


Recurso de reposición en subsidio de apelación contra auto que decreta terminación por desistimiento tácito No. 2014-00145 DE FRANCO VARGAS ASOCIADOS LTDA Contra JORGE IVAN AGUILERA MATEUS Y OTRO.

Heidy Robles <heidyroblesabogada@gmail.com>

Miércoles 06/09/2023 15:35

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Soacha <j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (5 MB)

JORGE IVAN AGUILERA CONTRA AUTO QUE TERMINA POR DESISTIMIENTO TACITO.pdf; JORGE AGUILERA-ALLEGRO AVALUO.pdf; AVALUO INMUEBLE JORGE IVAN AGUILERA, SOACHA.pdf; Avalúo Jaime José Aguilera, Soacha, Los Olivos.pdf;

--

Cordialmente,

*HEIDY CONSTANZA ROBLES CÁRDENAS
ABOGADA CONCILIADORA
ROBLES CÁRDENAS ABOGADOS
MOVIL: (57) 3134895404*

Señores:

JUZGADO 02 CIVIL CIRCUITO DE SOACHA CUNDINAMARCA
CUNDINAMARCA

: Recurso de reposición en subsidio de apelación contra auto que decreta terminación por desistimiento tácito No. 2014-00145 DE **FRANCO VARGAS ASOCIADOS LTDA** Contra **JORGE IVAN AGUILERA MATEUS Y OTRO**.

Cordial saludo Señor Juez,

Estando dentro del término legal, interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto que decreta terminación por desistimiento tácito con fecha 31 de agosto de 2023 y notificado por estado del 01 de septiembre de 2023.

Son fundamentos del presente ejercicio del derecho del demandante:

Si bien el desistimiento tácito es la consecuencia de la inactividad de parte y del incumplimiento de cargas procesales, debe recordarse que su operancia interfiere de manera directa en el núcleo esencial de garantías ius fundamentales como el acceso a la administración de justicia y la tutela judicial efectiva en la medida que, tiende a extinguir el derecho de acción. Es por ello por lo que, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que no conviene aplicar la figura de manera estricta y rigurosa. En tal sentido, “(...) corresponde al juzgador ponderar los preceptos constitucionales, con el fin de evitar que se incurra en un exceso ritual manifiesto, **esto es, que se debe analizar cada caso con el objeto de encontrar un equilibrio justo entre los principios de eficiencia y economía por un lado y, por otro, el de acceso a la administración de justicia**”. En ese contexto, en cada caso particular debe establecerse si, so pretexto de la eficacia y exclusión de actuaciones negligentes de parte, conviene lesionar los citados principios constitucionales. Esto en la medida que, el desistimiento es una institución de estirpe procesal que, como se dijo, compromete de manera directa el derecho sustancial.

Ahora para el caso que nos ocupa, su señoría al hacer un análisis juicioso y ponderado del proceso de la referencia se puede observar que el mismo **no cumple con los presupuestos procesales** decretar la figura de terminación por desistimiento tácito, toda vez que dentro del mismo se encuentra pendiente el remate de los predios que se encuentran debidamente embargados y secuestrados por su despacho, para lo cual su señoría la parte demandante ha presentado a su despacho solicitud de que se ordene oficiar a la entidad competente a efectos de poder determinar los avalúos de los

Ejecutivo

Bogotá D.C.: Carrera 10 No 16 – 18 oficina 806
Cel: 3134895404 e-mail heidyroblesabogada@gmail.com

Abogados, Conciliadores

*correspondientes predios, solicitud que fue negada mediante auto de fecha **27 de abril de 2023**, ahora bien si hacemos análisis serio del Art 317 del Código General del Proceso, para el caso que nos ocupa no se puede aplicar la figura de desistimiento tácito ya el presente proceso tiene sentencia a favor de la entidad demandante, liquidación de crédito y costas procesales debidamente aprobadas, el termino de aplicación de desistimiento tácito operaria si dentro de los últimos dos años el presente proceso no tuviese algún movimiento de parte de la parte demandante, para lo cual no es cierto toda vez que el mismo tuvo un actuación el día 27 de abril de 2023, y no han pasado mas de dos años sin movimiento del mismo.*

“ARTÍCULO 317. DESISTIMIENTO TÁCITO. El desistimiento tácito se aplicará en los siguientes eventos:

(...)

2. Cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia, contados desde el día siguiente a la última notificación o desde la última diligencia o actuación, a petición de parte o de oficio, se decretará la terminación por desistimiento tácito sin necesidad de requerimiento previo. En este evento no habrá condena en costas o perjuicios a cargo de las partes.

El desistimiento tácito se regirá por las siguientes reglas:

a) Para el cómputo de los plazos previstos en este artículo no se contará el tiempo que el proceso hubiese estado suspendido por acuerdo de las partes.

b) Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años.

c) Cualquier actuación, de oficio o a petición de parte, de cualquier naturaleza, interrumpirá los términos previstos en este artículo.

d) Decretado el desistimiento tácito quedará terminado el proceso o la actuación correspondiente y se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares practicadas.

e) La providencia que decrete el desistimiento tácito se notificará por estado y será susceptible del recurso de apelación en el efecto suspensivo. La providencia que lo niegue será apelable en el efecto devolutivo.

(...)” (Subraya la Sala).

Abogados, Conciliadores

11.- Conforme lo anterior, se tiene que, en tratándose de procesos ejecutivos, el desistimiento tácito opera cuando con posterioridad a la sentencia u orden de proseguir la ejecución, el expediente permanece inactivo en Secretaría por el término de dos (2) años. De dicho supuesto se deduce el desinterés en la causa y genera *ipso iure* la terminación del proceso, salvo que, de oficio o por petición de la parte interesada se promueva alguna actuación.

12.- El *a quo* decretó el desistimiento tácito porque el proceso permaneció inactivo en Secretaría por término superior a dos (2) años.

13.- En criterio de la Sala, existen suficientes fundamentos relevantes para abstenerse de decretar la terminación del presente proceso por desistimiento tácito. Por lo que, se revocará la decisión apelada. No puede pasarse desapercibido que, *i*) la aplicación de la figura debe observar las condiciones de cada caso, de cara al acceso a la administración de justicia y al debido proceso, *ii*) con la demanda ejecutiva se persigue el reembolso de unos dineros de carácter público que hacen parte del erario, y *iii*) en el término de ejecutoria del auto que decretó el desistimiento, la parte interesada promovió una actuación procesal *-actualización de la liquidación del crédito-*.

14.- Si bien el desistimiento tácito es la consecuencia de la inactividad de parte y del incumplimiento de cargas procesales, debe recordarse que su operancia interfiere de manera directa en el núcleo esencial de garantías *ius fundamentales* como el acceso a la administración de justicia y la tutela judicial efectiva en la medida que, tiende a extinguir el derecho de acción. Es por ello por lo que, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que no conviene aplicar la figura de manera estricta y rigurosa. En tal

sentido, “(...) corresponde al juzgador ponderar los preceptos constitucionales, con el fin de evitar que se incurra en un exceso ritual manifiesto, esto es, que se debe analizar cada caso con el objeto de encontrar un equilibrio justo entre los principios de eficiencia y economía por un lado y, por otro, el de acceso a la administración de justicia”¹.

15.- En ese contexto, en cada caso particular debe establecerse si, so pretexto de la eficacia y exclusión de actuaciones negligentes de parte, conviene lesionar los citados principios constitucionales. Esto en la medida que, el desistimiento es una institución de estirpe procesal que, como se dijo, compromete de manera directa el derecho sustancial. Al respecto, el máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo ha insistido que la aplicación del desistimiento tácito no puede ser rigurosa e inflexible:

“(…) ni puede llevarse a la práctica con ausencia de toda consideración por las circunstancias del asunto en concreto pues, de ser ello así, se amenaza seriamente con truncar la debida realización de uno de los principales fines del Estado social de derecho cual es obtener justicia material. (...) se entorpece o trunca la materialización del derecho sustancial y, por ende, se está ante una denegación de justicia, cuando quiera que la autoridad judicial *i*) no tiene en cuenta que el derecho procesal es un instrumento, medio o vehículo para la efectiva

Abogados, Conciliadores


realización de los derechos constitucionales fundamentales y lo convierte en un fin en sí mismo; ii) aplica el derecho procesal de una manera en exceso inflexible y rigurosa sin atender a las circunstancias del caso concreto y descuidando la aplicación de otros principios que, mirados en conjunto, contribuyen a la efectiva preservación de los derechos constitucionales fundamentales de las partes en el proceso”².

*Señoría no ha sido negligencia de la parte demandante de no llevar a cabo cada una de las etapas procesales dentro del proceso que nos ocupa, toda vez que claramente es un proceso que ya tiene orden de seguir adelante con la ejecución de fecha 18 de enero de 2018, ahora bien, el artículo 317 del código general del proceso en su numeral (b) dice que “Si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada a favor del demandante o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo previsto en este numeral será de dos (2) años”, tiempo el cual el proceso si ha tenido movimiento. Siendo la última de fecha **27 de abril de 2023, donde se me reconoció personería y se me negó solicitud de oficiar al Instituto geográfico Agustín Codazzi y/o oficina de catastro a efectos de determinar el avalúo de los predios del año 2023.***

Por tal motivo comedidamente le solicito a su señoría que revoque su más reciente auto, y se pueda correr traslado del avalúo que se va a radicar a efectos de poder rematar los 2 predios que se encuentran debidamente embargados y secuestrados por su despacho.

Si vuestra señoría considera que la opción de administración de justicia es mantener vuestra providencia, subsidiariamente acudo al Honorable tribunal superior de Cundinamarca para que en ejercicio del recurso de apelación sea esa autoridad la que revoque vuestra providencia.

Cordial y respetuosamente,



HEIDY CONSTANZA ROBLES CÁRDENAS

Apoderada parte Actora

C.C. 1.026.574.765

T.P. 318.115 CSJ

Ejecutivo

*Bogotá D.C.: Carrera 10 No 16 – 18 oficina 806
Cel: 3134895404 e-mail heidyroblesabogada@gmail.com*

Señores:
JUZGADO 2 CIVIL DE SOACHA

Ref: Allogo avaluó año 2022. Ejecutivo Hipotecario N°. 2014 - 00145 de **FRANCO VARGAS ASOCIADOS. a JORGE IVAN AGUILERA MATEUS Y OTRO.**

Cordial saludo,

Señoría comedida, formal y respetuosamente en atención a lo reglado por el artículo 444 del C.G.P, a nombre del demandante, en cumplimiento de las formalidades procesales con todo comedimiento, me permito allegar y radicar en su despacho el respectivo avalúo del predio que se encuentra legalmente embargado y secuestrado por su autoridad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **051-68436;051-68437** de propiedad del demandado **JORGE IVAN AGUILERA MATEUS Y OTRO.**

Señoría solicito aprobar el correspondiente avalúo del predio objeto de embargo o en su efecto ordenar oficiar a la oficina de Castro del municipio de Sibaté a efectos de poder determinar el valor el predio para el año 2023.

Del señor juez.

Cordialmente,



HEIDY CONTANZA ROBLES CÁRDENAS

C.C. No. 1.026.574.765 de Bogotá

T.P. No. 318.115 del consejo superior de la Judicatura.

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 1D No. 13-44(DIR. ANTERIOR)
CALLE 44 B No. 20-70 SOACHA CUND.
SECTOR OLIVOS**



**AVALUO
BIEN INMUEBLE**

| | |
|------------------------------|--|
| PROPIETARIO | JORGE IVAN AGUILERA MATEUS |
| CEDULA NUMERO | 79.573.905 BTA |
| SOLICITADO POR | FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LTDA |
| BARRIO | OLIVOS II-SOACHA CUND |
| DIRECCIÓN ANTERIOR | CALLE 1 D No 13-44 |
| DIRECCION ACTUAL | CALLE 44 B No 20-70 SOACHA (Cundinamarca) |
| ESTRATO | 2 |
| No MATRICULA INMOBILIARIA | ANTERIOR: 050S-40208788 NUEVA 051-68436 |
| CODIGO PREDIAL | 257540103000003440014000000000 |
| VALOR AVALUO | \$ 124.992.000. |
| FECHA | AGOSTO 16 DE 2023. |

**AVALUO DE INMUEBLE
CALLE 44 B No 20-70 SOACHA CUND**

JORGE IVAN AGUILERA MATEUS

El siguiente es el informe del avalúo comercial practicado al inmueble localizado en la **CALLE 44 B No 20 -70** del Barrio Los Olivos II, del municipio de Soacha Cundinamarca

1. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es el de determinar el valor comercial actual del inmueble, el cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, dotaciones y especificación de la construcción, así como las del sector que ejerce influencia.

2.1 DIRECCIÓN.

CALLE 44 B No 20-70, Baro Los olivos II, Soacha, Cundinamarca

2. DATOS GENERALES

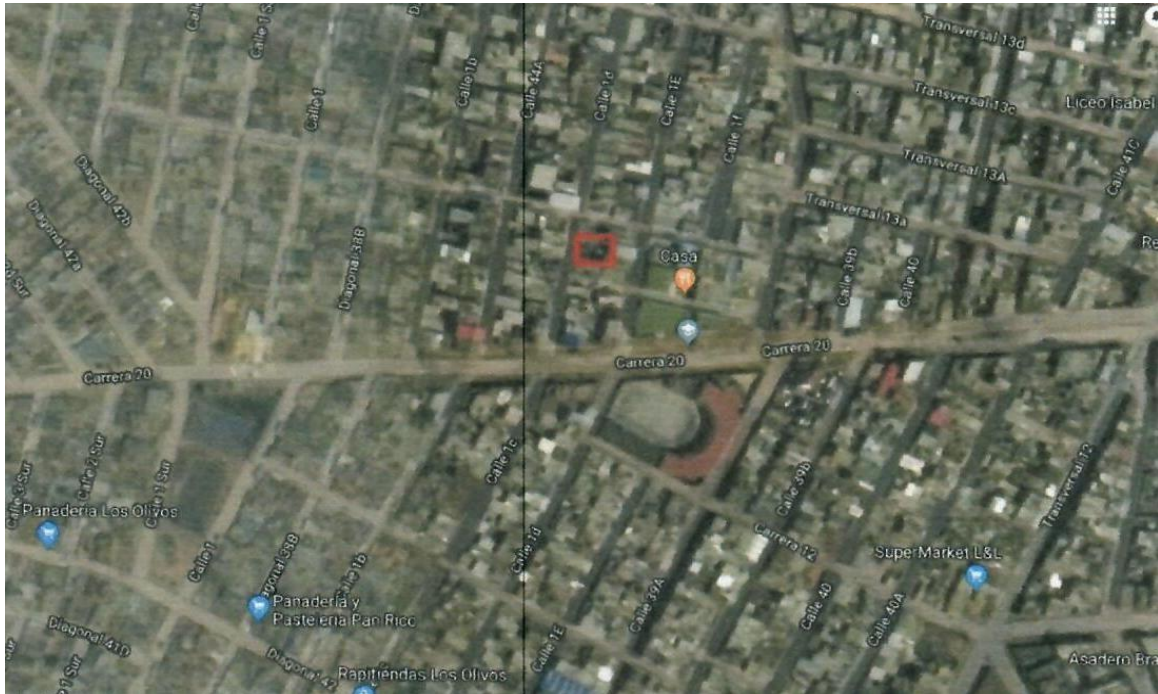
2.2 PROPIETARIO.

De acuerdo con el documento suministrado, los actuales propietarios son

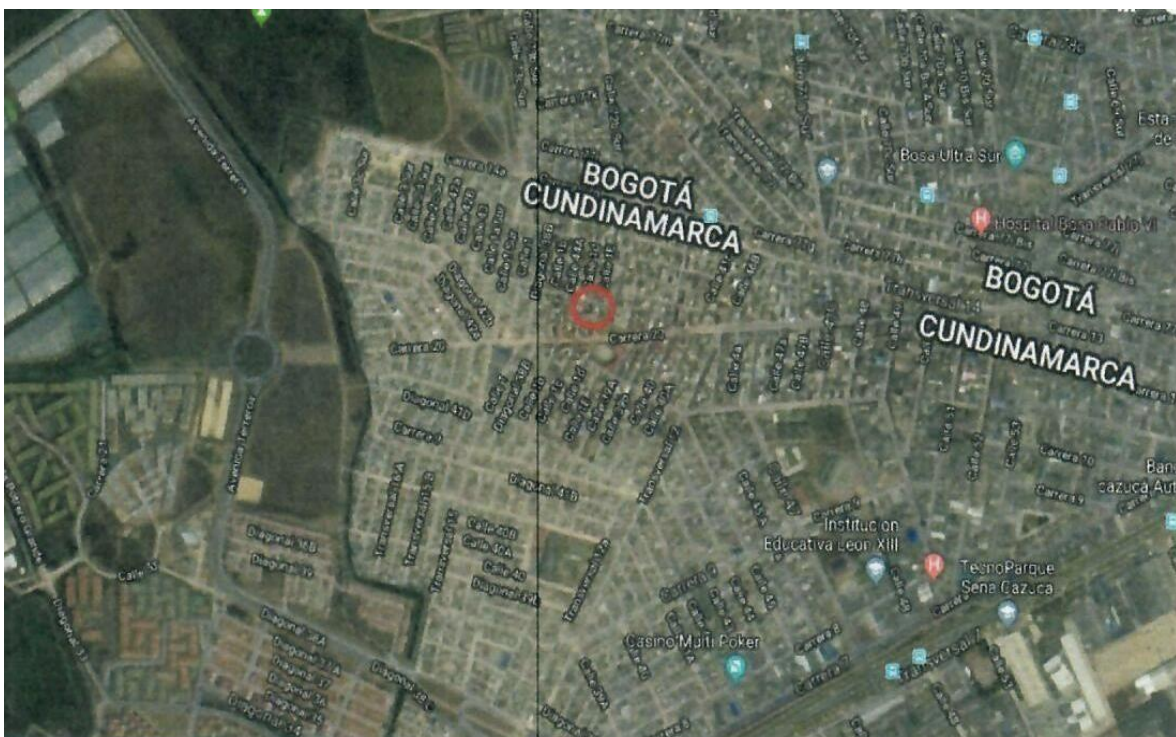
JORGE IVAN AGUILERA MATEUS C.C 79.573 905 BTA

2.3 LOCALIZACIÓN





LOCALIZACION ESPECIFICA



INFORME IGAC DEL PREDIO

Identificar Predio

[Regresar](#)

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Departamento: | 25 - CUNDINAMARCA |
| Municipio: | 754 - SOACHA |
| Código predial nuevo: | 25754010300000344001400000000 |
| Código predial Anterior: | 25-754-25-75-4010-3000-003 |
| Matrícula Inmobiliaria: | 0505-40208788 |
| Destino económico: | Lote urbanizado no edificado |
| Dirección: | Mz X2 Lo 14 |
| Área de terreno: | 73.0 m2 |

LOCALIZACION IGAC



ESQUEMA DE LOCALIZACION IGAC



2.4 VECINDARIO.

El barrio es popular con predominio de casas de tres y cuatro pisos. La actividad predominante del sector es el de uso residencial, pero de manera puntual se presentan actividades comerciales. Hay un gran desarrollo de la zona, dadas la calidad y la cantidad de construcciones nuevas, que incrementan el valor de los inmuebles de la zona.

2.5 VIAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso son la Autopista Sur y la Avenida Ciudad de Cali y la transversal 13

2.6 TRANSPORTE

Sobre las vías anteriormente mencionadas transita buena cantidad de alimentadores de Transmilenio, SITTP y taxis.

2.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:

Es una zona popular, bastante comercial, con todos los servicios públicos. Es importante la construcción de nuevos centros comerciales tales como Mercurio, Home Centry, Ventura y terreros También muy cerca de instituciones educativas tales como El Colegio Marco Fidel Suarez, La despensa y el Coliseo León XIII

2.8 SERVICIOS PUBLICOS:

En la visita no se evidencia instalación de servicios públicos, pero la vía esta pavimentada y debidamente señalizada Tenemos Acueducto. Alcantarillado y Alumbrado publico

2.9 ÁREAS.

De acuerdo con el documento suministrado sus dreas privadas son las siguientes:

Área Lote: 72.00 m²
Área Construida (aprox):

3. TITULACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Escritura No 2690 del 28 de diciembre del 2011 Notaria 34 del circulo Bogotá
- Certificado de libertad y tradición
- Certificado de Catastro Nacional 5413819

3.2 TITULOS.

Propietario Jorge Iván Aguilera Mateus, c.c. 79.573.905 Bta. Títulos de la adquisición, están contenidos en la escritura 2690 del 28/12/2011. Notaria 34 del Círculo Notarial de Bogotá



3.3 LINDEROS.

| | |
|-----------|--|
| NORTE | En 12 mts, con lote 16 de la misma manzana |
| ORIENTE | En 6 mts, con lote 15 de la misma manzana |
| SUR | en 12 de la misma manzana |
| OCCIDENTE | En 6 mts, con la calle 1 D |

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

4.1 LOTE

Se trata de una Lote, de aproximadamente 72 mts cuadrados que está encerrado en la parte de la calle con muros en bloque y su respectiva puerta metálica de acceso. Es de topografía plano, lote medianero.

4.2 DEPENDENCIAS

4.2.1 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

No contiene dependencias, pues se trata de un lote

4.2.2 ESTADO GENERAL

El estado del lote es muy bueno dadas las características de la zona de desarrollo y los usos permitidos, posibilitan la construcción de una gran edificación lo que generaría una gran utilidad al propietario o poseedor del inmueble. Las vías de acceso están pavimentadas y señalizadas.

5. METODOLOGIA

El avalúo se ha realizado por medio de estudio de mercado, seleccionando inmueble y zonas con características similares al inmueble en mención, con el fin de determinar el rango de valores de negociación.

5.1 METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de bien, a partir

del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y de comparables al del objeto del Avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del Método de Mercado, se han tomado una muestra de los inmuebles ofertados por Internet en el sector de influencia. Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

- Ubicación
- Uso permitido y actual.
- Área construida y terreno
- Calidad de los materiales empleados
- Vetustez y estado de conservación

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron cinco (5) ofertas de lotes en venta, localizadas en la zona, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación y características principales. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación.

Debido a la actual situación de Pandemia declarada en el territorio nacional en la fecha es imposible realizar la inspección física del predio, mas

5.2 DESCRIPCION DE OFERTAS

| ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - LOS OLIVOS SOACHA | | | | | | | |
|--|------------------|-----------|----------------|--------------------------|------------------|--------------|----------------------------|
| HOMOGENIZACION PREDIO SR. JORGE I AGUILERA M. | | | | | | | |
| DATOS DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO: | | | | AREA DE TERRENO: | | 72,00 | |
| avaluo de terreno | | | | | | | |
| TIPO OFERTA | ORIGEN | DIRECCIÓN | VALOR OFERTA | % NEG. | VALOR NEGOCIABLE | AREA TERRENO | VR. M ² TERRENO |
| VENTA | FR-586268 | SOACHA | \$ 130.000.000 | 15 | \$ 125.000.000 | 75 | \$ 1.666.667 |
| VENTA | DOOM OS-2944572 | SOACHA | \$ 120.000.000 | 10 | \$ 115.000.000 | 65 | \$ 1.769.231 |
| VENTA | lo canlo-2506624 | SOACHA | \$ 135.000.000 | 14 | \$ 128.000.000 | 70 | \$ 1.828.571 |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$1.754.823 | |
| IGAC MAX: 7,5% | | | | COEFICIENTE DE VARIACION | | 5% | |
| DESVIACION ESTANDAR | | | | | | 81908,344 | |
| LIMITE INFERIOR | | | | | | \$1.666.667 | |
| LIMITE SUPERIOR | | | | | | \$1.828.571 | |
| | | | | | VALOR ADOPTADO | | \$1.736.000 |

5.3 INTERPRETACION DE RESULTADOS

Para este Avalúo se utilizó información de mercado ubicado en internet de predios cercanos, con características muy similares, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central, tales como la media aritmética e indicadores de dispersión como el coeficiente de variación.

De acuerdo a la resolución 0620 del 2008 del IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior. a más (+) o a menos (-) 7.5 %, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o menos (-) 7,5 % no es

conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del medio encontrado.

El factor de negociación: Los datos de recolección de las ofertas tiene un incremento por encima del valor del mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente, siendo confirmado en algunos como precio negociable, por ello se establece un ítem de porcentaje de negociación a cada oferta.

Por tal razón, se adopta el valor de \$1.736.000 por metro de terreno para el predio.

Para establecer el valor total del predio, procedemos a multiplicar los metros cuadrados de terreno que según escrituras y certificados que es de 72, por el valor promedio resultante del estudio de mercadeo realizado que es de \$1.736.000, lo que nos da como resultado un valor de ciento veinticuatro millones novecientos noventa y dos mil pesos m/cte (\$124.992.000), que es el valor más probable del bien Avaluado.

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE LAS CUALES SE AVALUO.

Aspectos que se tienen en cuenta en el ejercicio valuatorio

- Localización en ubicación estratégica, central, sector con buenas vías de acceso y distancia al transporte público.
- Características del sector con gran potencial de reconstrucción, gracias a su ubicación.
- Área construida, tipo de edificación, edad, acabados, dotación de servicios y estado de conservación.
- Área del lote, topografía y forma geométrica.
- El predio se encuentra en regular estado de conservación y de habitabilidad.

- La oferta y la demanda por este tipo de inmuebles en el sector.
 - El tipo de uso del inmueble.
 - Puede existir una diferencia entre el Valor del avalúo y el Precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo del bien, en el "Valor de negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador la destinación o uso que éste le vaya a dar al bien, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.
 - En el presente informe se registran las instrucciones del encargo valuatorio, la base y finalidades del mismo y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
 - El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse
 - El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, ni por la utilización inadecuada del presente informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
 - El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.
 - No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación. Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal
- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio
 - El presente avalúo se llevó a cabo conforme a un código de Ética y normas de conducta
 - El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión

- El presente informe se basó en la información suministrada por el cliente y no constituye estudio de títulos
- Se ingreso al predio para hacer visita técnica, además se consultaron medios como exploradores de internet, WhatsApp redes de mercadeo.
- El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

7. AVALUO.

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados del sector y mi visita en particular se estima su valor comercial en (\$124.992.000.) Ciento veinticuatro millones novecientos noventa y dos mil pesos m/cte.

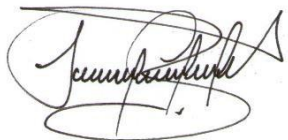
Se considera el anterior para operaciones de contado en las condiciones actuales del mercado del sector y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la Misma.

| DESCRIPCION | AREA | VALOR M2 | VALOR TOTAL |
|-------------|----------------------|---------------|-----------------|
| Área. | 72.00 m ² | \$ 1.736.000. | \$ 124.992.000. |

VALOR TOTAL: \$ 124.992.000.

SON: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente,



SAMUEL CALDERON AYALA.
Técnico Laboral En avalúos.
Tel. 310 5723402.

**ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRAFICO
CALLE 44 B No. 20-70
SOACHA CUNDINAMARCA**



NOMENCLATURA NUEVA



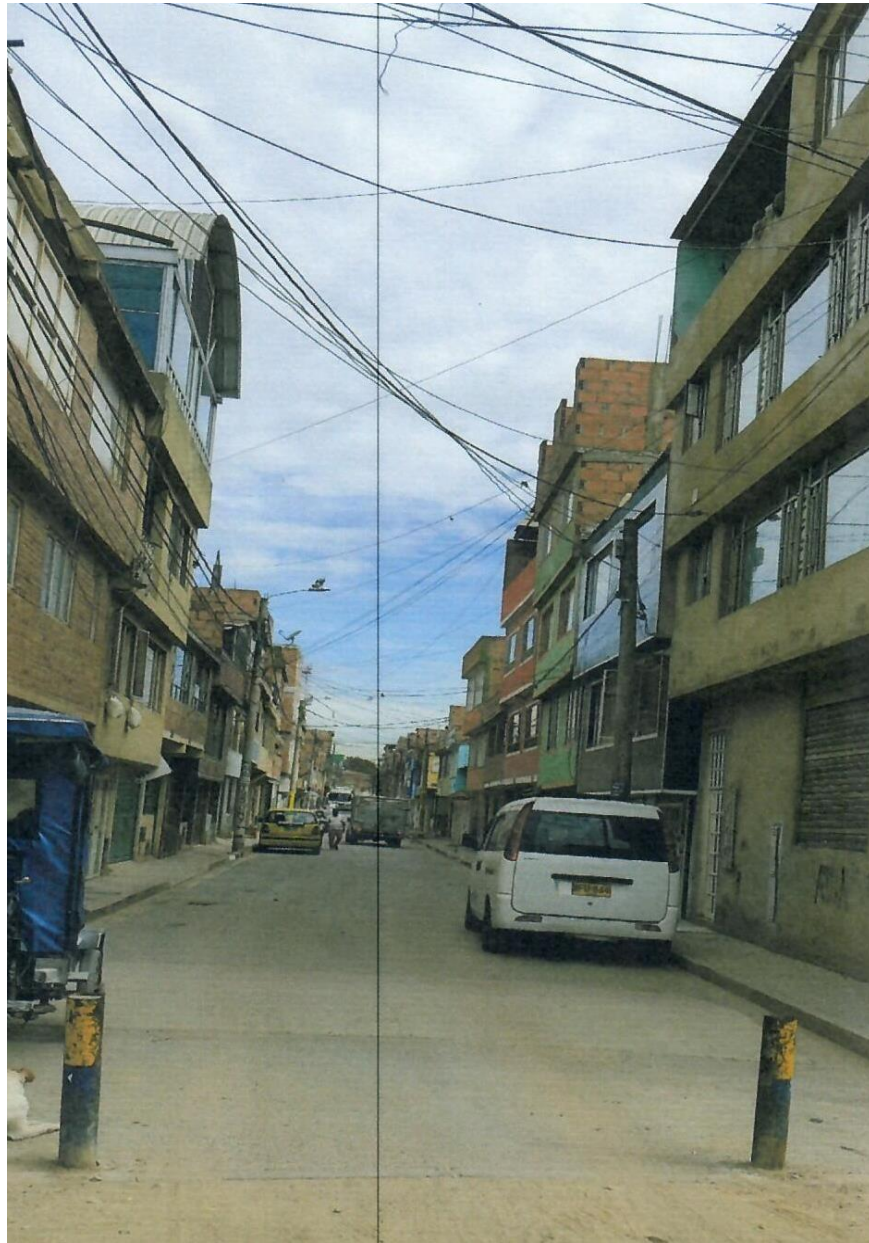
VISTA HACIA EL SUR SOBRE LA CALLE 44 B



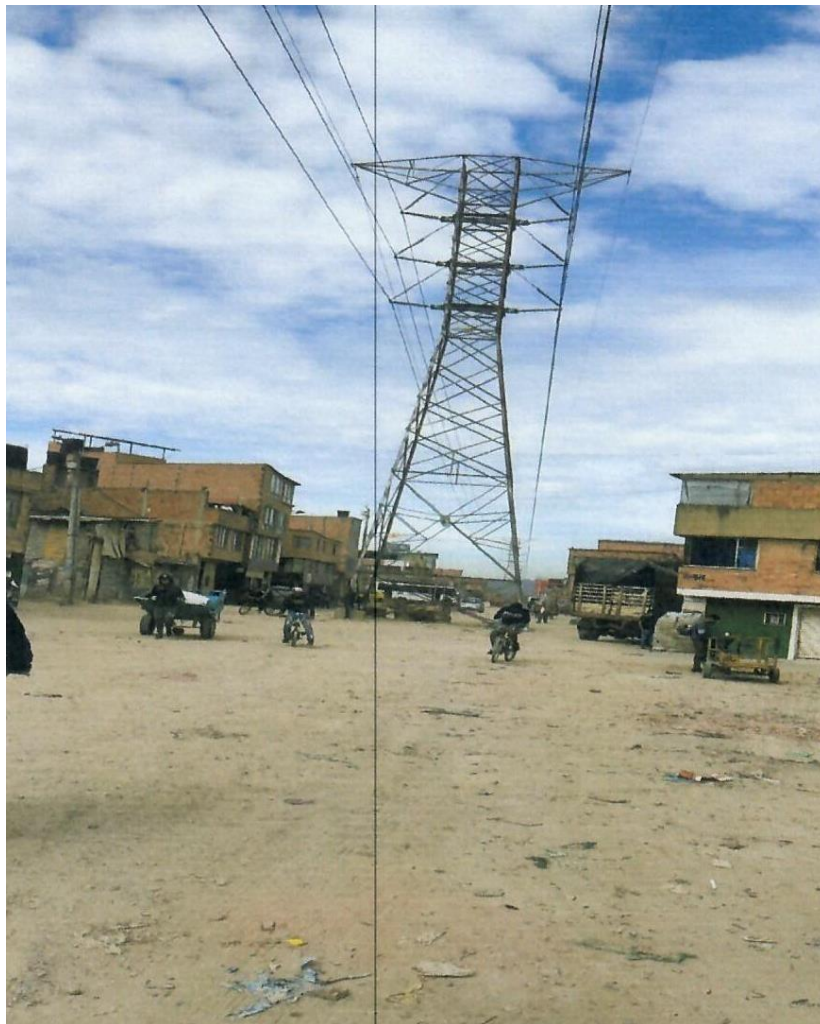
VISTA DESDE LA ESQUINA SUR



VISTA SOBRE CALLE 44 B



VISTA SOBRE LA TRANSVERSAL 13



5. MODELO DE ORDENAMIENTO.



EJES ESTRUCTURALES DEL POT DE SOCHA.

CLASIFICACION DEL SUELO.

- URBANO.
- RURAL.
- EXPANSION URBANA

ESTRUCTURA ECOLOGICA.

- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA.
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA REGIONAL

SISTEMA VIAL.

- REGIONAL.
- ARTERIAL
- LOCAL

GESTION DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMATICO.

- REMOSION DE MASA.
- AVENIDAS TORRENCIALES.
- INUNDACIONES

ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUCTURAS
(REGIONALES, SUPRAREGIONALES Y LOCALES).



Fuente: Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha

Vigencias y Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha.



La siguiente tabla muestra el resumen cronológico del proceso administrativo, la tramitación de la revisión y ajuste del POT Soacha (Acuerdo N°46 de 2000) y la vigencia de sus contenidos.

| VIGENCIAS DE LOS PERIODOS CONSTITUCIONALES | | | | |
|--|----------|-----------------------|------|------|
| Vigencias | Periodos | Componentes | Años | |
| Corto plazo | UNO | Rural /Urbano | 2001 | 2007 |
| Mediano plazo | TRES | Rural /Urbano | 2008 | 2015 |
| Largo plazo | CINCO | General (estructural) | 2016 | 2019 |

Vigencia de los periodos constitucionales. Fuente: Elaboración propia Acuerdo 46 de 2000.

**AVALUO COMERCIAL
CALLE 1 ESTE No. 13-35
(DIR. ANTERIOR) CALLE 45 A No. 21-15
SOACHA CUND. SECTOR LOS OLIVOS**



AVALUO BIEN INMUEBLE

| | |
|--------------------------------------|--|
| PROPIETARIO | JAIME JOSE AGUILERA MATEUS |
| CEDULA NUMERO | 13.617.613 DE PUENTE NACIONAL |
| SOLICITADO POR | FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LTDA |
| BARRIO | OLIVOS II – SOACHA CUND. |
| DIRECCIÓN ANTERIOR | CALLE 1 ESTE No 13-35 |
| DIRECCION ACTUAL | CALLE 45 A No 21-15 SOACHA CUNDINAMARCA |
| ESTRATO | 2 |
| No MATRICULA INMOBILIARIA | 051-68437 |
| CODIGO PREDIAL | 257540103000003440015000000000 |
| VALOR AVALUO | \$ 214.620.000. |
| FECHA | AGOSTO 31 DE 2023 |

AVALUO DE INMUEBLE
CALLE 45 A No 21-15, Soacha, Cundinamarca
JAIME JOSE AGUILERA MATEUS

El siguiente es el informe del avalúo comercial practicado al inmueble localizado en la CALLE 45 A No 21-15, del municipio de Soacha, Cundinamarca

1.OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es el de determinar el valor comercial actual del inmueble, el cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, dotaciones y especificación de la construcción, así como las del sector que ejerce influencia.

2. DATOS GENERALES

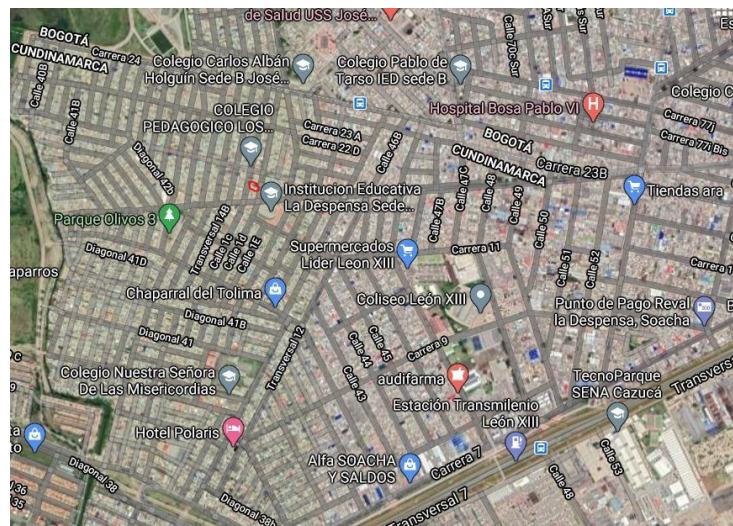
2.1 DIRECCIÓN.

CALLE 45 A No 21-15, Soacha, Cundinamarca

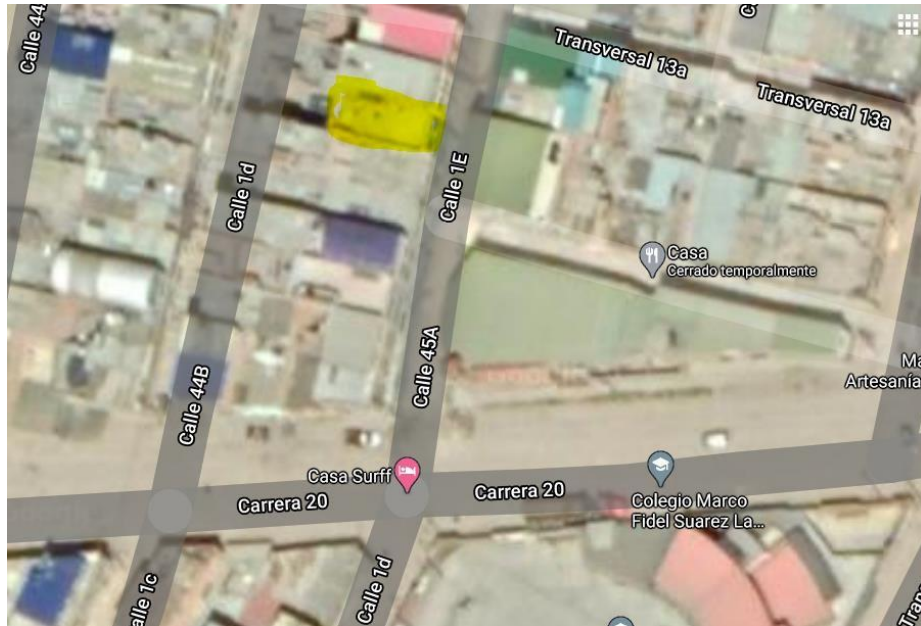
2.2 PROPIETARIO.

De acuerdo con el documento suministrado, los actuales propietarios son:
JAIME JOSE AGUILERA MATEUS C.C. 13.617.613 PUENTE NACIONAL

2.3 LOCALIZACIÓN



LOCALIZACION ESPECIFICA



INFORMACIÓN IGAC DEL PREDIO

Identificar Predio i ↗ ✕

Departamento: 25 - CUNDINAMARCA

Municipio: 754 - SOACHA

Código predial nuevo: 257540103000003440015000000000

Código predial Anterior: 25-754-25-75-4010-3000-003

Matrícula Inmobiliaria: 0508-40208789

Destino económico: Habitacional

Dirección: C 1E 13 35 Mz X2 Lo 15

Área de terreno: 72.0 m2

| Z. Física ▲ | Z. Geoeconómica | Área |
|-------------|-----------------|-------|
| 22 | 11 | 72 m2 |

Área construida: 147.0 m2

Cantidad de construcciones: 3

Seleccione la construcción a consultar:

| Cons ▲ | Uso |
|--------|------------------------|
| 01 | Vivienda hasta 3 pisos |
| 02 | Vivienda hasta 3 pisos |
| 03 | Comercio |

2.4 VECINDARIO

El barrio es popular con predominio de casas de tres y cuatro pisos. La actividad predominante del sector es el de uso residencial, pero de manera puntual se presentan actividades comerciales. Hay un gran desarrollo de la zona, dadas la calidad y la cantidad de construcciones nuevas, que incrementan el valor de los inmuebles de la zona.

2.5 VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso son la Autopista Sur y la Avenida Ciudad de Cali y la transversal 13.

2.6 TRANSPORTE

Sobre las vías anteriormente mencionadas transita buena cantidad de alimentadores de Transmilenio, SITTP y taxis

2.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:

Es una zona popular, bastante comercial, con todos los servicios públicos. Es importante la construcción de nuevos centros comerciales tales como Mercurio, Home Centry, Ventura y terreros.

También muy cerca de instituciones educativas tales como El Colegio Marco Fidel Suarez, La despensa y el Coliseo León XIII.

2.8 SERVICIOS PUBLICOS:

En la visita se evidencia instalación de servicios públicos, por los medidores que hay de Energía, gas y acueducto y alcantarillado.

2.9 ÁREAS.

De acuerdo con el documento suministrado sus áreas privadas son las siguientes:

| | |
|---|-----------------------|
| Area Lote: (Ver escritura) | 72.00m ² |
| Área Construida aprox (Certif. Catastral 2018) | 147.00 m ² |

3. TITULACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

- Escritura No 2689 del 28 de diciembre del 2011 Notaria 34 del círculo de Bogotá

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Escritura No 2689 del 28 de diciembre del 2011 Notaria 34 del círculo de Bogotá
- Certificado de libertad y tradición
- Certificado de Catastro Nacional 5413819

3.2 TITULOS

Propietario Jaime José Aguilera Mateus, c.c. 13.617.613 de Puente Nacional. Títulos de la adquisición, están contenidos en la escritura 2689 del 28/12/2011, Notaria 34 del Círculo Notarial de Bogotá.

3.3 LINDEROS

Los linderos están contenidos en la escritura 2689 del 28 de diciembre del 2011 Notaria 34 del círculo de Bogotá

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

4.1 CASA

Se trata de una casa construida en un lote medianero de 72 mts cuadrados. Topografía plana, forma rectangular. Consta de 3 pisos, totalmente construidos, que según el reporte de avalúo anterior y vista actual están terminados. Y corresponde a un apto por piso. Los acabados son básicos

4.2 DEPENDENCIAS

Según reportes de avalúos anteriores y mi visita al predio de forma externa, tenemos una construcción de 3 niveles, con garaje y aptos con acabados básicos

4.2.1 Especificaciones y acabados generales de la construcción

Según el reporte del avalúo anterior y la visita con vista exterior del predio, se nota que se utilizó el sistema de mampostería estructural, con las 3 placas macizas y fachada terminada en caraplast.

4.2.2 Estado General

El estado de conservación de la casa es bueno, Las vías de acceso están pavimentadas y señalizadas

5. METODOLOGÍA

El avalúo se ha realizado por medio de estudio de mercado, seleccionando inmueble y zonas con características similares al inmueble en mención, con el fin de determinar el rango de valores de negociación.

5.1 METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y de comparables al del objeto del Avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas en interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del Método de Mercado, se han tomado una muestra de los inmuebles ofertados por Internet en el sector de influencia. Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

- Ubicación
- Uso permitido y actual
- Área construida y terreno
- Calidad de los materiales empleados
- Vetustez y estado de conservación

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron cinco (5) ofertas de lotes en venta, localizadas en la zona, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación y características principales. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación

5.2 DESCRIPCION DE OFERTAS.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |

| ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - LOS OLIVOS SOACHA | | | | | | | |
|---|---------------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|
| HOMOGENIZACION PREDIO SR. JAIME JOSE AGUILERA MATEUS. | | | | | | | |
| DATOS DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO: | | | | AREA DE TERRENO: 147,00 | | | |
| avaluo de terreno | | | | | | | |
| TIPO OFERTA | ORIGEN | DIRECCIÓN | VALOR OFERTA | % NEG. | VALOR NEGOCIABLE | AREA TERRENO | VR. M ² TERRENO |
| VENTA | OLX1113540569 | SOACHA | \$ 230.000.000 | 15 | \$ 225.000.000 | 145 | \$ 1.551.724 |
| VENTA | 3017052085 | SOACHA | \$ 245.000.000 | 10 | \$ 230.000.000 | 160 | \$ 1.437.500 |
| VENTA | FR-4701982 | SOACHA | \$ 270.000.000 | 14 | \$ 250.000.000 | 150 | \$ 1.666.667 |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | | \$ 1.551.964 |
| IGAC MAX: 7,5% | | | | COEFICIENTE DE VARIACION | | 7% | |
| DESVIACION ESTANDAR | | | | | | | 114583,521 |
| LIMITE INFERIOR | | | | | | | \$ 1.437.500 |
| LIMITE SUPERIOR | | | | | | | \$ 1.666.667 |
| | | | | | VALOR ADOPTADO | \$ 1.460.000 | |

5.3 INTERPRETACION DE RESULTADOS

Para este Avalúo se utilizó información de mercado ubicado en internet de predios cercanos, con características muy similares, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central, tales como la media aritmética e indicadores de dispersión como el coeficiente de variación.

De acuerdo a la resolución 0620 del 2008 del IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7.5 %, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o menos (-) 7,5 % no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del medio encontrado.

El factor de negociación: Los datos de recolección de las ofertas tiene un incremento por encima del valor del mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente, siendo confirmado en algunos como precio negociable, por ello se establece un ítem de porcentaje de negociación a cada oferta.

Por tal razón, se adopta el valor de \$ 1.460.000. por metro cuadrado de construcción para el predio. De 147, por el valor promedio resultante del estudio de mercadeo realizado que es de \$1.460.000, lo que nos da como resultado un valor de: **doscientos catorce millones seiscientos veinte mil pesos (\$ 214.620.000.)**, que es el valor más probable del bien Avaluado.

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES SOBRE LAS CUALES SE AVALUO.

Aspectos que se tienen en cuenta en el ejercicio valuatorio

- Localización en ubicación estratégica, central, sector con buenas vías de acceso y distancia al transporte público.

- Características del sector con gran potencial de reconstrucción, gracias a su ubicación.
- Área construida, tipo de edificación, edad, acabados, dotación de servicios y estado de conservación.
- Área del lote, topografía y forma geométrica.
- El predio se encuentra en regular estado de conservación y de habitabilidad.
- La oferta y la demanda por este tipo de inmuebles en el sector.
- El tipo de uso del inmueble.
- Puede existir una diferencia entre el Valor del avalúo y el Precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del bien, en el "Valor de negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al bien, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.
- En el presente informe se registran las instrucciones del encargo valuatorio, la base y finalidades del mismo y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse
- El evaluador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, ni por la utilización inadecuada del presente informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los evaluadores, sin el consentimiento escrito del Evaluador
- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal
- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio
- El presente avalúo se llevó a cabo conforme a un código de Ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El presente informe se basó en la información suministrada por el cliente y no constituye estudio de títulos.
- No fue posible ingresar al predio para hacer visita técnica, pero se realizó externamente siguiendo las normas establecidas.
- El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

7. AVALÚO.

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y mi visita en particular, se estima su valor comercial en (\$ 214.620.000.)

Se considera el anterior para operaciones de contado en las condiciones actuales del mercado del sector y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la misma.

| DESCRIPCION | AREA | VALOR/MVALOR/FANEGADA | VALOR TOTAL |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Área Construida (CATASTRO) | 147.00 m ² | \$1.460.000. | \$ 214.620.000. |

| | |
|---------------------|--|
| VALOR TOTAL: | \$ 214.620.000. |
| SON: | DOSCIENTOS CATORCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA / CORRIENTE |

Cordialmente,



SAMUEL CALDERON AYALA
Técnico Laboral En Avalúos.
310 5723402

ANEXO No. 1- REGISTRO FOTOGRÁFICO

**CALLE 45 A No 21-15
SOACHA CUNDINAMARCA**



VISTA HACIA EL SUR SOBRE LA CALLE 45 A



VISTA AL NORTE SOBRE LA CALLE 45 A



VISTA DESDE LA IGLESIA



SALA COMEDOR



ALCOBA



ALCOBA 2



ALCOBA 3



COCINA 1



COCINA 2



.5. MODELO DE ORDENAMIENTO.



EJES ESTRUCTURALES DEL POT DE SOCHA.

CLASIFICACION DEL SUELO.

- URBANO.
- RURAL.
- EXPANSION URBANA.

ESTRUCTURA ECOLOGICA.

- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA.
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA REGIONAL

SISTEMA VIAL.

- REGIONAL.
- ARTERIAL
- LOCAL

GESTION DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMATICO.

- REMOSION DE MASA.
- AVENIDAS TORRENCIALES.
- INUNDACIONES

ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUCTURAS

(REGIONALES, SUPRAREGIONALES Y LOCALES).



Fuente: Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha

Vigencias y Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha.



La siguiente tabla muestra el resumen cronológico del proceso administrativo, la tramitación de la revisión y ajuste del POT Soacha (Acuerdo N°46 de 2000) y la vigencia de sus contenidos.

| VIGENCIAS DE LOS PERIODOS CONSTITUCIONALES | | | | |
|--|----------|-----------------------|------|------|
| Vigencias | Periodos | Componentes | Años | |
| Corto plazo | UNO | Rural /Urbano | 2001 | 2007 |
| Mediano plazo | TRES | Rural /Urbano | 2008 | 2015 |
| Largo plazo | CINCO | General (estructural) | 2016 | 2019 |

Vigencia de los periodos constitucionales. Fuente: Elaboración propia Acuerdo 46 de 2000.