predio identificado con matrícula inmobiliaria 157-6395 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá para que así poder presentar el avalúo que en la actualidad está por la suma de \$ 400.400.000
4. La parte demanda en memorial indica no tener necesidad de tener el secuestro del predio a sabiendas que los avalúos presentados por los dos 50% ya embargados y secuestrados suman menos del, valor total del crédito ya aprobado.
5. Así las cosas el despacho conforme al artículo 599 y 600 C.G.P, debido como la norma lo indica de manera oficiosa haber limitado los embargos y dejar solo el predio de mayor valor para que sea este el que respalde la obligación máxima que mi poderdante se encuentra en total disposición de realizar entrega total del predio identificado anteriormente para que el mismo se recibido en dación en pago y así terminar el proceso que nos ocupa si no de igual manera terminar toda relación contractual con la parte pasiva
6. no se entiende como la parte demandante pretende llevar a remate dos cuotas partes de dos predios diferentes sin que con el resultado de esto se logre cubrir la totalidad del crédito cuando existen dentro del mismo tramite un predio con matrícula inmobiliaria individual ya embargado con el que si se puede cancelar la totalidad del crédito y costas impuestas por el despacho

## SOLICITUD

7. Así las cosas y conforme a las normas citadas solicito al señor juez se revoque providencia referida al inicio del presente documento y en su lugar se ordene el secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria numero 157-67395 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y de igual manera el levantamiento de las medidas cautelares existentes en el proceso

8. Se requiera a la parte demandante a fin de ponerle en conocimiento que mi poderdante se encuentra en total disposición de realizar entrega material real y material del predio 157-67395 de oficina de instrumentos públicos como dación en pago al crédito del proceso entrega que se realizara a favor de la aquí demandante

Anexo

Avaluó del predio identificado con matrícula 157-67395, donde consta que su valor supera el doble del crédito su interés y las costas conforme el artículo 600 del código general del proceso.

Señor Juez,



---

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA  
C. C. No. 1.069.725.706 de Fusagasugá  
T. P. No. 237.967 del C. S de la J.

**AVALUO TECNICO COMERCIAL (PREDIO URBANO)**

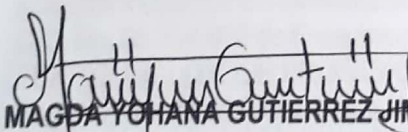
**Recepción de documentos:**

**MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 35.254.053 de Fusagasugá, PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, identificada ante el Registro Abierto de Avaluadores, con el número de avaluador AVAL-35254053.; en su calidad de Representante Legal Suplente de la Empresa SE-MAG GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., identificada con Nit No. 901045083-3, aprobado por el Consejo Directivo Inmobiliario de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá D.C., como miembro activo de la Entidad con las facultades para realizar avalúos Técnicos Comerciales Urbanos, Rurales, Administración de Propiedad Horizontal y Derecho Inmobiliario, para efectos de llevar a cabo el avalúo comercial del inmueble **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-67395, Código Catastral Anterior: SIN INFORMACION, he recibido los siguientes documentos del señor ABRAHAM MAYORGA, identificado con cedula de ciudadanía No. 17.046.088:

Certificado de Tradición y Libertad	SI X NO __
Escritura Pública.	SI X NO __
Certificado Boletín Catastral	SI __ NO X
Uso del Suelo	SI __ NO X
Norma Urbanística	SI __ NO X
Certificado Especial de Cabida y Linderos	SI __ NO X
Certificado de Nomenclatura	SI __ NO X
Certificado de Estratificación	SI __ NO X
Licencia de Construcción	SI __ NO X
Manzana Catastral	SI __ NO X

Declaro que he recibido los documentos en: Copia Si X originales NO

Atentamente,



**MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ**

C.C. No. 35.254.053 de Fusagasugá  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-35254053  
Representante Legal Suplente de la Empresa  
SE-MAG GRUPO INMOBILIARIO S.A.S  
Nit No. 901045083-3





Fusagasugá, agosto 10 de 2022

Señor  
**ABRAHAM MAYORGA AVELLANEDA**  
C.C. No. 17.046.088  
E.S.D.

Respetado Señor:

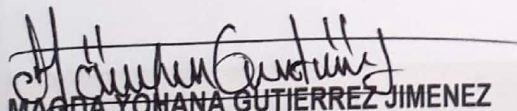
De acuerdo a su solicitud verbal, me permito presentar el informe del Avalúo Comercial practicado al avalúo comercial del inmueble **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-67395 Código Catastral Anterior: SIN INFORMACION.

El presente análisis describe aspectos generales del inmueble, cada una de sus construcciones, zona geográfica, comentarios jurídicos y económicos, además de esto las obsolescencias fundamentales para determinar su valor real a precios del mercado de hoy.

Así mismo con el presente peritaje, se anexan al final las fotografías y la documentación suministrada.

Toda inquietud que surja al respecto, le ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Cordialmente,



**MAGDA YOHANA GUTIÉRREZ JIMENEZ**  
C.C. No. 35.254.053 de Fusagasugá  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-35254053  
Representante Legal Suplente de la Empresa  
SE-MAG GRUPO INMOBILIARIO S.A.S  
Nit No. 901045083-3

**AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL**

DATOS DEL PROPIETARIO					
Nombre: <b>ABRAHAM MAYORGA AVELLANEDA</b>		Identificación: C.C. No. 17.046.088			
Dirección: <b>LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.</b>					
Correo electrónico: <b>diegoar_591@gmail.com</b>			Teléfono: <b>3208597523</b>		
Título de adquisición /propiedad: <b>Escritura No. 2931 del 14 de junio de 1996, de la Notaria diecinueve de Bogotá</b>					
Anexos					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura Pública No. 2931 del 14 de junio de 1996</li> <li>• Certificado de Libertad y tradición</li> <li>• Copia cedula de ciudadanía propietario</li> <li>• Material fotográfico</li> </ul>					
Tipo de Predio					
Casa	Apartamento	Finca	Local comercial	Lote	Edificios
				X	
Denominación: <b>LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.</b>					

## CONTENIDO

1. **OBJETO DEL AVALÚO**
2. **INFORMACIÓN DEL SECTOR**
  - 2.1. Desarrollo
  - 2.2. Nivel Socio Económico
  - 2.3. Vías de acceso
  - 2.4. Servicios públicos
  - 2.5. Situación de Orden Público
3. **GENERALIDADES DEL PREDIO**
  - 3.1. Configuración
  - 3.2. Ubicación
  - 3.3. Características / Colindancias
4. **LOCALIZACIÓN**
  - 4.1. Características del predio
  - 4.2. Suelos y topografía
5. **CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**
6. **INVESTIGACIÓN Y METODOLOGIA**
  - 6.1. Investigación directa
  - 6.2. Investigación indirecta
7. **DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCCIONES, OBRAS ANEXAS Y MAQUINAS**
  - 7.1. Construcciones
8. **CALCULO DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE LA UNIDAD FISIOGRAFICA**
9. **AVALÚO COMERCIAL**
10. **CONCLUSIONES**



## 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 de contado, y un vendedor a recibir por su propiedad, como justo y equitativo valor, de acuerdo a 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 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 rural y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

## I. OBJETIVOS DE LA VALUACIÓN

El objetivo principal de ese análisis valuatorio es cumplir con lo encomendado por el señor **ABRAHAM MAYORGA AVELLANEDA**, cuyo fin es realizar el estudio técnico de avalúo del inmueble referido para llevar a cabo un Proceso económico -Jurídico.

## II. OBJETIVO GENERAL.

Identificar el estado actual el uso principal de cada una de sus instalaciones para dar el valor razonable del mismo según las técnicas vigentes valuatorias, y así poder alcanzar el precio justo del bien inmueble, en el sector del mercado de acuerdo a la oferta y la demanda, rentabilidad, metodología aplicada, esto a fin de lograr un precio acorde según el estado y uso funcional actual del bien inmueble.

## III. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Obtener el valor real del bien objeto de avalúo.

Validar el estado actual del bien inmueble objeto de este análisis valuatorio para realizar un peritaje y llevar a cabo un Proceso económico -Jurídico.



#### IV. REFERENCIAS NORMATIVAS (MARCO LEGAL Y JURÍDICO)

Las normas a tener para los procesos de información, formalización y regulación de la Propiedad urbana son:

- Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales
- DECRETO 2555 DE 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Ley 1564 de 2012: Por medio de la cual se expide el CGP Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1454 de 2011: Por la cual se dicta la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de desarrollo territorial.
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
- Acuerdos Municipales (ciudad y territorio)

#### 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

##### 2.1. *Desarrollo:*

##### A nivel Municipal:

**SILVANIA:** Es un municipio de Cundinamarca (Colombia), ubicado en la Provincia del Sumapaz, se encuentra situado a 44 kilómetros de la Capital de la República, la ciudad de Bogotá D.C., sobre la vía panamericana; Sylvania tiene características especiales dadas sus condiciones geográficas que permiten identificar claramente el tipo de formación geológica y de suelos, sus accidentes naturales y la conformación de los diferentes paisajes entornos y la articulación de las especies con la adaptación a climas variados; hace que el municipio se vea rodeado de contraste de zonas verdes, zonas agrícolas, sus mismos pobladores y el interés por la conservación y preservación de sus tierras, y el medio ambiente, vistas a través de sus prácticas pastoriles, mineras y agrícolas.

Con gran variedad de fuentes hídricas que ha permitido el encuentro de lo natural con el abastecimiento necesario para el consumo de su misma tierra y pobladores, articulando los campos de producción en afloramiento de gran potencialidad económico y a su vez de vital importancia para el asentamiento de familias que día a día proveen para su usufructo.

*Carrera 8 No. 6-35 (Pls 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: semaggrupo@gmail.com / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137*

Hoy en día la gran variedad de fuentes hídricas, vías de comunicación, campos agrícolas, zonas turísticas y todo ese conglomerado que forma su población, hace que el municipio sea potencialmente rico; cuenta con la vía panamericana como principal de acceso -autopista que atraviesa ciudades importantes como Fusagasugá, Girardot, Ibagué, Cali etc.

El Municipio de Silvania cuenta con 3 ríos principales (Río Subía, Barro blanco y Panches o Chocho) con su red de micro cuencas; cuchillas como Peñas Blancas, San Luis y San Miguel y vías departamentales y de orden municipal.

En el territorio municipal por su conformación topográfica, existe una amplia gama de miradores, aun sin explotar, entre estos podemos citar los que miran hacia la meseta de Fusagasugá (El Piedron en la vía a Tibacuy y otros), otros con vista a la cabecera municipal (Alto el Siete), y otros que miran a la vertiente del río Subía y que se ubican en las laderas de la Cuchilla de San Miguel y la Cuchilla Peñas Blancas.

#### Límites del municipio:

POR EL ORIENTE: Con los municipios de Fusagasugá y Sibaté

POR EL SUR: Con los municipios de Tibacuy y Fusagasugá

POR EL OCCIDENTE: Con Viotá y Mesitas del Colegio, en la cordillera de Tibacuy POR EL NORTE: Con Granada en la cordillera del Soche o Tequendama

A nivel Veredal:

El Municipio comprende las veredas Agua Bonita, Aguadita, Alto Charco, Azafranal, El Pendón, El Progreso, Guasimal, Jalisco, Los Robles, Noruega Alta, San Luis, San Miguel, San Rafael, San Raimundo, Santa Helena, Subía Central, Victoria Alta, dentro de las cuales se encuentra ubicada la Vereda SAN JOSÉ y en este terreno se ubica el predio objeto del avalúo.

#### A nivel Sectorial:

Específicamente lugar de ubicación del predio avaluado:

El acuerdo 022 del 31 de octubre del año 2.000 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania, el predio se encuentra ubicado en la vereda SAN JOSÉ del Municipio de Silvania, clasificado como suelo rural, y centro poblado en zona de condominios para destinación a usos turísticos, y de descanso, ubicada por la vía que de Novillero conduce al Municipio de Tibacuy, a la altura del Club del Bosque en el sector denominado el Hato, el cual, cuenta con cuatro carreteras de acceso en buen estado recebadas y en cinta asfáltica.

## 2.2. Nivel Socio Económico:

El municipio de Silvania por su clima y su ubicación geográfica se presta para la consolidación de casas de recreación y descanso que hacen parte fundamental de la nueva forma de uso de los terrenos muy poco productivos o en descanso y con uso aparente a residencial - campestre, generando diversidad de



servicios y aumentando la afluencia de turismo en los fines de semana hacia esta zona; que como estructura del área rural está conformando un centro poblado con procesos de transformación urbana.

Se cuenta en el sector agrícola en más de 2000 Hectáreas, los principales productos con cierto crecimiento siguen siendo en importancia el café, la mora y el tomate de árbol.

La ganadería participa con el 6,4% del total de Cundinamarca, en una extensión de 65.862 Has. Y una producción lechera equivalente al 4.5% departamental, dentro del cual el Municipio de Silvania se encuentra ubicado como uno de los más importantes en la Región del Sumapaz.

En avicultura, la provincia tiene una importante participación departamental del 48.7%, siendo los municipios de Fusa y Silvania los más representativos.

La porcicultura a nivel departamental colabora con el 14.2%, y el Municipio de Silvania, es uno de los principales de la Región.

#### Actividad económica del predio:

El predio **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.**, se encuentra estratégicamente ubicado cercano a las principales vías de acceso Inter veredal y municipal, está construido en un ambiente natural, con una estructura en guadua para uso residencial – campestre. En particular lo conforman grandes zonas sociales, de recreación y de esparcimiento social, agradable para sus habitantes, en uno de los sectores más atractivos para visitantes por la variedad de su clima y tranquilidad.

Cuenta con (diseño, ubicación y servicios) al concepto de condominio conjuga innovación en arquitectura, confort y estatus especiales de diseño. No cuenta con ningún tipo de producción en ningún sector empresarial-agrícola.

#### 2.3. **Vías de acceso:**

##### **Aéreas:**

No hay.

##### **Terrestres:** 2 vías de acceso

Vía Bogotá, Granada, Silvania

Vía Bogotá, Fusagasugá-Tibacuy

Saliendo por la vía Bogotá-Girardot, vía panamericana pasando el municipio de Granada, el corregimiento de Subía, se encuentra la entrada para el Municipio de Silvania en vía carretable la mayor parte en asfalto y la demás destapada recebada en buen estado, como camino inter-veredal, pasando la entrada al club del bosque.



Como segunda opción se tiene acceso al predio por la Vía Fusagasugá-Tibacuy, ingresando por la vereda Novilleros pasando por el club el Bosque, en vía carretable la mayor parte en asfalto y la demás destapada recibada en buen estado, ubicado en el alto del ható, se ubica el predio objeto de este avalúo.

#### 2.4. Servicios públicos:

Energía eléctrica: SI  NO

Acueducto: SI  NO  Veredal:  Municipal:

Alcantarillado: SI:  NO  (Pozo séptico)

Gas: SI  NO

Aseo: SI  NO

Vías: SI  NO

Alumbrado Público: SI  NO

Telefonía Privada: SI  NO

Telefonía Pública: SI  NO

#### Observaciones:

La vereda cuenta con buen servicio de transporte a nivel Municipal, el ingreso al predio se puede realizar en vehículo de cualquier tipo.

Perspectivas de Valorización: La tendencia de valorización se considera alta ya que en su entorno se localizan proyectos como el club del bosque y condominios aledaños donde su principal característica es el turismo y un excelente clima.

**Normatividad:** Según El acuerdo 022 del 31 de octubre del año 2.000 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sylvania, el predio se encuentra ubicado en Zona Rural -vereda San José- del Municipio de Sylvania, en su clasificación de suelo rural, en zona de condominios.

#### 2.5. Situación de Orden Público:

El orden público en cuanto al Municipio respecta y el sector en mención se encuentra custodiado por la Policía Nacional y el Ejército Nacional de Colombia, ocasionalmente. No cuenta con problemas de orden público

### 3. GENERALIDADES DEL PREDIO

#### 3.1 Configuración

El **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND**, anteriormente, tiene acceso por la vía principal de la autopista Silvania – Fusagasugá, Bogotá Silvania, se encuentra sometido a propiedad horizontal. Su uso está proyectado para la construcción de vivienda rural., sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra adyacente al instrumento:

- ✚ Escritura No. 2931 del 14 de junio de 1996

#### 3.2 Ubicación

El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 157-67395, denominado "**LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND**".

#### 3.3 Características / colindancias

El **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND**, sometido a "Propiedad Horizontal", cuenta con un área de mil ochocientos metros cuadrados (1.820.00 M2) y se encuentra distribuido así:

Partiendo del mojón, marcado con el numero 4 (4) en el sentido contrario de las manecillas, del reloj hasta llegar al mojón marcado con el número 23, en extensión de cuarenta y seis metros (46.00 Mtrs), lindando con terrenos de Antonio García; de ahí hasta encontrar el mojón marcado con el numero veintiuno (21), en extensión de veintiséis metros (26.00 mtrs), lindando con las casas (10) y once (11) de este mojón hasta encontrar el mojón marcado con el numero veinte (20), en extensión de cuarenta y tres metros (43.00 mtrs), en línea quebrada lindando con parqueadero de este mojón hasta el mojón marcado con el número nueve (9), en extensión de veinte metros (20.00mtrs), lindando con la casa numero seis (6), de ahí hasta encontrar el mojón marcado con el numero diez (10), en extensión de nueve metros (9.00 mtrs), lindando con la casa numero seis (6), de ahí hasta el mojón marcado con el numero cuatro (4), punto de partida en extensión de veintidós metros (22.00mtrs), lindando con la casa numero cinco (5), y cierra.



El predio anteriormente alinderado hace parte del régimen de propiedad horizontal, comparte acceso con más unidades de lotes urbanos.

#### 4. LOCALIZACIÓN

##### 4.1. Características del predio

**Extensión total: 1.820.00 M2**

Extensión área construida:

0.0 M2, únicamente cuenta con vías de acceso internas debidamente pavimentadas

Extensión altura libre:

No descrita

No se distingue área improductiva por valor total de área de terreno y uso del suelo.

**Vetustez:** La edad del bien inmueble descrito se encuentra en un predio urbanizable con antigüedad de proyecto aproximadamente 10 años.

**Estado de conservación:** El bien inmueble **LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND**, presenta buen estado de conservación, no tiene grietas adyacentes, desbordamiento u otro que afecte el terreno, este se encuentra en estado óptimo para presentar calculo estructural y solicitud de licencia de construcción.

#### 5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

#### 6. INVESTIGACIÓN Y METODOLOGIA

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la ley 160 de 1994, sus decretos reglamentarios, los acuerdos pertinentes y en especial, la resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995, emanada de INCORA.



El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 / 98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

En la metodología empleada, se combinó el método de comparación con el método de mercado (oferta-demanda).

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental.

**Método de Comparación o 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 objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Así mismo se realizó consulta en el sector para conocer el comportamiento del mercado oferta y demanda.

#### **6.1. Investigación directa**

Para determinar sus características y sus valores se realizó un recorrido por todo el predio, observando todas las existentes en el predio y además se consideró toda la información suministrada por su propietario.

#### **6.2. Investigación indirecta**

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por hectárea en la zona se encontró a personas conocedoras del mercado de Bienes y Raíces; algunos por ser propietarios en el sector, otros por conocimiento de causa, soportando estos valores con los de entidades bancarias y algunos informes técnicos publicados por personas especializadas en avalúos del IGAC, entidades estas que mantienen estricta relación con la materia en estudio y del sector.

Dicha encuesta se dirigió detallando variables como ubicación, perímetro urbano, calidad de los suelos y posibilidades de mecanización, vías de acceso, estado actual del predio, etc.

Para determinar los valores unitarios intrínsecos del terreno se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas entre unidades según la clase agrológica.

En el desarrollo de la investigación exhaustiva de mercado y analizando las posibilidades y el estado actual del predio podemos definir los siguientes aspectos:

A continuación, se presenta el estudio de mercado del sector investigación directa:

DIRECCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote en venta tierra linda	1210 M2 área construida en Centro Comercial	\$288.033	\$348.520.000
Lote en venta del mismo Conjunto Residencial Mirador Tierra Linda	665 M2	\$220.000	\$146.300.000
LOTE CASA No. 7 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TIERRA LINDA DE SILVANIA-CUND.	1.820 M2	\$220.000	(\$400.400.000).

## 7. DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCCIONES, OBRAS ANEXAS Y MAQUINAS

### 7.1. Construcciones

El predio avaluado cuenta con expectativas de realizar obras de construcción de vivienda urbana de acuerdo a índices del régimen de propiedad horizontal -modernización y tecnificación, de acuerdo a concepto expedido por las entidades regionales y municipales encargadas del Ordenamiento Territorial y Obras civiles en este sector.

**Área total según:** Certificado de Tradición y Libertad No. 157-67395 / 163.27 M2

**Valor final por M2 = \$ 220.000**

## 8. CALCULO DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE LA UNIDAD FISIOGRAFICA

De acuerdo a lo reglamentado en el Artículo No. 21 de la Ley 1420 de 1998, para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán



consignar los valores unitarios para cada uno de ellos, caso que nos indica el valor para el presente avalúo se hace general por el bien inmueble.

## 9. AVALÚO COMERCIAL

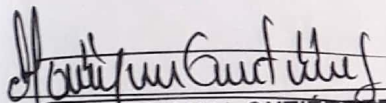
Teniendo en cuenta el sector, la ubicación, las vías de acceso y el estudio de mercado con los vecinos podemos afirmar que el justo precio del predio objeto de este avalúo es el valor de **CUATROCIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.400.000)**.

## 10. CONCLUSIONES

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente;



**MAGDA YOHANA GUTIÉRREZ JIMÉNEZ**  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
C.C. No. 35.254.053 de Fusagasugá  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-35254053  
Representante Legal Suplente de la Empresa  
SE-MAG GRUPO INMOBILIARIO S.A.S  
Nit No. 901045083-3



A continuación, se anexa al presente trabajo valuatorio el material fotográfico del bien inmueble:





*Carrera 8 No. 6-35 (Piso 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: semaggrupo@gmail.com / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137*



MAGDA YOHANA GUTIÉRREZ JIMÉNEZ  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
R.N.A. / C.C.-02-3762  
CORPOLONJAS DE COLOMBIA RNA. No. 0407075  
Decreto 2150 / 95 y 1420 / 98 SOO24034  
Teléfonos: 3006563137 / 8723103



*Carrera 8 No. 6-35 (Piso 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: semaggrupo@gmail.com / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137*





*Carrera 8 No. 6-35 (Piso 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: semaggrupo@gmail.com / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137*





*Carrera 8 No. 6-35 (Piso 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: semaggrupo@gmail.com / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137*







PIN de Validación: b29f0a5e



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35254053, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Enero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-35254053**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b29f0a5e



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### 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 de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico



MIN de Educación - Chile



https://raa.mineduc.cl



### 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 de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Verificación: 325546



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
Calle 19 # 5 - 40  
FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA  
Teléfono: 3006563197  
Correo Electrónico: [samaggrupo@gmail.com](mailto:samaggrupo@gmail.com)

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Regimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
31 Ene 2022

Regimen  
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 19 # 5 - 40  
Teléfono: 3006563197  
Correo Electrónico: [samaggrupo@gmail.com](mailto:samaggrupo@gmail.com)

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 35254063.

El(la) señor(a) MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: b29f0a5e




**PIN DE VALIDACIÓN**

**b29f0a5e**

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

  
CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

SOG24034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la  
**CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS**  
**"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

### **CERTIFICA QUE:**

**SE-MAG GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**

NIT. 901.045.083-3

R. LEGAL: **MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ**

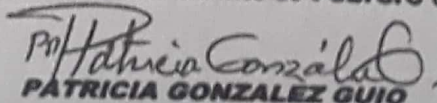
C. C. 35.254.053

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Inmobiliario de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad en el Área Inmobiliaria, ejerciendo en las siguientes áreas:

**ARRIENDOS - VENTAS - AVALUOS**  
**ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**DERECHO INMOBILIARIO**

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula de Corredor Inmobiliario** No. **R.N.C./C.C-02-3762**, se encuentra Afiliada desde el año 2017, lo cual le faculta para administrar lo conforme con en el Mercado Inmobiliario en General.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **11** días del mes de **Febrero** de **2019**.

  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
Gerente Administrativo  
Junta Directiva

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadeno - PDX: 480 5959 - Fax: 480 7449  
Celular: 310 571 1800 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia  
[www.corpolonjasdecolombia.com](http://www.corpolonjasdecolombia.com) E-mail: [corpolonjasdecolombia@colombia.com](mailto:corpolonjasdecolombia@colombia.com)

Carrera 8 No. 6-35 (Piso 1) Oficina 114, Centro Comercial CENTROFUSA  
Municipio de Fusagasugá / Email: [semaggrupo@gmail.com](mailto:semaggrupo@gmail.com) / Tel. 8723103 - Cel. 3006563137

0.000-01077  
CORPOLONJAS DE COLOMBIA S.A.S. SUJETA  
No. 14-234777 - 00000110001  
CALLE 1425 / No. 1 y 1425 / No. 1425  
Tel. 3067566661

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

**Registro nacional de evaluadores**

Inscripción  Actualización   
Fecha formato de calificación: 01/01/2011

**IDENTIFICACIÓN**

**1. Personas Naturales**

Nombre: MAGDA YOHANA GUTIERREZ JIMENEZ  
Documento de identidad: 35.754.053  
Dirección: TRANS 12 NO. 62 - 38 Ciudad: FUSAGASUGÁ  
Tipo: CMARCA Teléfono: 3067566661  
Dirección correo electrónico: yovis1702201@hotmail.com  
Fax:  
Profesional:  No  Profesión: AVALUADOR Reg. o T.P. No. Expedida por:  
de educación formal

PERITO AVALUADOR DE CORPOLONJAS DE COLOMBIA CON F. DE REGISTRO: R.N. ACC-02-3152

Experiencia en años: Si lo desea, puede especificar: diez (10) años

**2. Personas Jurídicas**

Nombre	No.	Fecha	Entidad	Ciudad	Tipo
Personería					
Dirección					
Dirección Correo electrónico					
Representante legal					

**3. Report de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones**

Resolución No. Fecha  
Causa  
CONTROTORIA: NO SE ENCUENTRA REPORTADO (A)  
PROCURADURIA: NO PRESENTA ANTECEDENTES