

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



OFICINA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE BOGOTÁ  
CARRERA 10 NO. 14 -33 PISO 1°

CARGADO AL JUZGADO  
JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

JUZGADO ORIGEN  
66 JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL

TIPO DE PROCESO  
DE EJECUCIÓN

Tulda N. 2019-112

CLASE  
EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE(S)  
CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS

DEMANDADO(S)  
JEY SET CLUBES CAMPESTRES Y NAUTICOS DE COLOMBIA LTDA,  
NAUTICOS DE COLOMBIA LTDA

NO. CUADERNO(S): 1

RADICADO  
110014003 066 - 2014 - 00092 00



11001400306620140009200



## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

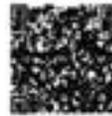
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



2693

En la ciudad de Guatavita, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría ÚNICA del Círculo de Guatavita, compareció:  
FRANCISCO JOSE LOZANO SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0017038431, presentó el documento dirigido a JUZGADO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



8mserysr8giy  
12/12/2019 - 08:29:20:757

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

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

**NANCY MIREYA RAMOS GARCÍA**  
Notaria ÚNICA del Círculo de Guatavita - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 8mserysr8giy

**NOTIFICACIONES**

1. El accionante recibe notificaciones en la calle 162 Nro. 54-15 casa 1 de la ciudad Bogotá, teléfono: 3043881307 o en su despacho

2. El juzgado DIECIOCHO (18) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, recibe notificaciones en la CARRERA 10 N° 14- 33 PISO PRIMERO, OFICINA DE APOYO, EJECUCIÓN CIVIL, en la ciudad de Bogotá

3. Los terceros citados en las direcciones mencionadas en dicho capítulo.

Atentamente:



**FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ**  
C.C. 17.038.431 De Bogotá

Actuando como representante legal de la empresa  
**JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.**



223

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá, D.C., veintidós (22) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

**Referencia: 2014-00092**

En atención a la solicitud que antecede, se señala la hora de las 10:00 del día 16 del mes de Diciembre del año 2019, para que se lleve a cabo la audiencia de remate de los bienes embargados, secuestrados y avaluados en este asunto.

Los interesados deberán presentar en sobre cerrado las ofertas.

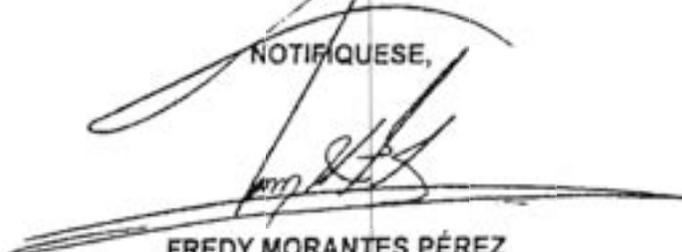
Será postura admisible la que cubra el 70 % del avalúo dado a los bienes previa consignación del 40%

Publíquese el aviso en forma legal, conforme el artículo 450 del C.G.P., en un periódico de amplia circulación en la localidad donde se encuentra el bien o bienes, como el Tiempo o el Espectador.

La parte interesada aporte debidamente actualizado el certificado de libertad tradición del respectivo inmueble, expedido dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia.

La licitación comenzará el día y hora señalados y se cerrará pasada una (1) hora de pública subasta.

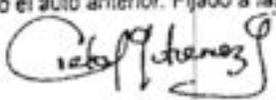
NOTIFIQUESE,

  
**FREDY MORANTES PÉREZ**

**JUEZ**

Juzgado Dieciocho Civil Municipal de  
Ejecución de Bogotá D.C.

Bogotá D.C. 25 de noviembre de 2019  
Por anotación en estado N° 209 de esta fecha fue  
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.

  
**CIELO JULIETH GUTIERREZ GONZALEZ**

  
Recibí copia  
26-11-2019.

266

RAMA JUDICIAL  
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Bogotá D.C, ocho (8) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

Radicación.066-2014-0092

Se decide el recurso de reposición interpuesto contra el auto calendarado 10 de septiembre de 2019.

RAZONES DE LA IMPUGNACION

Expuso la censora, en síntesis, que no hay claridad respecto del método valuatorio que utilizó el perito dentro de los dictámenes allegados, que en todo caso y según el artículo 4 Resolución 620 de 2008 correspondía al de Técnica Residual, no el Comparativo, pues se trata de lotes no construidos.

La actora, al descorrer el traslado se opuso a la prosperidad del recurso, toda vez que la demandada manifestó que la Resolución 620 de 2008 no era aplicable para efectuar el avalúo de los inmuebles, pero aun así se valló de dicha norma para sustentar sus observaciones, ~~algunos de los~~

~~siguientes diferentes~~

CONSIDERACIONES

Como se indicara en el proveído objeto de impugnación, la contradicción en que incurre el extremo ejecutado al pregonar, de un lado, la inaplicabilidad en el *sub-lite* de la Resolución 620 de 2008 del IGAC; y de otro, expresar que el avalúo no cumple los parámetros exigidos en aquella disposición, resulta suficiente para desechar tal argumento dada su incoherencia y falta de razonabilidad, pues no se entiende cómo es que

3 4  
~~267~~

alega su improcedencia, pero al mismo tiempo refuta el dictamen porque no cumple las condiciones allí previstas.

Lo propio ocurre con la afirmación según la cual el método que ha debido aplicarse es el de técnica residual, pues deviene en un argumento nuevo que no fue planteado al proponer las observaciones, por lo que no podrá considerarse en la hora actual en atención a su evidente extemporaneidad. Memórese que la juridicidad de la decisión ha de predicarse a partir de los hechos y los elementos probatorios obrantes en el expediente para el momento en que aquella se adopta, pues no podrían admitirse como fundamento de su ilegalidad argumentos que no fueron oportunamente alegados, o pruebas que tampoco obraban en el plenario, y tan sólo con la impugnación se aducen o aportan, ya que según el artículo 164 C.G.P. toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

Con todo, la resolución de marras no se erige en norma esencial para efecto de avaluar los bienes aquí cautelados, ya que estos lo fueron dentro de un trámite ejecutivo para el pago de una obligación derivada de expensas comunes -Ley 675 de 2001-, y la mencionada tiene por objeto regular «los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997», es decir, atañe a un evento ajeno al que disciplina el juicio de ejecución. Ahora bien, el hecho que en el dictamen se haga mención a la precitada resolución, como al decreto 1420 de 1998, para señalar que el método empleado fue el de comparación de mercado, no sujeta la validez ni legalidad del experticio a lo que en dichas normas se dispone, ya que los parámetros de su apreciación se enmarcan en lo previsto por el artículo 232 C.G.P; a saber, la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, sumados a la idoneidad del perito, los que en el presente caso se encontraron cabalmente satisfechos.

Bajo ese contexto, la providencia impugnada se ajusta a la legalidad, por lo que se mantendrá incólume despachando adversamente el recurso interpuesto.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

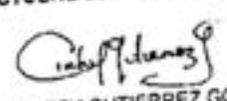
RESUELVE :

NO REVOCAR el auto impugnado por las razones precedentemente expuestas.

NOTIFÍQUESE,



FREDY MORANTES PÉREZ  
JUEZ

Juzgado Dieciocho Civil Municipal de  
Ejecución de Sentencias de Bogotá  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
El anterior auto se notifica a las partes por  
anotación en Estado No. 179 fijado hoy 9  
de OCTUBRE de 2019 a las 8:00 am  
  
CIELO JULIETH GUTIERREZ GONZALEZ  
Secretaria

4 5  
28

**NERGIUS**

COPIA JURIDICA ESPECIALIZADA

Señores  
Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D. C.  
Ciudad  
E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE CONDOMINIO RESIDENCIAL  
CAMPESTRE HELIÓPOLIS contra JET SET CLUBES CAMPESTRES

RAD.: 066 - 2014 - 00092

ASUNTO: DESCORRO TRASLADO.

*Jueces*  
OF. E.J. CIV. MUN. RADICAR2

2F - Todoado

85519 25-SEP-19 15:26

8368-20A-91-18

LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal, me permito ~~descorror el traslado del~~ recurso de reposición interpuesto por la demandada contra el auto que tiene en cuenta el avalúo presentado por la parte actora, en los siguientes términos:

#### ANTECEDENTES

Como argumento del recurso presentado, la apoderada de la parte demandada manifiesta que el avalúo realizado a los inmuebles embargados y secuestrados, se efectuó con un método que no era aplicable a los lotes objeto de estudio, por lo tanto no puede tenerse en cuenta el avalúo allegado al proceso por la actora y solicita reponga el auto atacado y se ordene adecuar el método evaluador al que corresponda en consideración a la naturaleza los predios.

#### ARGUMENTOS DEL TRASLADO

Mediante escrito radicado el 9 de abril del año en curso, la parte demandada manifestó que la Resolución 620 de 2008, no era aplicable para el efectuar el avalúo de los inmuebles objeto de estudio, pues dicha norma hace referencia a los avalúos que deben surtirse en el marco de la Ley 388 de 1997, aún así, hizo referencia a dicha resolución para realizar las observaciones respecto del estudio evaluador aportado por el Condominio, pero no allegó uno diferente en el término de traslado, como lo señala el numeral segundo del artículo 444 del C. G. P, siendo así acertado el pronunciamiento del señor Juez al desestimar el argumento de la contraparte mediante el auto objeto de ataque, pues resulta contradictorio que ésta desatienda la resolución a la que se hizo referencia pero sustenta tanto sus observaciones como su recurso en dicha norma.

www.nergius.co  
(571) 341 31 86  
Carrera 4 No. 18-50, Oficina 2102  
Bogotá D.C. Colombia

Ahora, considerando el contenido de la Resolución 620 de 2008, que establece los procedimientos para realizar los avalúos, el artículo primero dispone que:

*"Artículo 1º.- 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 del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial."* (Subraya fuera de texto)

Como señala la norma, para la aplicación de este método corresponde utilizar como elementos guía para el estudio, las ofertas o transacciones recientes, lo que implica un análisis de mercado, o la comparación, haciendo alusión al estudio de bienes semejantes al del objeto de avalúo, es decir, son referencias a las que puede acudir el evaluador de manera alternativa, no siendo obligatorio para el resultado final aportar valores de referencia encontrados en el mercado y conjuntamente las comparaciones elaboradas, pues lo que se aplica finalmente es una de las dos técnicas a las que hace mención el artículo transcrito.

Así las cosas, el avalúo realizado respecto de los Lotes No. 1, No. 2, No. 3 y No. 4 que componen la Supermanzana perteneciente al Condominio Residencial Campestre Heliópolis P. H., se encuentra ajustado a derecho y por consiguiente, la decisión del Despacho de acoger el avalúo aportado por el Condominio es la apropiada.

#### PETICIÓN

De acuerdo con lo antes expuesto, solicito al Señor Juez mantener incólume el auto atacado y proceda a fijar fecha para remate de los inmuebles embargados, secuestrados y avaluados.

Atentamente,

  
LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO  
C. C. No. 52.221.584 de Bogotá.  
T. P. No. 118.851 del C. S. J.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

OF. EXEC. CIVIL M. PAL  
47948 17-SEP-19 15:55

copia  
5  
6

Quok  
3/11/19

Señor

JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

**Expediente: No. 2014-092 (ORIGEN 66 CIVIL MUNICIPAL)**

**Ref.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**

**Demandante: CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS**

**Demandado: JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE NOTIFICADO POR ESTADO DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE LOS CORRIDOS**

**MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO**, persona mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece junto a mi respectiva firma, obrando como apoderada judicial de la parte ejecutada, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término legal, me permito impetrar **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto de fecha 10 de septiembre, notificado por estado del 11 de septiembre de 2019, recurso que me permito desarrollar así:

### SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

#### DEL AUTO ATACADO

#### RESUELVE

**PRIMERO: NO ACOGER** las observaciones formuladas por la parte demandada respecto del avalúo presentado

**SEGUNDO: TENER** en cuenta dictamen pericial alegado por la actora, para los fines establecidos en el artículo 444 C.G.P.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la ejecutada. Liquidense conforme el artículo 366 ídem, incluyendo la suma de \$200.000 como agencias en derecho.

En este orden de ideas se deben de realizar las siguientes:

#### MANIFESTACIONES

Si bien el despacho analiza todos y cada uno de los puntos materia de observaciones (objeción por error grave) radicado para el 09 de abril de 2019, no menos cierto es que no hay claridad sobre el método valuatorio que utilizo el señor perito dentro de los dictámenes que el despacho aprueba a través del auto aquí atacado.

Obsérvese, que conforme lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, en su artículo 4, nos habla es del método (técnica residual), el cual se define como:

**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, las costas totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

El anterior era el método valuatorio a aplicarse en el presente caso, por cuanto, se trata de unos lotes que componen una supermanzana, la cual está destinada desde el propio inicio de la propiedad horizontal para la construcción de multifamiliares de 3 pisos con una altura máxima de 3 pisos con su zona social y antejardines, al paso, que los otros lotes materia de método comparativo del mercado solamente puede desarrollar 2 pisos.

Se aportaron diseños de lo que estaba proyectado construir en la supermanzana, con el escrito radicado en abril, ello para corroborar y demostrar lo anterior, que los predios con los cuales fue comparados los predios objeto de estudio no tienen similitud en características ni forma de construir.

Es obvio que los lotes que están en la supermanzana, tienen unas densidades, usos y destinaciones diferentes a los que fueron materia de la comparación para llegar a dichos valores.

Considero que acoger el avalúo aportado desconociendo que el método para lotes no es el comparativo sino el de técnica residual, conlleva a afectar el patrimonio del deudor y hacer más gravosa su situación, pues este es para viviendas construidas, el artículo 10 de la resolución 620 de 2008, hace precisión que *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios."*

*Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*

*En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis."*

Resulta claro y evidente, que el método de comparación o de mercado es aplicable para inmuebles construidos, súmese a ello, que una de las obligaciones de este método, es que debe tomar fotografía de los predios en oferta o de lo que ha tenido datos de transacciones para facilitar su posterior análisis, y entonces se revisaría su construcción, sus acabados, y demás detalles que generarían un método de comparación

En los lotes sin construcción no es aplicable el lote de comparación, el método valuatorio, para lotes es exclusivo y excluyente el de técnica residual.

En el escrito de observaciones radicado en abril de 2019, en el numeral 4, inciso 2, se manifestó que no se podía aplicar el método de comparación.

Por ende, con el mayor respeto solicito a su despacho que como quiera que el principio rector del proceso ejecutivo ordena que deben ser protegidos tanto los intereses del acreedor como del deudor.

Por todo lo anteriormente expuesto, el suscrito se permite elevar las siguientes:



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

67

#### SOLICITUDES

1. Solicito reponer la totalidad del auto de fecha 10 de septiembre notificado por estado del 11 de septiembre de los corridos, ello debido, conforme lo aquí manifestado.
2. Subsidiariamente, se ordene adecuar el peritazgo aportado por la parte demandante, para que sea empleado el método valuatorio que por la naturaleza de los predios corresponde conforme lo ordenado en la resolución 620 de 2008 del IGAC.
3. Las demás a las que haya lugar para proteger los derechos e intereses de las partes procesales.

Del señor juez,



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
C.C. N° 1.014.185.891 de Bogotá  
T.P. N° 182.873 del C.S. de la J.

7 8

RAMA JUDICIAL  
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Bogotá D.C, diez (10) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

Radicación.066-2014-0092

Se decide acerca de las observaciones formuladas por el extremo demandado respecto del avalúo allegado, de conformidad con el artículo 444 C.G.P.

FUNDAMENTOS DE LA OBSERVACION

Adujo la libelista, que no es cierta la afirmación del perito según la cual la escritura de adquisición de los lotes se encuentra en trámite, ya que como se desprende de los certificados de libertad de los predios estos fueron adquiridos mediante escritura No.2575 del 30 de mayo de 1995 otorgada en la Notaria 13 de Bogotá.

Igualmente, a través de la E.P.4838 del 12 de julio de 1989 y la E.P.7025 de 1998 se establece que aquellos conforman junto con otra área de terreno, zona verde, una supermanzana con área de 3.650 M2 de uso multifamiliar que no fue analizada ni valorada. El inmueble efectivamente se destina a zona verde recreacional debido a que la demandante no ha permitido su uso y goce, como tampoco desarrollar el complejo multifamiliar; por el contrario, pretende rematarlos de forma individual disminuyendo su valor real.

Frente al método valuatorio aplicado para determinar el valor de cada predio, no se desarrolló a cabalidad, ya que no se aportó documento o prueba que soporte o corrobore lo manifestado por el perito. Además, los únicos lotes que hacen parte de la supermanzana con uso de suelo y destino multifamiliar son los aquí estudiados, que les corresponde un porcentaje en la copropiedad equivalente al 0.780%, es decir, superior al de los demás que es de apenas 0.359 % a 0.684%, por lo que no pueden compararse con ninguno de aquellos, más aun porque cuentan con una zona común que no fue embargada ni secuestrada.

CE  
-  
C  
er  
i  
he  
-  
U-  
la  
A  
A  
1  
10

Expediente No 060-2014-0092

Finalizó indicando que la referida supermanzana no puede dividirse a través de un remate, pues ello iría en perjuicio de las partes y terceros adquirentes.

### CONSIDERACIONES

1.- Dentro de las múltiples modificaciones introducidas por la Ley 1564 de 2012 al procedimiento en juicios de ejecución civil, se cuenta la que atañe a la contradicción del avalúo de los bienes embargados y secuestrados, pues de la objeción por error grave pasó a las observaciones, «(D)e los avalúos que hubieron sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones» (artículo 444-2 C.G.P.).

Ciertamente, lo que suprimió la nueva codificación fue el trámite que el derogado artículo 238 C.P.C. establecía en el evento de objeción por error grave. «Se trata de un simple cambio de nomenclatura, pero no de contenido. Objeciones u observaciones, en la práctica son lo mismo».<sup>1</sup>

Quiere decir lo anterior que los defectos a partir de los cuales se abre paso la observación serán los mismos que configuraban el error grave, que al decir de la jurisprudencia, «...deben poner al descubierto que el peritaje tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con la intervención de otros peritos...» (G.J.LII, pag.306), pues lo que caracteriza desajustes de éste linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia de dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...» (Casación Civil, 8 de marzo de 1993, rad.3446).

2.- En el sub-líte, si bien es cierto, se adujo por el perito que la escritura de adquisición de los lotes se encontraba en trámite, afirmación que se desvirtúa a partir del examen de los certificados de libertad donde consta que estos fueron adquiridos mediante escritura No.2575 del 30 de mayo de 1995 otorgada en la Notaria 13 de Bogotá; también lo es que esta imprecisión no afecta de manera grave y categórica el experticio ya que como se desprende de los ítems 7 y 8, dentro de los factores que aquél atendió a efecto de justipreciar su costo no figura dicha circunstancia, por lo que en palabras de la

<sup>1</sup> ALVAREZ Gómez Marco Antonio, Ensayos sobre el Código General del Proceso, V.III Temis, pag.324.

Expediente No 066-2014-0092

Corte Suprema, se trata «de una falla de detalle pero no de esencia en el mismo», que por consiguiente carece de la entidad y relevancia suficiente para desestimarlos.

3.- A su turno, el hecho que los bienes cautelados formen parte de la «supermanzana» a que refieren las E.P. 7025 de 1998 y 4838 de 1989, no quita ni pone ley en el asunto, ya que esa eventualidad por sí sola no los hace inajenables y tampoco los excluye de la posibilidad de ser embargados secuestrados y posteriormente subastados, en la medida que al continuar estos bajo el dominio y propiedad de la sociedad demandada integran su patrimonio y por tanto constituyen la prenda general de sus acreedores.

Lo contrario ocurre con el área que corresponde a las zonas comunes, precisamente porque se trata de terrenos destinados al uso y aprovechamiento de la comunidad, es decir, no son bienes de uso privado y tampoco de propiedad de la ejecutada, lo que implica que no deban ser valuados o valorados por el perito, al no formar parte de los que fueron embargados y secuestrados.

4.- Los argumentos relacionados con el uso actual de los inmuebles no constituyen como tal un reparo frente al experticio, habida cuenta que gravitan en circunstancias que atañen a una supuesta imposibilidad de Jet Set Country Clubs Ltda. para ejercer sus derechos como propietaria, es decir, recaen sobre aspectos totalmente ajenos a la labor cumplida por el evaluador.

5.- Se adujo al ítem 3.1 del escrito de objeciones, que en el presente caso no aplica la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, por cuanto no se trata de un dictamen elaborado en el marco de la Ley 388 de 1997; y a renglón seguido se expone que el avalúo tampoco cumple lo plasmado en dicha disposición.

Aun cuando esa contradicción resulta suficiente para desestimar tal argumento, habida cuenta que si *ab-initio* predica que aquella no debió emplearse en el *sub-lite*, desacertado emerge aseverar luego que la experticia no cumplió las exigencias allí establecidas, pues no se puede aducir la inobservancia de los requisitos contenidos en una norma jurídica que a la sazón se fustigó inaplicable; al fin y al cabo en derecho las cosas no pueden ser y no ser a la vez.

De suerte que la tesis según la cual el método valuatorio no se desarrolló correctamente, pues aunque se plasman nombres, lotes, áreas y valores de cinco predios, no se aportaron documentos que soporten dicha información, ni se allegaron las publicaciones, la fecha de la oferta, el número de documento de identidad de los nombres plasmados, fotografías de los lotes, etc, carece de asidero jurídico.

6.- La manifestación reseñada al ítem 3.2.2., igualmente se muestra desacertada, ya que como lo consignó el perito, lo comparado fue el valor de cinco «terrenos» aledaños, no sus construcciones; por tanto, su parangón surge procedente aun cuando estos formen parte de la «supermanzana», pues se trata de predios en evidente relación de cercanía, que pertenecen a un mismo condominio, situación que los torna idóneos a efectos de calcular un valor de referencia a los que son materia del avalúo. Cual más apropiado para ese fin, que otro lote del mismo conjunto?

Predicar lo contrario, es decir, que «los mismos no podrían ser comparados con ningún otro lote dentro del conjunto residencial puesto que (...) ninguno tiene características similares...» impediría cualquier indagación en tal sentido dada la dificultad que existan otros predios idénticos al que es objeto de estimación. No se trata pues de avaluarlo a partir de la confrontación con otro exactamente igual, sino de atribuirle un valor apoyado en la observación de algunos más o menos similares, aunado a la ponderación de distintos factores igualmente relevantes, y la experticia del perito en la materia.

En tal sentido no puede perderse de vista que además del examen de los lotes circunvecinos, el perito tuvo en cuenta aspectos tales como la ubicación y localización de los inmuebles, la facilidad de transporte, el uso potencial del predio y sus perspectivas de valorización, el área relieve y forma geométrica, la infraestructura de servicios públicos, el factor de comercialización, los coeficientes de oferta y demanda, que sumados a su experiencia e idoneidad como especialista en avalúos de inmuebles urbanos y rurales inscrito ante la Sociedad Colombiana de Peritos Avaluadores, le permitieron conceptuar acerca de su precio.

7.- De otro lado, contrario a lo expuesto por la libelista en el num.3.3 de su escrito, los lotes deben justipreciarse en forma separada, ya que se trata de inmuebles jurídicamente distintos, que cuentan con un folio de matrícula

Expediente No 066-2014-0092

independiente, lo que los hace disimiles unos de otros aun cuando se hubieren afectado como parte de una supermanzana.

8.- En punto de los numerales 4 y 5 se remite el Despacho a lo precisado en el item 5 de este proveido.

9.- Tampoco son de recibo las aseveraciones consignadas en el acápite *«frente a la supermanzana de la cual hacen parte los lotes avaluados»* (fs. 247-248), ya que como se indicó al item 6 de este proveido, además del examen de los lotes circunvecinos, el perito tuvo en cuenta aspectos tales como la ubicación y localización de los inmuebles, la facilidad de transporte, el uso potencial del predio y sus perspectivas de valorización, el área relieve y forma geométrica, la infraestructura de servicios públicos, el factor de comercialización, los coeficientes de oferta y demanda; sumado lo anterior al hecho que, como igualmente quedó dicho, las áreas comunes o zonas verdes no son propiedad de la demandada por lo que no fueron objeto de embargo ni secuestro, y por consiguiente de avalúo.

10.- Frente a la denominada *«imposibilidad de avaluar los lotes y de rematar los mismos de manera individual»*, para no incurrir en transcripciones innecesarias, se remite a lo señalado en los numerales 3 y 7 del presente proveido.

11.- Para concluir, digase que la petición encaminada a fijar fecha y hora para interrogar al perito evaluador deviene improcedente, como quiera que la contradicción del avalúo en el proceso ejecutivo tiene regulación especial y se surte conforme al artículo 444 C.G.P; a saber, mediante la formulación de observaciones contra el allegado por la contraparte, o la presentación de otro dictamen dentro del traslado del incorporado por aquella.

Tampoco surge viable la designación de un nuevo perito evaluador, ya que es carga de la inconforme adjuntarlo con el escrito de observaciones, sin que sea de recibo el argumento según el cual no pudo hacerlo debido a que la demandante le impide el ingreso a los predios; de un lado, porque ese hecho no se demostró; y de otro, porque es evidente que siendo aquella la propietaria de los inmuebles ostenta el derecho para acceder a estos, aun pidiendo el auxilio de la fuerza pública.

12.- Bajo ese contexto, toda vez que no obra prueba que ponga de manifiesto que el experticio desconoció las cualidades esenciales del objeto, sus atributos, o que recayó sobre un bien diferente, omisiones que en estricto sentido configuran un error trascendente, colige el Despacho que aquel es pasible de valoración probatoria en orden a determinar el precio de los bienes cautelados.

Memórese que el desacuerdo con las fundamentaciones o las conclusiones de un perito, no constituye por sí solo razón plausible para admitir la censura por error, pues es necesaria la evidencia de una abierta pugna entre lo sostenido por el perito y la realidad. En tal sentido el Tribunal Superior de Bogotá expresó:

*«De cara a las observaciones precedentes, lo primero que advierte la Sala es que la parte demandada no indicó de qué manera las supuestas omisiones resultaron determinantes en la conclusión pericial, pues no plantea el objetante cuál sería entonces el verdadero valor del bien avaluado y cuya cifra serviría para contrastarla con la asignada por los expertos, para de allí establecer la incursión en el error grave alegado...»<sup>2</sup>*

13.- Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se denegarán las observaciones interpuestas, se condenará en costas a la demandada, y se acogerá el avalúo aportado por el extremo demandante.

En consecuencia el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá,

**RESUELVE**

**PRIMERO: NO ACOGER** las observaciones formuladas por la parte demandada respecto del avalúo presentado.

**SEGUNDO: TENER** en cuenta dictamen pericial allegado por la actora, para los fines establecidos en el artículo 444 C.G.P.



16  
11  
26

Expediente No.066-2014-0092

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la ejecutada. Liquidense conforme el artículo 366 *idem*, incluyendo la suma de \$200.000,00 como agencias en derecho.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,

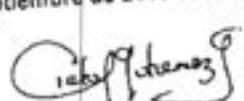


FREDY MORANTES PÉREZ  
JUEZ

Juzgado Dieciocho Civil Municipal de  
Ejecución de Sentencias de Bogotá

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El anterior auto se notifica a las partes por  
anotación en Estado No. 161 fijado hoy 11  
de Septiembre de 2019 a las 8:00 am



CIELO JULIETH GUTIERREZ GONZALEZ  
Secretaria



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

Señor

JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE  
BOGOTÁ D.C. OF. E.JEC. MPAL. RADICAC.  
E. S. D.

Expediente: No. 2014-092 (ORIGEN 66 CIVIL MUNICIPAL)

Ref.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

37887 9-APR-'19 16:46

Demandante: CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS

Demandado: JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

ASUNTO: MANIFESTACIONES FRENTE A LOS DICTÁMENES PERICIALES PRESENTADOS  
POR LA PARTE EJECUTANTE, DANDO CUMPLIMIENTO AL AUTO NOTIFICADO POR  
ESTADO DEL 26 DE MARZO DE 2019

MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO, persona mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece junto a mi respectiva firma, obrando como apoderada judicial de la parte ejecutada, a través del presente me hacer las siguientes:

#### MANIFESTACIONES

Reposa dentro del expediente 4 dictámenes periciales elaborados por el perito **JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ**, de los cuales corrieron traslado conforme el numeral 2 artículo 444 del C.G.P., mediante auto notificado por estado del 26 de marzo de los corridos.

Frente a dichos dictámenes periciales, teniendo en cuenta la precitada norma, procedo a hacer las siguientes:

#### MANIFESTACIONES PREVIAS

1. Los lotes avaluados hacen parte desde el año 1988 de una supermanzana, la cual tiene como uso del suelo multifamiliar de 3 o más pisos, lo que significa, que avaluar y pretender rematar los lotes de manera individual, comparándolos con lotes que tienen destinación netamente residencial y con un porcentaje de copropiedad muy inferior a estos, genera un detrimento en el valor comercial de los mismos y más perjuicios de los ya causados por la ejecutante al ejecutado, generando una pérdida económica alta, así como un desmejoramiento en los predios objeto de estudio, por cuanto como está desarrollado el dictamen pericial, está desconociendo la calidad que ostentan, en especial, que hacen parte de una supermanzana desde el año 1988 y que su destinación es para multifamiliares.

2. Dentro de los cuatro avalúos se presentan inconsistencias jurídicas, puesto que argumenta que la escritura de los cuatro lotes se encuentra en trámite, lo cual no es cierto, ello por cuanto, desde el año 1988, fecha en la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, los predios tienen escritura que los afecta a propiedad horizontal, desde el año 1989, cuentan con escritura que los identifica plenamente como parte de la supermanzana y desde el año 1995 fueron adquiridos por la empresa aquí ejecutada, por ende, no es cierto, que no cuenten con escritura o que la misma se encuentra en trámite, por cuanto, lo único en trámite que existe en estos momentos, es el presente proceso ejecutivo.

3. Revisados los avalúos, el señor perito afirma haber desarrollado el método valuatorio de comparación, teniendo en cuenta lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, revisada la misma y como más adelante se desarrollará, dicho método

11  
12  
S. P.  
61 P.  
24



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

no fue desarrollado ni aportado pruebas que soporten los resultados plasmados dentro de los avalúos, sumado, a que, revisada la precitada resolución, en el capítulo III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS, artículo 18, se observa que se encuentra establecido el procedimiento que debe desarrollar un perito, a fin de estudiar, analizar y valorar un predio que se encuentra afectado o sometido a propiedad horizontal como en este caso ocurre.

Efectuadas las anteriores, procedo a realizar las siguientes:

### OBSERVACIONES A LOS AVALÚOS PRESENTADOS

1. En todos los cuatro dictámenes periciales en el tema de titulación el perito manifiesta, que la escritura de adquisición de los lotes objeto de proceso se encuentra en trámite, lo cual no es cierto, por cuanto, como reposa dentro de cada uno de los certificados de tradición y libertad de los predios objeto de estudio, los mismos fueron adquiridos a través de la escritura pública N° 2575 del 30 de mayo de 1995, otorgada en la notaría 13 de Bogotá.

Aunado a que, desde el año 1989, a través de la escritura pública 4838 del 12 de julio de 1989, se creó la supermanzana y los 4 lotes objeto de estudio fueron incorporados a esta.

En este orden de ideas, en todos los avalúos, existe una información contraria a la verdad, al plasmar la escritura se encuentra en trámite, cuando, existe la misma desde hace más de 30 años y no hay ningún trámite de escrituración valga la redundancia en trámite, solo esta este proceso ejecutivo.

Sumado a lo anterior, debe manifestarse que dentro de la escritura pública 7025 de 1988 y 4838 de 1989, se establece jurídica y arquitectónicamente, que los 4 lotes objeto de estudio, conforman junto con otra área de terreno, que no fue aquí analizada ni estudiada ni valorada, la supermanzana, la cual tiene un área de 3.650 M2 y una destinación o uso de multifamiliar.

Se puede observar dentro de la copia de la escritura pública N° 4838 de 1989, que la supermanzana se identifica con unos linderos generales y a renglón seguido, al identificar los linderos especiales, hace referencia a los 1, 2, 3 y 4 y a la zona verde que conforman dicha supermanzana.

Lo anterior, permite concluir que el perito no tuvo en cuenta ni las precitadas escrituras ni mucho menos los planos aprobados e incorporados dentro de estas, lo cual significa, que sus avalúos adolecen de información y soporte jurídico, lo cual, implica, que su dictamen, no puede ser tenido en cuenta dentro de este despacho y menos, rematar los predios basados en los valores dados dentro de los mismos.

2. Frente al ítem 5-1 **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**, dentro del dictamen se plasmó que cada uno de los 4 los son destinados como zona verde recreacional, lo cual es cierto, por cuanto, la P.H. aquí ejecutante, por años ha impedido el ingreso y el uso y goce de los 4 lotes y el resto de la supermanzana a la empresa ejecutada, pero nunca, ha dejado de cobrar cuotas de administración, a pesar, de que reitera, no permite el uso ni el disfrute de la misma a **JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.** y menos, ha permitido la venta de los mismos, para el pago de las cuotas atrasadas.

Por ende, a pesar, que el uso destinado a la supermanzana de la cual hacen parte los 4 predios embargados, es para desarrollar un complejo multifamiliar, la ejecutante, lo ha destinado como zona verde recreación, impidiendo, se reitera, el



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

uso exclusivo.

Como se encuentra plasmado dentro de las escrituras y demás documentos que se aportan con el presente, la supermanzana se encuentra conformada por los 4 lotes y un área común o zona verde que le corresponde a esta, la cual no fue objeto de estudio de los 4 avalúos que fueron presentados, lo cual contradice lo anteriormente transcrito, así como afecta el valor comercial de los predios estudiados y como se planteara más adelante, es imposible, que se pretenda rematar los 4 lotes de terreno sin tener en cuenta el área restante que en conjunto, conforma la supermanzana creada desde el año 1988.

#### FRENTE A LA SUPERMANZANA DE LA CUAL HACEN PARTE LOS LOTES AVALUADOS

Para dar mayor claridad al presente, me permito hacer las siguientes manifestaciones:

1. Mediante la escritura número 7.025 del 24 de octubre de 1988 de la notaria primera de Bogotá, se elevó a escritura pública el reglamento de copropiedad de condominio **HELIÓPOLIS**, municipio de melgar, departamento del Tolima, que había sido aprobado por la oficina de planeación de melgar mediante las resoluciones 039 de mayo 4 de 1988 y 040 A de mayo 10 del mismo año.

2. En la página 5 de dicho reglamento de propiedad horizontal, artículo séptimo, se hace alusión a que condominio consta de:

- 260 lotes
- Un área social
- Una supermanzana

3. En la misma hoja 5, al adverso del reglamento contenido en la escritura anteriormente enunciada, a renglones 17, 18 y 19, numeral 6, haciendo referencia a la supermanzana, dice que está consta de "**cuatro lotes para la construcción de multifamiliares en tres pisos, con una altura máxima de 9 metros con zona social y jardines**"

4. Para el año 1989, se celebró la escritura pública N° 4838 del 12 de julio de 1989, por medio de la cual se adiciona el reglamento de propiedad horizontal, en donde a pagina 8 adversa, se identifica la supermanzana de la siguiente manera y con los siguientes linderos:

**SUPERMANZANA:** Tienen un área de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 M2), cuyos linderos generales son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts); del punto dos (2) al punto tres (3) en veintiún metros cincuenta centímetros (21.50 mts); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en trece metros (13.00 mtrs); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en cincuenta y nueve metros treinta centímetros (59.30 mts) y del punto cinco (5) al punto seis (6) en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con zona social del condominio. **POR EL SURESTE.** Del punto seis (6) al punto siete (7) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mtrs); del punto siete (7) al punto ocho (8) en treinta metros cincuenta centímetros (30.50 mts); del punto ocho (8) al punto nueve (9), en dirección sur en veintidós metros (22.00 mts) todo con vía de penetración. **POR EL SUROESTE.** Del punto nueve (9) al punto diez (10) en noventa y nueve metros cincuenta centímetros (99.50 mts) con zona verde del Condominio. **POR EL NORESTE.** Del punto diez (10) al punto uno (1) en



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

*diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) y encierra con zona social del condominio.*

5. Los lotes a que se hace referencia en la precitada escritura y que conforman la supermanzana, son los que ahora son objeto de avalúo, y a cada uno le corresponde 0.780% de la copropiedad, es decir, contando con el mayor porcentaje de todos los lotes y demás predios que conforman el conjunto, pues los otros tienen porcentajes desde 0.359 % a 0.684%.

5.1. Conforme los precitados porcentajes, la supermanzana y los lotes que la conforman, no pueden compararse con ninguno de los otros lotes del conjunto, por cuanto, tienen una destinación diferente, así como cuentan con un porcentaje de coeficiente muy por debajo de estos, casi, por mitad, sumado a que además de ser 4 lotes, cuentan con una área común o zona verde, que es exclusiva de estos, la cual conforme la escritura 7.025 de 1988, es destinada para jardines y área social de la supermanzana, siendo necesario reiterar, que la misma a la fecha no se encuentra ni embargada, ni secuestra ni avaluada dentro de los avalúos presentados por la parte ejecutante.

#### LA IMPOSIBILIDAD DE AVALUAR LOS LOTES Y DE REMATAR LOS MISMOS DE MANERA INDIVIDUAL

Partiendo de lo anterior, debe reiterarse que desde el año 1988 fue creada jurídica y arquitectónicamente la supermanzana dentro del **CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, la cual se encuentra conformada por 4 lotes y una área común o zona verde, destinada para jardines y área social, de los multifamiliares de tres pisos cada uno que pueden ser construidos en dichos 4 lotes.

Teniendo en cuenta lo reglado dentro del decreto 1420 de 1998 así como en la resolución 620 de 2008, por tratarse los 4 lotes objeto de estudio de predios afectados al régimen de propiedad horizontal, así como por hacer parte de la supermanzana, debe para avaluarse los mismos y determinarse el valor comercial de los mismos, aplicarse el procedimiento establecido dentro del artículo 18 de la precitada resolución, siendo necesario que se estudie, valore y avalúe el área común o zona verde que junto con los 4 lotes conforman la supermanzana, por cuanto, la falta de su avalúo, disminuye considerablemente el valor de los predios, puesto que jurídicamente, todos en conjunto crean una sola unidad arquitectónica, tan es así, que el IGAC en cumplimiento de lo establecido en la escritura N° 7.025 de 1988, tiene una sola ficha catastral para toda el área que conforma el área de 3.650 M2, que es el área de la supermanzana.

Lo anterior en cuanto al avalúo, pero analizando jurídicamente, lo embargado y secuestrado dentro del proceso del juzgado 19 civil municipal de Bogotá y, por ende, dentro del presente asunto, son solamente 4 lotes, es decir, hace falta embargar y secuestrar el área común y/o zona verde, la cual no puede ser separada de los cuatro precitados lotes, pues en conjunto, tanto lotes como el área conforman la supermanzana, y esta no puede dividirse a través de un remate, puesto, que se afectaría no solo a la parte ejecutada sino a la totalidad de los copropietarios del **CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, ya que se les afectaría el porcentaje de copropiedad, así como se afectaría al tercero o incluso, a la misma ejecutante, si se rematan y adjudican solo los 4 lotes, por cuanto, la empresa ejecutada continuaría siendo propietaria de la zona verde o área común de los 4 lotes, sin la cual estos no se pueden desarrollar, puesto, que ninguna entidad pública otorgaría permisos o en el caso del IGAC, desmembraría un predio compuesto desde hace más de 30 años, por una decisión judicial.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

terreno, pero se observa que es inferior a la de los 4 lotes y mucho más inferior al área de la supermanzana.

Se reitera, no se aportaron fotografías de los 5 supuestos lotes que se analizaron para determinar el valor dados a los lotes estudiados, así como no se aportó documento alguno, que permita demostrar que tienen calidades y características similares a los 4 estudiados.

Se debe iterar, que los 4 lotes aquí embargados hacen parte de una supermanzana, asignándoseles en la escritura pública N° 4838 de 1989 un coeficiente de copropiedad de 0.780%, es decir, el valor más alto, motivo por el cual, dentro del condominio no existen lotes que puedan ser comparados con estos, puesto que además del porcentaje de copropiedad, no existen otros con la misma destinación o que hagan parte de una supermanzana.

3.2.2. No se logra precisar si esos 5 predios a los que hace alusión se trata de predios construidos o lotes de terreno, además, debe quedar algo muy claro y es que los únicos lotes que hacen parte de una supermanzana con uso de suelo y destino multifamiliar, son los que están siendo estudiados, por ende, los mismos no podrían ser comparados con ningún otro lote dentro del conjunto residencial, puesto, que se reitera, ninguno tiene características similares a los predios objeto de estudio, para que puedan ser comparados y de allí, determinar el valor comercial de los mismos.

3.2.3. No fueron aportadas fotografías de los 5 predios que supuestamente fueron analizados para determinar el valor del metro cuadrado y hacer un comparado, para determinar el valor de los 4 predios objeto de estudio, ni documento alguno que permita identificarlos, verificarlos ni conocer el estado tanto físico como jurídico de los mismos.

3.3. Debe manifestarse como se ha hecho a lo largo de este escrito, que los lotes hacen parte desde el año 1988 reiterado en el año 1989, de una supermanzana, motivo por el cual, debió de evaluarse la misma en su integridad, no los 4 lotes como si fueran predios individuales, porque no lo son, tan es así, que como fue plasmado dentro de cada uno de los avalúos, los 4 lotes tienen la misma ficha catastral, la cual es 03-03-0001-0179-801, ello debido a que para catastro o IGAC conforman una sola unidad, la cual es, la supermanzana

4. Revisada la resolución 620 de 2008, en el capítulo III, se establecieron unos procedimientos especiales para analizar y avaluar determinados predios que cuentan, con unas características específicas, en el presente, caso, como es de conocimiento general, los 4 lotes objeto de avalúo, además de hacer parte de una supermanzana, se encuentran afectados a un régimen de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, era imposible que se aplicara para determinar el valor comercial de los lotes objeto de proceso, el método de comparación, por cuanto, el mismo es dable para predios que se encuentren afectados por régimen de propiedad horizontal, sumado, a que dentro de los avalúos presentados nada se dice, respecto del coeficiente que cada lote posee, así, como tampoco se hace referencia al área privada y al área común, a servidumbres y demás aspectos que deben analizarse, conforme lo reglado dentro del artículo 18 de la resolución 620 de 2008.

5. Siguiendo con lo anterior, en el numeral 4 del precitado artículo se estableció:

*Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de*

13  
14



desarrollo de la supermanzana, pero sí cobrando las cuotas de administración.

Debe manifestarse que conforme lo informado por mi mandante, el interés que siempre ha tenido la parte ejecutante, es lograr el remate de los predios embargados, de manera individual, disminuyendo el valor real de estos, para poder obtener los mismos y así ya en poder de esta, desarrollar lo que estime pertinente en la supermanzana, prueba de ello, es, que durante muchos años ha impedido el acceso de la parte ejecutada, para ejercer sus derechos sobre la totalidad de la supermanzana, así como que se presenten unos avalúos estudiando los predios de manera individual, así como plasmarse dentro de los mismos que la escritura se encuentra en trámite, cuando no existe negociación alguna aparte de este proceso ejecutivo, en el cual, se reitera, la ejecutante, busca, rematar los lotes, puesto, que lo que falta es el título, por cuanto, la tenencia la tiene desde hace varios años.

En este aspecto, debe manifestarse, que resulta ilógico e injusto, que se cobre, se tramite este proceso ejecutivo, por el no pago de unas cuotas de administración, cuando, la ejecutada no tiene acceso ni a parte ni a la totalidad de la supermanzana ni puede disponer de ellos, no puede venderla ni cederla, ni buscar quien se encargue de pagar la deuda y se quede con la supermanzana.

3. En cuanto al método valuatorio aplicado para determinar el valor de cada predio, el cual conforme el perito fue el de comparación de mercado a través de estudios de bienes semejantes y comparables, debe afirmarse, que el mismo no fue desarrollado a cabalidad, por cuanto:

3.1. Sea lo primero hacer la salvedad, que la resolución 620 de 2008, es aplicable, para dictámenes que se desarrollen en el marco de la ley 388 de 1997, lo cual no aplica en el presente caso, donde se trata de un proceso ejecutivo y no están valorando predios que ostenten la calidad de VIS ni se está frente a un proceso de expropiación.

3.2. Conforme lo plasmado dentro del artículo 10 de la resolución 620 de 2008, se estableció:

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

3.2.1. El método valuatorio no fue desarrollado correctamente, ya que, a pesar que se plasman nombres, lotes, áreas y valores de 5 predios, no se aportó documento alguno que soporte dicha información, no se aportaron las publicaciones, la fecha de dichas ofertas, tal como lo exige el precitado artículo, no se sabe el valor que están cobrando por dichos predios en su totalidad, pues solo se plasma un valor por metro cuadrado o si en efecto, existen o son invenciones del perito, no se plasma números de documento de identidad de los 5 nombres plasmados, no se señaló número de contacto con los presuntos vendedores y/o propietarios de esos 5 predios allí señalados, se observa que todos los predios tienen la misma área, se presume que de



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

15

Con base en todo lo anteriormente expuesto, muy respetuosamente, me permito elevar las siguientes:

#### SOLICITUDES

1. Tener en cuenta en cuenta todo lo manifestado a lo largo del presente asunto, darle traslado del mismo a la parte ejecutante y no fijar fecha para remate, teniendo en cuenta, se itera, todo lo plasmado a lo largo del presente
2. Conforme lo establece el artículo 228 del C.G.P. y siguientes, fijar fecha y hora, a fin que el doctor **JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ**, pueda ser interrogado frente a los avalúos por el elaborados y aportados por la parte ejecutante, diligencia en la cual, la suscrita le hará preguntas y presentara documentos, referentes a la labor por el efectuada dentro de dichos avalúos.
3. Ante la imposibilidad de poder aportar con el presente dictamen pericial para controvertir los presentados por la parte ejecutante y elaborados por el doctor **JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ**, ello, por cuanto, como se manifestó a lo largo del presente, a la empresa ejecutada, ni a ninguna persona que tenga vínculo con ella, le permiten el acceso al **CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS** y menos a los 4 lotes y zona verde o común que conforman la supermanzana, se solicita al despacho:

Nombrar auxiliar de la justicia, perito evaluador de bienes inmuebles, a fin que:

- Identifique plenamente la supermanzana del **CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, conformada por los 4 lotes y el área común o zona verde, ello partiendo de los linderos generales y especiales plasmados dentro de las escrituras públicas 7.025 de 1988 y 4838 de 1989.
- Determinar el uso del suelo aprobado para dicha supermanzana
- Determinar el valor comercial de dicha supermanzana, teniendo en cuenta, la destinación y/o uso del suelo aprobada para ella, área y demás necesarias para ello, desarrollando su dictamen, teniendo en cuenta, el procedimiento especial establecido dentro del artículo 18 de la resolución 620 de 2008 y demás normatividad pericial aplicable al presente caso
- 

Reservándome el derecho de ampliar el cuestionario que debe resolver el auxiliar de la justicia, para el momento de su nombramiento.

#### ANEXOS

Con el presente me permito aportar los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la escritura pública N° 7.025 de fecha 24 de octubre de 1988, otorgada en la notaría primera de la ciudad de Bogotá junto con sus anexos.
2. Fotocopia de la escritura pública N° 4838 de fecha 12 de julio de 1989, otorgada en la notaría sexta de la ciudad de Bogotá junto con sus anexos
3. Fotografías de la maqueta del proyecto constructivo propuesto en alguna oportunidad de la supermanzana, en donde, se observa que se trata de 4 lotes y el área común circundante a ella.



MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE

4. Fotocopia del plano de fecha 26 de enero de 1988, del desarrollo y/o condominio residencial campestre Heliópolis, en donde, se observa, al costado superior la supermanzana, colindando con la zona social del conjunto, supermanzana que cuenta con un área de 3.650 M2
5. Fotocopia del plano anexo a la escritura pública 7.025 de 1988.

Del señor juez,

MAYRA ALEJANDRA CAÑÓN VELAZCO  
C.C. N° 1.014.185.891 de Bogotá  
T.P. N° 182.873 del C.S. de la J.

15  
FA

AB 14091042



No. 7.025 / - - - - - NUMERO SIETE MIL  
 VEINTICINCO . - - - - -  
 En la Ciudad de Bogotà, Distrito  
 Especial Departamento de Cundinamarca,  
 República de Colombia, a  
 Veinticuatro / (24) / de Octubre,

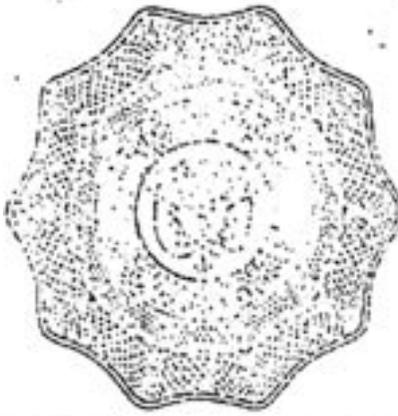
de mil novecientos ochenta y ocho (1.988) ante mí: HERMANN  
 PIESCHACON NIGRINIS, NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE BOGOTA.  
 Compareció JOSE ALFONSO CARRIZOSA ALAJMO varón, mayor de  
 edad vecino de Bogotà e identificado con la cédula de  
 ciudadanía número 19.063.839 de Bogotà y declaró: - - - - -  
 PRIMERO: Que obra en nombre de la sociedad PRONTORA J.C. LTDA  
 sociedad constituida por medio de la escritura pública número  
 4.518 de 3 de Agosto de 1.987 de la Notaria Primera (1a.) y en  
 su caracter de Gerente segun consta en el certificado de la  
 Camara de Comercio de Bogotà que se protocoliza con este  
 instrumento. - - - - -  
 SEGUNDO: Que la Sociedad PROMOTORA J.C. LTDA. es titular del  
 dominio del inmueble ubicado en el Municipio de Melgar  
 (Tolima) en el kilometro 5 de la carretera que de Melgar  
 conduce al Carmen de Apicalà y determinado por los siguientes  
 linderos: Partiendo del sitio contrario donde se encuentra el  
 mojón que indica el kilometro cinco (5) de la Carretera que  
 de Melgar conduce al Carmen de Apicalà donde se inicia una  
 cerca de alambre con postes de cemento, siguiendo esta  
 cerca en línea recta en dirección Nor-occidente, hasta  
 encontrar la quebrada La Guaduala, lindando en este trayecto  
 con terrenos que antes pertenecieron a la Hacienda La  
 Guaduala, hoy propiedad de la Federación Nacional de  
 trabajadores de Industrias Eléctricas y Mecánicas de  
 Colombia FETRAMECOL de este sitio siguiendo dicha quebrada  
 aguas abajo hasta el sitio donde se encuentra un mojón de  
 piedra o cemento situado en el costado Sur-Deste de dicha

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de día  
 1-9-31  
 4-0-0  
 11-50000  
 5-9-00  
 14-10  
 201-31  
 1988  
 M

AB-14635300

6835



... 5 ...  
... este trayecto carretera de por medio ...  
... con terrenos de la misma Hacienda ...  
... GUADUALAJARA ... y que hace parte del terreno ...  
... número dos (2) ... el que de hoy en ...  
... adelante tomará el nombre de ...

MONTECARLO. - - - - -

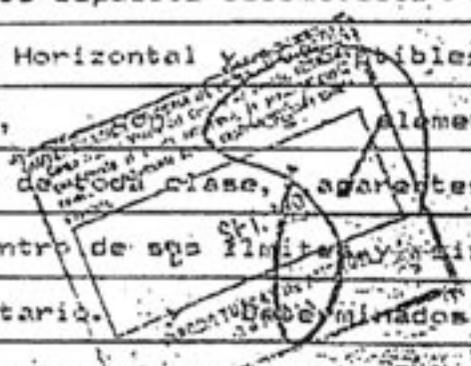
ARTICULO 7.- DESCRIPCION DEL CONDOMINIO : El Conjunto Residencial Campestre HELIOPOLIS comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno, consta de doscientos sesenta (260) Lotes, una Supermanzana y un Área Social.

ARTICULO 8.- CLASES DE BIENES: El Condominio objeto de este Reglamento ha sido diseñado para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus Unidades Privadas y participes en la copropiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su Unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común.

En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados.

CAPITULO IV. - - - - -  
DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO . - - - - -

ARTICULO 9.- DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y elementos de aprovechamiento independiente, elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, muebles o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.



continuación. - - - - -

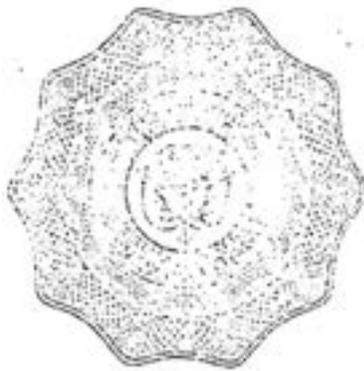




quebrada La Guaduala, lindando en este trayecto con terrenos que antes pertenecieron a la Hacienda La Guaduala, hoy propiedad de la Federacion Nacional de trabajadores de Industrias Eléctricas y Mecánicas de Colombia FETRAMECOL de este sitio siguiendo dicha quebrada aguas abajo hasta el sitio donde se encuentra un mojón de piedra o cemento situado en el costado Sur-Oeste de dicha quebrada, donde se inicia una cerca de alambre, lindando en este trayecto quebrada de por medio con la Hacienda SANTA CLARA que antes perteneció a la Hacienda La Guaduala hoy propiedad del señor DANIEL ORTIZ. siguiendo dicha cerca de alambre en línea recta en dirección Sur-Oeste, hasta encontrar un mojón de piedra o cemento y continuando dicha cerca en la misma dirección ligeramente curva, bordeando las estribaciones del cerco de la Finca LUZ BEGONA; hoy el PARAISO, hasta el sitio donde se encuentra un mojón de piedra o cemento donde se encuentra el cruce de cercas que delimitan terrenos de la Asociación Odontológica Sindical Colombiana ASDOAS, finca LUZ BEGONA hoy EL PARAISO y terrenos que se están alinderando, lindando en este trayecto ;cerca de alambre de por medio con la finca EL PARAISO que antes perteneció a la Hacienda LA GUADUALA; hoy propiedad del señor FRANCISCO LOZANO SANCHEZ; de este sitio siguiendo una cerca de alambre en línea recta en dirección Nor-Oeste, hasta encontrar un mojón de piedra o cemento, donde dicha cerca forma ligeramente una semi escuadra, continuando esta misma cerca de alambre en línea recta en dirección Oriente, hasta encontrar la carretera que de Melgar conduce a EL CARMEN DE APICALA, lindando en este trayecto cerca de alambre de por medio con terrenos que pertenecieron anteriormente a la Hacienda LA GUADUALA, hoy propiedad de la Asociación Odontológica Sindical Colombiana (ASDOAS) de este punto, siguiendo dicha carretera via Melgar, hasta llegar al punto de partida de esta alinderación, lindando

AB 14635300

18  
19



5  
... este trayecto carretera de por medio  
... con terrenos de la misma Hacienda  
... GUADUALA, y que hace parte del terreno  
... número dos (2), el que de hoy en  
... adelante tomará el nombre de

MONTECARLO. - - - - -

ARTICULO 7.- DESCRIPCION DEL CONDOMINIO : EL Conjunto Residencial Campestre HELIOPOLIS comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, al lote de terreno, consta de doscientos sesenta (260) Lotes, una Supermanzana y un Área Social. - - - - -

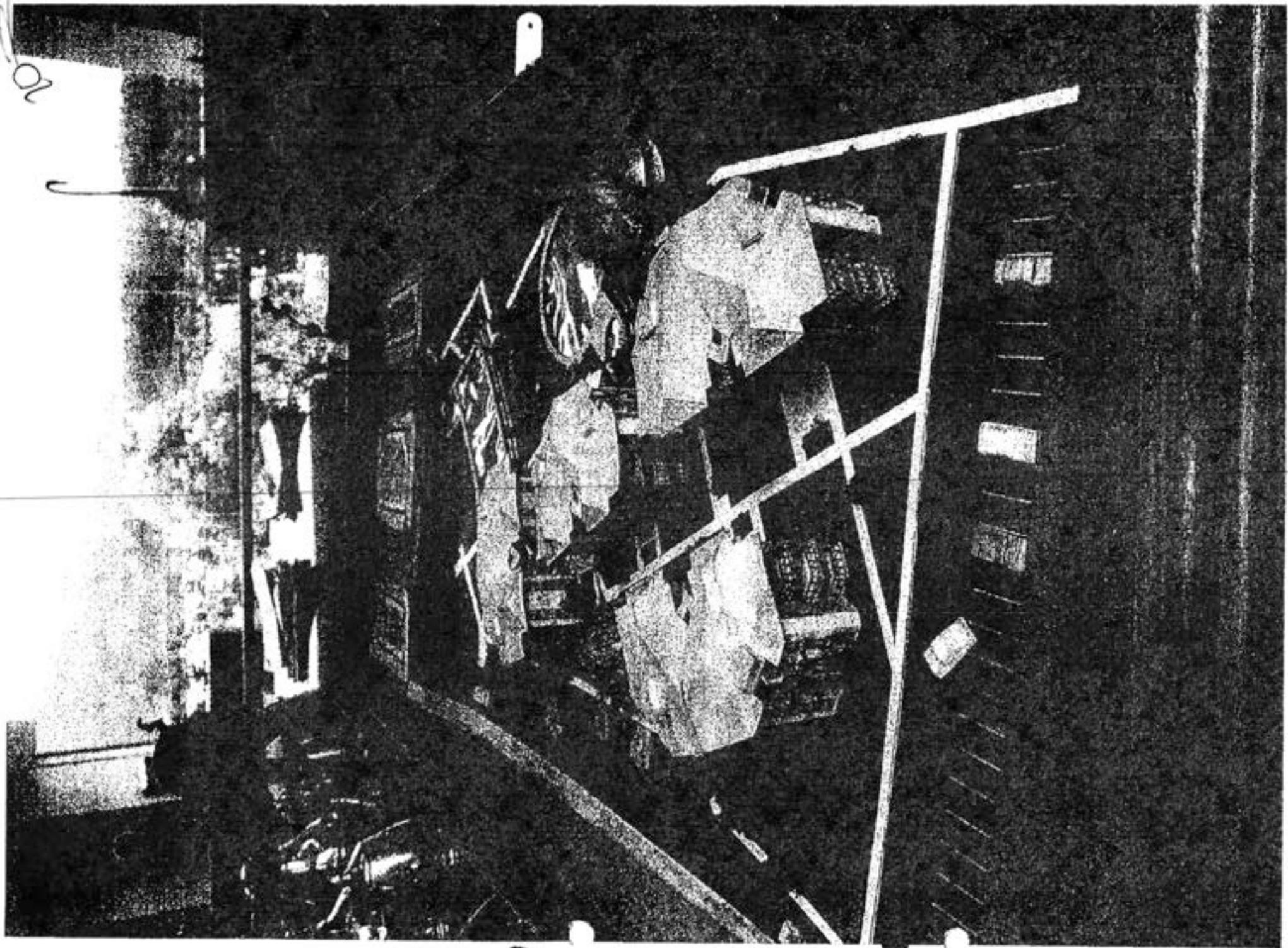
ARTICULO 8.- CLASES DE BIENES: El Condominio objeto de este Reglamento ha sido diseñado para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus Unidades Privadas y participos en la copropiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su Unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. - - - - -  
En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados. - - - - -

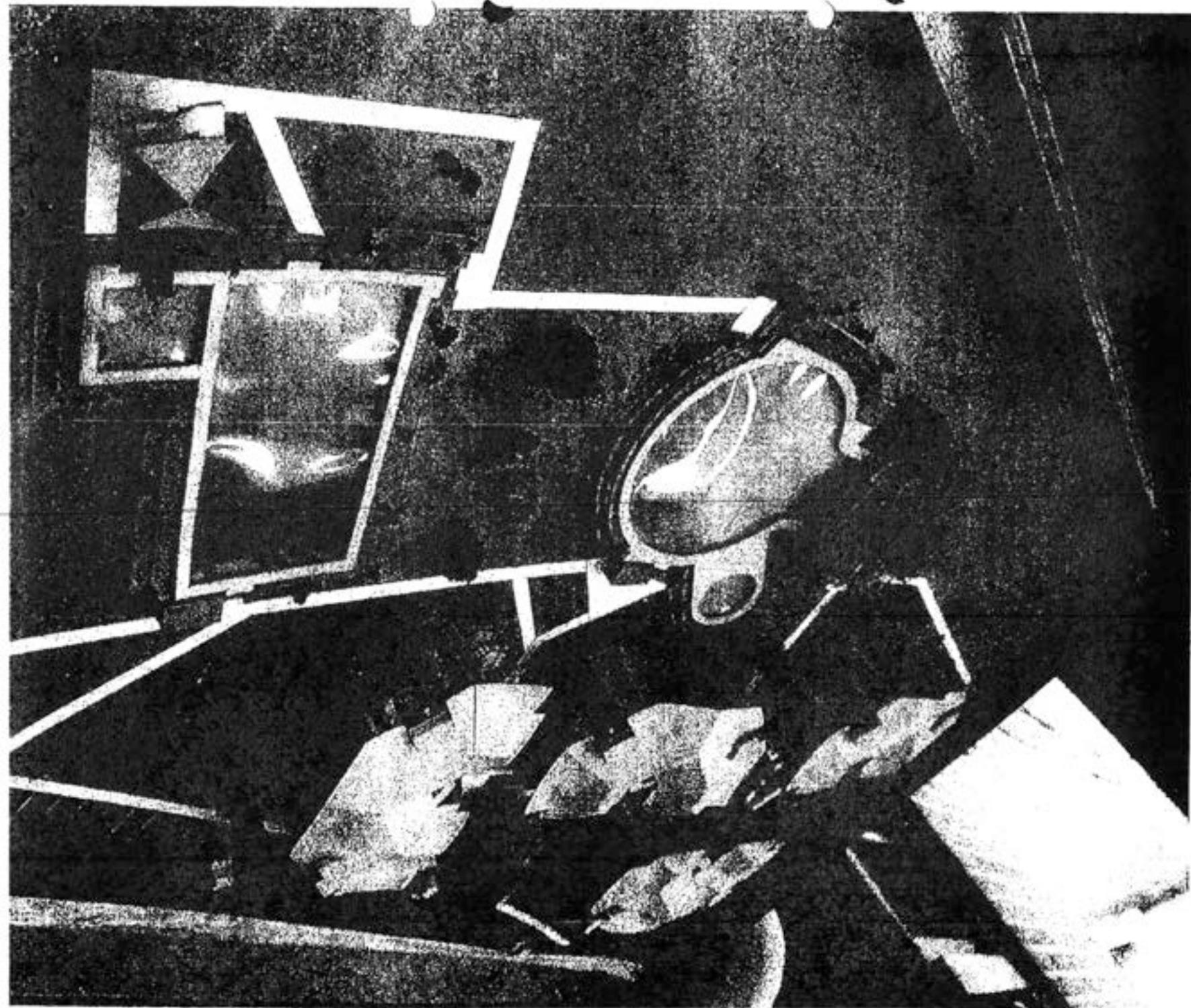
CAPITULO IV. - - - - -  
DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO. - - - - -

ARTICULO 9.- DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y elementos de aprovechamiento independiente, elementos arquitectónicos e instalaciones de buena clase, aparatos o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. - - - - -  
continua en - - - - -

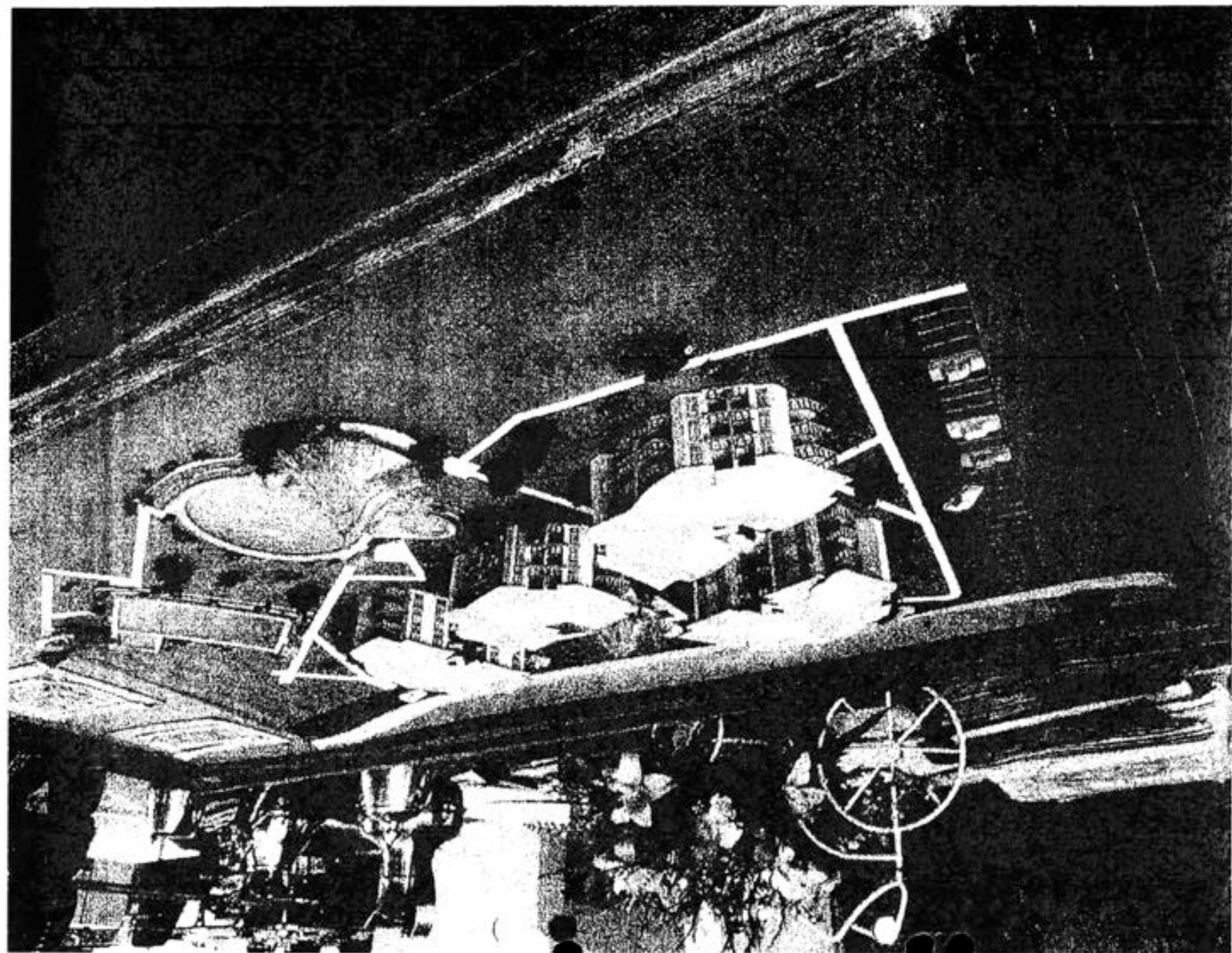


19  
20





21  
100



21  
2019

Bogotá, D.C.

De  
Dia  
Mes  
Año

*[Handwritten Signature]*

FREDY MORANTES PÉREZ  
JUEZ

Juzgado Decano Civil Municipal de Ejecución de  
Bogotá

Notificación por estado  
El anterior auto se notifica a las parte por  
producción en estado No. 061 fado hoy 26 de  
Marzo de 2019 a las 8:00 am

Secretaria  
*[Handwritten Signature]*  
YELIS YAEL TIRADO MAESTRE

**NERGIUS**

Señores  
Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D. C.  
Ciudad  
E. S. D.

REF: TRIBUNAL EJECUTIVO SUBJULGADO DE CONTINUOS CAMBIOS  
HELIÓPOLIS

RAD. 0000

ASUNTO: ALZAGO A VOTO

LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO  
C. C. No. 52.223.584 de Bogotá D. C.  
T. P. No. 118.851 del C. S. de la J.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	AVANZO
...	...	...
...	...	...
...	...	...
TOTAL	...	\$733.400.000

El valor total de los avales equivale a la suma de TRES CIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MIL (\$353.400.000).

Lo anterior, para dar cumplimiento a lo ordenado por el Despacho mediante voto de fecha 19 de octubre de 2019.

Anexo avales individuales de los predios en venta (21) folios cada uno.

Atentamente

LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO  
C. C. No. 52.223.584 de Bogotá D. C.  
T. P. No. 118.851 del C. S. de la J.

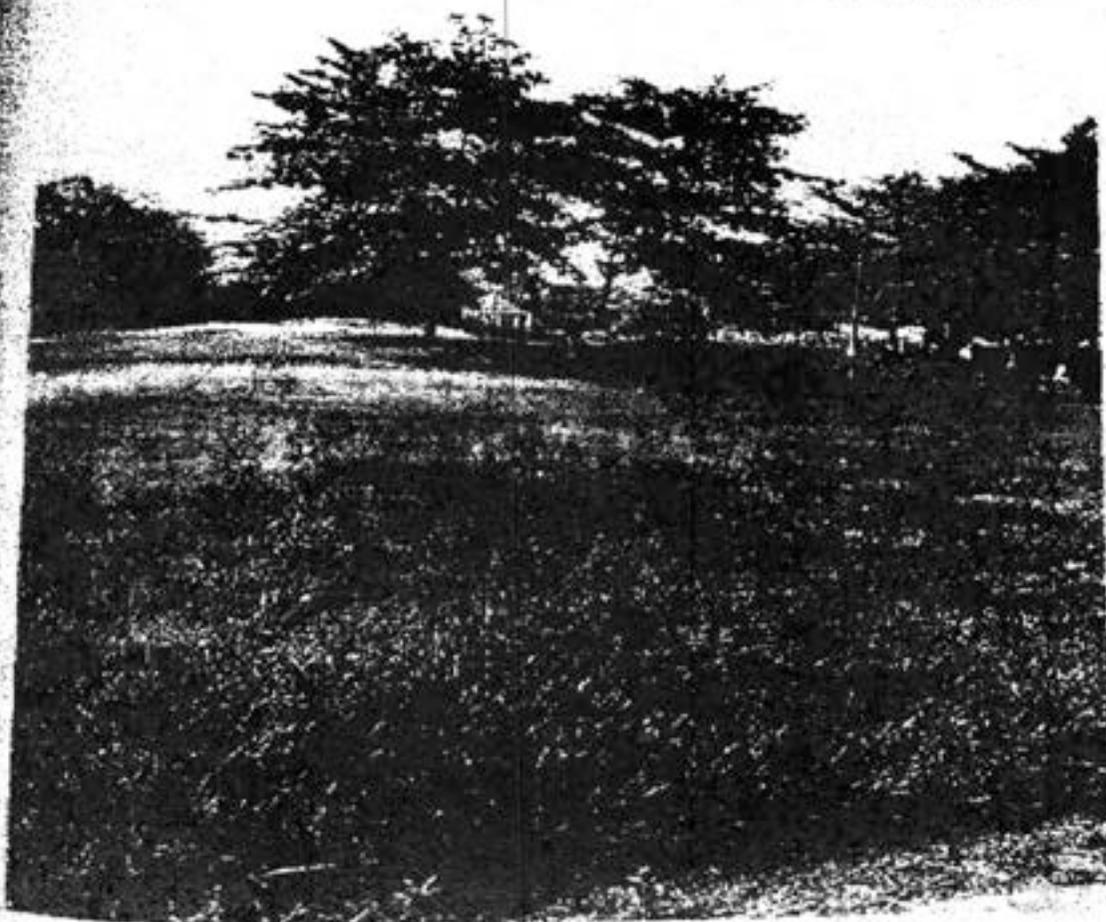
Carretera 4 No. 18-00 Ciudad 1902  
Bogotá D.C. - Colombia



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO



AVALUO -LOTE Nro.1, DE LA SUPERMANZANA, UBICADO EN EL  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS, KILOMETRO-  
5, VIA-MELGAR -CARMEN DE APICALA.

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliador de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesurio2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LEY 143 DE 1994 COLOMBIANA  
DE PROMOCION AVALLUADORA  
C.P. U.N.A. RIC. 00-113-907

## TABLA DE CONTENIDO

### INTRODUCCION

- 1 ASPECTOS GENERALES
- 2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- 3 DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALIA
- 4 ASPECTO ECONOMICO
- 5 METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
- 6 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
- 7 CONSIDERACIONES FINANCIERAS DEL AVALUO
- 8 AREAS Y AVALUOS

23  
25

# AVALUOS AGRARIOS

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P. U.N.A. SIC 16112491

de la súper manzana. Medio de Análisis de suelos, para el uso social y recreativa de Condensación, para tener un control de nombrado al régimen de propiedad interna y por lo tanto tiene derecho a las zonas comunes y Sociales, con el fin de acceso a la vía pública, Polideportivo, y sede Social, ubicado dentro de un conjunto residencial urbano en desarrollo, circundado por condiciones ambientales características Topográficas: casa, guías de drenaje, Colegio Panamericano, Colegio Campestre, y Sede Regional Tarma.

## VÍAS Y SERVICIOS

La infraestructura vial y de servicios públicos es completa, caracterizada por las principales Internas, totalmente pavimentadas, el drenaje y vía de acceso al predio totalmente pavimentado cuenta con redes de acomodadas de acueducto, Energía Eléctrica, y recolección de basuras.

## TITULACION

ESCRITURA No.	En Trámite.
MATRICULA INMOBILIARIA:	366-18988 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar.
FECHA CATASTRAL:	03-03-2001-0179-801

## CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

### 24. NORMATIVIDAD

ZONA PARA DESARROLLO RESIDENCIAL CAMPESTRE URBANO. Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del presente estudio o avaluó, sobre el predio en cuestión, corresponden a las

Av. S No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxilio de la Quilera Perito.  
E-mail: juancesar12013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC 08-112-691

establecidas en el esquema de Ordenamiento Territorial adoptado, por medio del acuerdo 001 del 17 de Febrero del año 2016, proferido por el Consejo Municipal de Melgar Tolima, por el cual el Consejo Municipal en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 197 de la Constitución Nacional, adopta la revisión y ajuste general ordinario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar Tolima.

## 2-2- ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR DE UBICACION

El sector hace parte del casco urbano Unifamiliar Multifamiliar, por lo tanto predomina el uso residencial-Campestr urbano con Media-Alta densidad de lotes de similares características topográficas, casquinillas de veraneo, Condominios vecindarios, Urbanizaciones, Colegios, Zona Regional Tolima, distante 6 minutos del parque principal de Melgar, donde encontramos la Iglesia, Puesto de Policía, Bancos, La Alcaldía y el Comercio en General.

## 2-3. ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

De conformidad con las normas establecidas en el decreto 2220 de 1993, la ley 143 de 1994, y 732 del año 2001, por uso y destino económico, el inmueble, donde se encuentra ubicado corresponde al estrato Grupo (5), y de acuerdo a recibos de servicios Públicos de predios vecindarios.

## 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

El bien que se evalúa comprende el terreno con un área de 44,75 metros cuadrados, de forma rectangular plano, sin ninguna clase de construcción, únicamente pradisado en grama nativa de la región con las siguientes características:

### CARACTERISTICAS

ANEXO 12. Campo Melgar  
Estrato 5

# AVALUOS AEREA

MIEMBRO COMITA  
DE PERITO

VEGETACION AMBIENTAL

VEGETACION DE ORIENTACION

TOPOGRAFIA:

FORMA GEOMETRICA

FRENTE:

POR EL FONDO:

PROPORCIONALIDAD FRENTE FONDO

12 LINDEROS Y DIMENSIONES LOTE Nro. 1 SUPERMANZANA

NORTE:

SUR:

Singula  
Buena vista en el varadero  
Destruido por el incendio  
Libre de  
100% Plano de Buena Calidad  
Por tanto  
rectangular  
28.50 metros lineales con zona  
verde comun interior del  
Condominio Residencial  
campeste Heliopele  
28.50 metros lineales con zona  
Verde comun interior del  
Condominio Residencial  
campeste Heliopele

En 28.50 metros lineales con zona  
Verde comun interior del Condominio  
Residencial campeste Heliopele

En 28.50 metros lineales con zona



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

106

ORIENTE:

Verde Común Interna del Condominio  
Residencial campestre Heliópolis

OCCIDENTE:

En 15,50 Metros lineales con Zona  
Verde común interna del  
Condominio Residencial Campestre  
Heliópolis

En 15,50 metros lineales con zona  
Verde Común Interna del Condominio  
Residencial campestre Heliópolis

## 4. AREA

41	Área Arquitectónica bajo techo	0	M2
42	Área Arquitectónica al aire Libre	0	M2
44	Total Área Libre-zona Verde Común	441,75	M2
46	Total Área del Lote:	441,75	M2

## 5. ASPECTO ECONÓMICO

El Municipio de Melgar, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su ordenamiento presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y un proceso de expansión a pesar del limitado desarrollo económico, el comercio es netamente dependiente de Bogotá con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Motels, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Río Sumapaz, bordea al Municipio de Melgar impidiendo el tráfico por vía acuática y recurso hídrico, sin embargo, el Municipio cuenta con un sistema de alcantarillado, sus poblaciones tienen agua potable, alumbrado público, puentes y vías.

En H. No. 304

25  
27

# AVALUOS AREA

MIEMBRO COMITÉ DE AVALUADORES  
DE PERÚ - AVALUADORES  
T.P. N.º 181 - 1997

La valorización en el Municipio ha de ser por ser la actividad económica nacional esté en los años de momentos recientes un impulso por el desarrollo turístico recreacional. Campeste

## 43. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble se destina como zona verde recreacional.

## 44. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA.

La zona presenta una alta actividad edificadora. Caracterizado por lotes de grandes características topográficas, Casagüenas de riego, Condominios desarrollo progresivo, equidistante 5 minutos al centro urbano de Melgar donde encontramos todo el Comercio en General.

## 45. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA.

Mediana demanda dirigida al estrato Medio de la zona, y en Usario turístico por alta oferta para bienes de similares características. De acuerdo con el análisis evaluatorio, su comercialización es favorable en un NOGUE COMERCIAL del 75%, dada la ubicación por ser zona residencial turística, y tener frente vehicular pavimentado e iluminado, y estar ubicado en uno de los mejores Condominios Campeste de la ciudad de Melgar, y por estar ubicado sobre el corredor turístico del Sur del Tolima, vía Melgar-Carmen de Apicala, hacen del predio un potencial en demanda teniendo en cuenta la oferta.

## 46. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Desarrollo y valorización constante generada por el crecimiento expansivo central urbano de la localidad y el polo de desarrollo sobre el eje donde se encuentra ubicado el predio en mención; infraestructura turística está

Un. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perú  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 65-112-691

138

Avanzando hacia este sector, por ser un lugar en desarrollo constructivo, actualmente se están construyendo Condominios Recreacionales, y se ha visto incrementado el valor de los bienes inmuebles, y por la plusvalía de la zona cazada Bogotá-Ibagué.

## 5-5 POTENCIALIDAD

Para uso exclusivamente recreacional, por estar al frente de la zona o sede Social del Condominio Residencial Campestre Helópolis, actualmente el sector de ubicación del predio es netamente recreacional Turístico, y por estar ubicado en uno de los mejor Condominio recreacional Turístico, y por sobre vía local de penetración al Condominio, hacen del predio un potencial en demanda.

## 6. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:

- 6-1 ANALISIS: Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 del 24 de Julio de 1.998, y de la resolución reglamentaria número 620 del 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Se utilizó el método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir de estudio de ciertas transacciones recientes referente al terreno.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estándares de mercadeo pertinentes y las técnicas de avalúo válidas y adecuadas, el mismo concepto de VALOR COMERCIAL del inmueble ubicado en el Condominio Residencial Campestre Helópolis, zona Bogotá-Ibagué.

# AVAILUO

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO  
DE LOS EXPERTOS  
TAXATIVOS

... Kilometro 5, vía Melgar - Canelas de Añiles, ...  
... el recuadro final.

## FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVAILUO

- 7.1 Factor de Ubicación y localización de la propiedad en la localidad de Melgar.
- 7.2 Facilidad de transporte público, ferrocarril y comunicaciones.
- 7.3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- 7.4 Área del terreno, relieve y forma geométrica.
- 7.5 Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente de Bien.

## CONSIDERACIONES FINALES DEL AVAILUO

- 8.1 En el presente avalúo no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el justiprecio se dicta sobre la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- 8.2 En la realización de este avalúo se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universales establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta mi experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8.3 El avalúo se fundamentó sobre el terreno y el área construida, toda vez que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad urbana.

8/10

8/10



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-091

23  
10

el área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno

34 El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyen notoriamente en dicho proceso, igualmente certifico que estoy en inhabilidad alguna del artículo 50 del Código General del Proceso.

35 El Evaluador advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado, el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran mi experiencia y el conocimiento pleno de la zona, y en los conceptos rendidos en los últimos cuatro años, para determinar valores Comerciales, como en el rendido a la Solicitante Señora: FLORALBA FERRUCHO VARGAS (Representante Legal del Condominio Residencial Campestre Heliópolis), he utilizado la misma metodología, presentada en peritajes a los Juzgados Promiscuo de Familia de Melgar, Juzgado Primero Civil Municipal de Melgar, Juzgado Segundo Civil Municipal de Melgar y Juzgados Promiscuos de Icononzo y Carmen de Apicalá.

36 El presente avalúo no tiene conocimiento de estudio de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.

Para averiguar el precio del terreno, cuando el mismo no se encuentre sondeo en la zona, o sector de ubicación, muestro los siguientes resultados:

El B. No. 1-22, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3927, 3928, 3929, 3930, 3931, 3932, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937,

27  
29

# AVANZADA

MEMBRO LEONARDO...  
DEPARTAMENTO...  
T.P. R.N.A. S.C. 01-12-2011

## LIQUIDACION AREA DE TERRENO DE ACUERDO A CALCULO DE ANALISIS ESTADISTICO DEL MERCADO LIBRE

DESCRIPCION	AREA	VF. M2/M2	VALOR TOTAL
LOTES DE TERRENO Nro. 1 SUPERMANZANA: Uso Residencial Campestre-Turístico. Con todas las exigencias de servicios Públicos.	23.25 M2	200.000	4.650.000
<b>TOTAL VALOR ADOPTADO</b>			<b>4.650.000</b>

### FACTOR DE COMERCIALIZACION (Escala de HERVEY)

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0.693370
1.29493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.29493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

Calle 25 No. 8-22, Centro Melgar - Cuenca - Ecuador - Tel: 078 254 7254. Avda. de la Independencia  
E-mail: juanacesar102013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P.R.N.A. SIC. (R-112-69)

## COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA URBANA PREDIOS OCUPADOS

COEFICIENTES DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
0,89443	1,11804	1,0000085172

### CALCULO VALOR DEL TERRENO

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA DEMANDA	VALOR FINAL
Lote: \$88'350.000.	1,0000085172	88'350.752.
VALOR ADOPTADO		88'350.000.
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$88'350.000.

### TOTAL AREAS Y AVALUOS

DESCRIPCION	AREA	VR. M2	VALOR TOTAL
TERRENO NRO.1 SUPERMANZANA USO RESIDENCIAL CAMPESTRE TURISTICO. Con todas las acomodaciones de servicios Públicos.	441,75 M2	200.000	88'350.000.
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$88'350.000.</b>

SON OCHENTA Y OCHO MIL  
PESOS M.C.T.E.

NO. 822, C/...

28  
30



MIEMBRO DE  
De Peritos

En el presente avalúo -estoy en la capacidad de-  
del 2001.

firmamente,

AVALUOS ARDILA  
NIT 42262  
C.C. 14.248.929

JUAN CESARIO ARDILA-PAEZ  
C.C. 14.248.929 de Melgar  
MIEMBRO LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS EVALUADORES  
T.P. R.N.A. S.L.C. -08-112-891  
Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia

Cra. 5 No. 8-22, Centro Melgar - Calaber - 310 567 2800  
E-mail: juan cesario 2012@yahoo.com



# AVALUOS ARDILA

MEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIG. 08-112-691

**LONJA**  
REGISTRADA  
SOCIETAT DE PERITAJOS



JUAN CESARIC ARDILA S.P.A.  
C.C. 14.246.320

REPUBLICA DE COLOMBIA  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

REG. No. 040195  
REGISTRACION CARARA DE COMERCIO DE BOGOTA  
No. 80823611

ESPECIALIDAD:  
AVALUOS INMUEBLES URBANOS, RURALES

AFILIADO C. C. 601 DECRETO 200 DE 2002

Registro Nacional de Avaluadores  
No. 08-112691 SIG. 08-112-691

Valencia  
Enero de 2019

Este documento es propiedad de la LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES y se encuentra registrado en el Registro Nacional de Avaluadores. Su uso es exclusivo para el fin que se indica y no puede ser utilizado para otros fines. La responsabilidad de los datos contenidos en este documento es de quien los proporciona. No se garantiza la exactitud de los datos.



# AVALUOS ARDILA

MEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

La República de Colombia

La Confederación Nacional de Lonjas Inmobiliarias  
"CONFELONJAS"

Nº. 900.783.045-9

Ciudad de Bogotá D.C.

Juan Cesario Ardila Pérez

C.C. No. 14.246.929

Decreto de Autorización de Actuación "PERITO AVALUADOR"  
con una vigencia total de 120 horas presenciales y trabajo autónomo,  
celebrado en el segundo semestre 2016.

*[Handwritten signature]*  
Juan Cesario Ardila Pérez  
Perito Registrado - AVALUOS

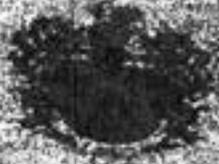
Fecha: D.C. febrero de 2017

35/27

# AVALUOS

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P.R.N.A. SIC 411477

República de Colombia



## LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES

Presente en la Cámara de Comercio, Regulada por el Decreto 2000 de 1991 y  
en la superintendencia de Inspección y Control del SUCRE, S. 1992  
inscrita dentro de los decretos constitucionales artículos 25 y 26

Certifica que

**Juan Cesario Ardila Pérez**

Identificado con Cédula Ciudadana 14.240.979

asistió al

## DIPLOMADO EN AVALUOS

Y que ha cumplido con los requisitos establecidos en los estatutos  
de la corporación y con fundamentos en las normas y leyes de la  
República de Colombia según decretos 2194 y 1420  
Leyes 388 de 1995 con excepción de la corte constitucional  
C492 de 1996

**Registro Afiliado D. CU. 0501**

— HARDOT - CUNDINAMARCA 31 DE OCTUBRE DE 2005

*Juan Ardila Pérez*  
JUAN ARDILA PÉREZ, AVALUADOR  
INDEPENDIENTE SIN CA. REGISTRADA

*[Signature]*  
[Illegible text]

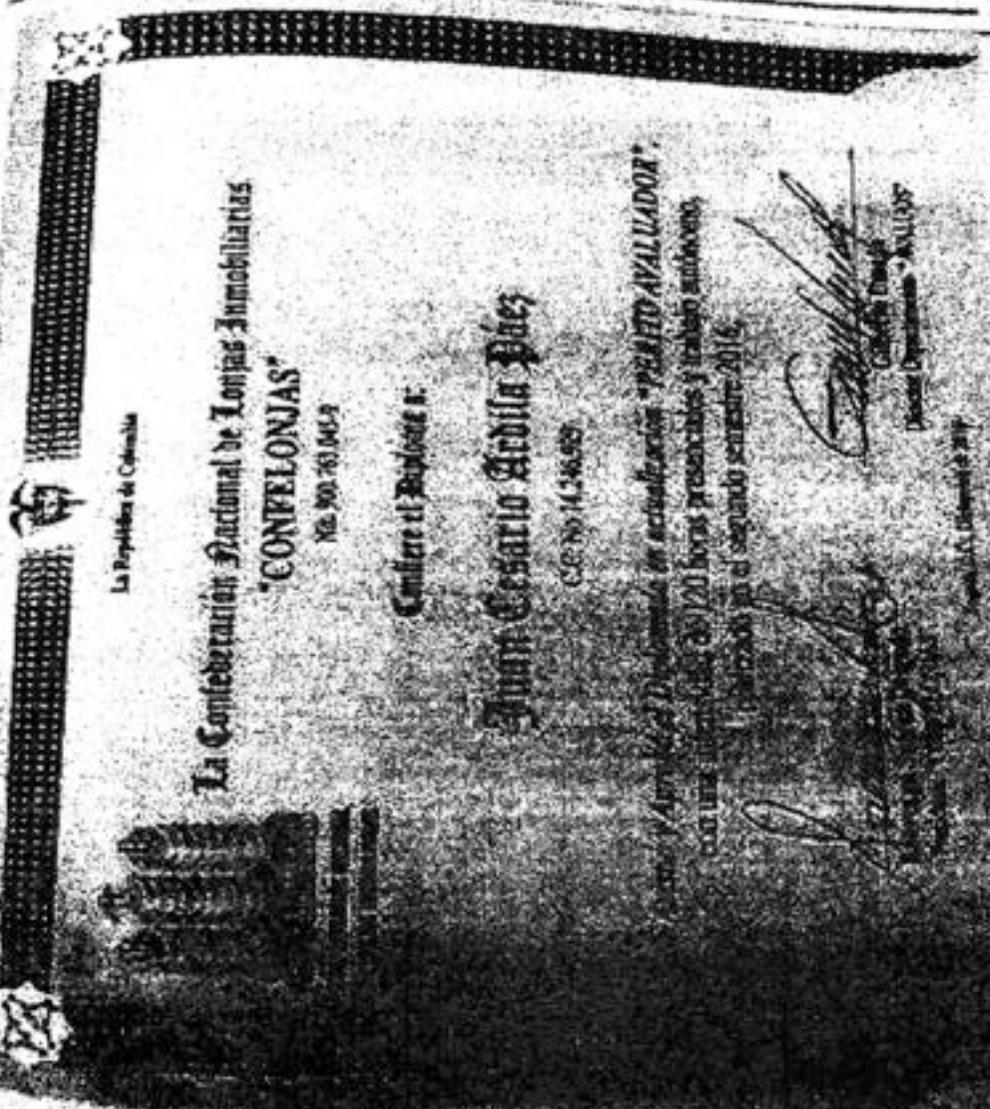
ca. 25 Nu. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672835 - Auditor de la Justicia Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

172



La República de Colombia

La Confederación Nacional de Lonjas Inmobiliarias  
"CONFELONJAS"

Nº. 900.703.045.9

Confiere el Doblete a:

Juan Cesario Ardila Díaz

C.C. No. 14.346.957

para / Approval / Documente en actualización "PERITO AVALUADOR",  
con una experiencia de 20/20 horas presenciales y trabajo autónomo,  
autorizada en el segundo semestre 2016.

*[Signature]*  
Cesar Ardila  
Director Departamento AVALUOS

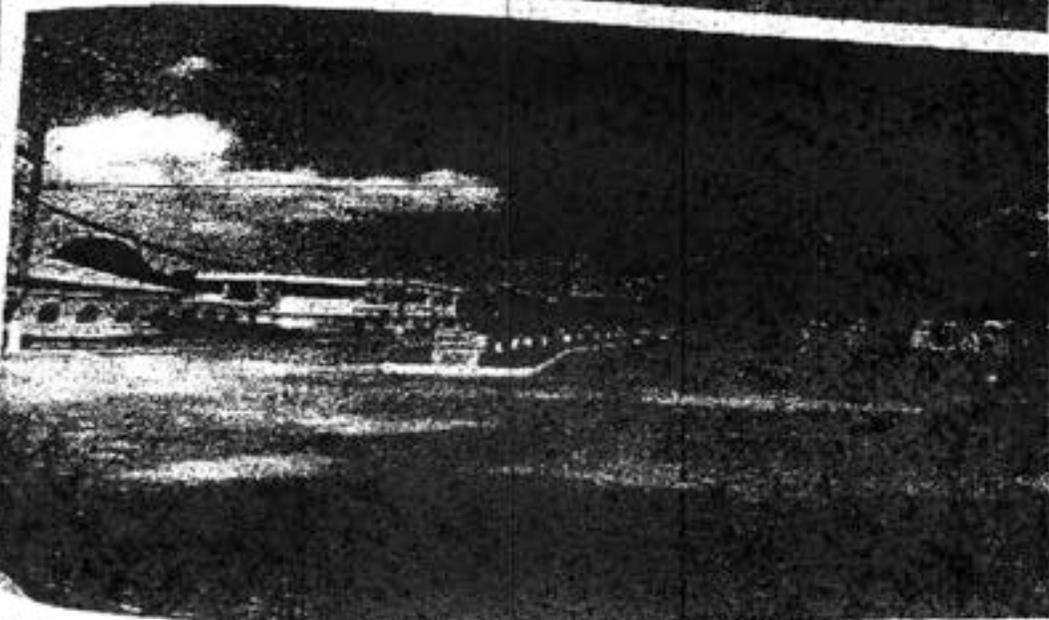
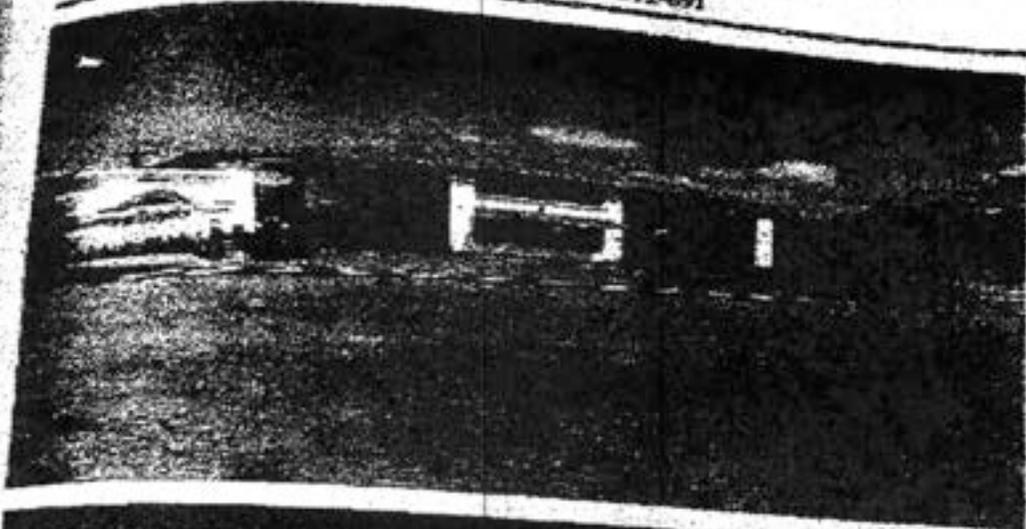
www.lonjas.com.co

37  
24



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO IONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P. R.N.A. SIC. 06-112-691



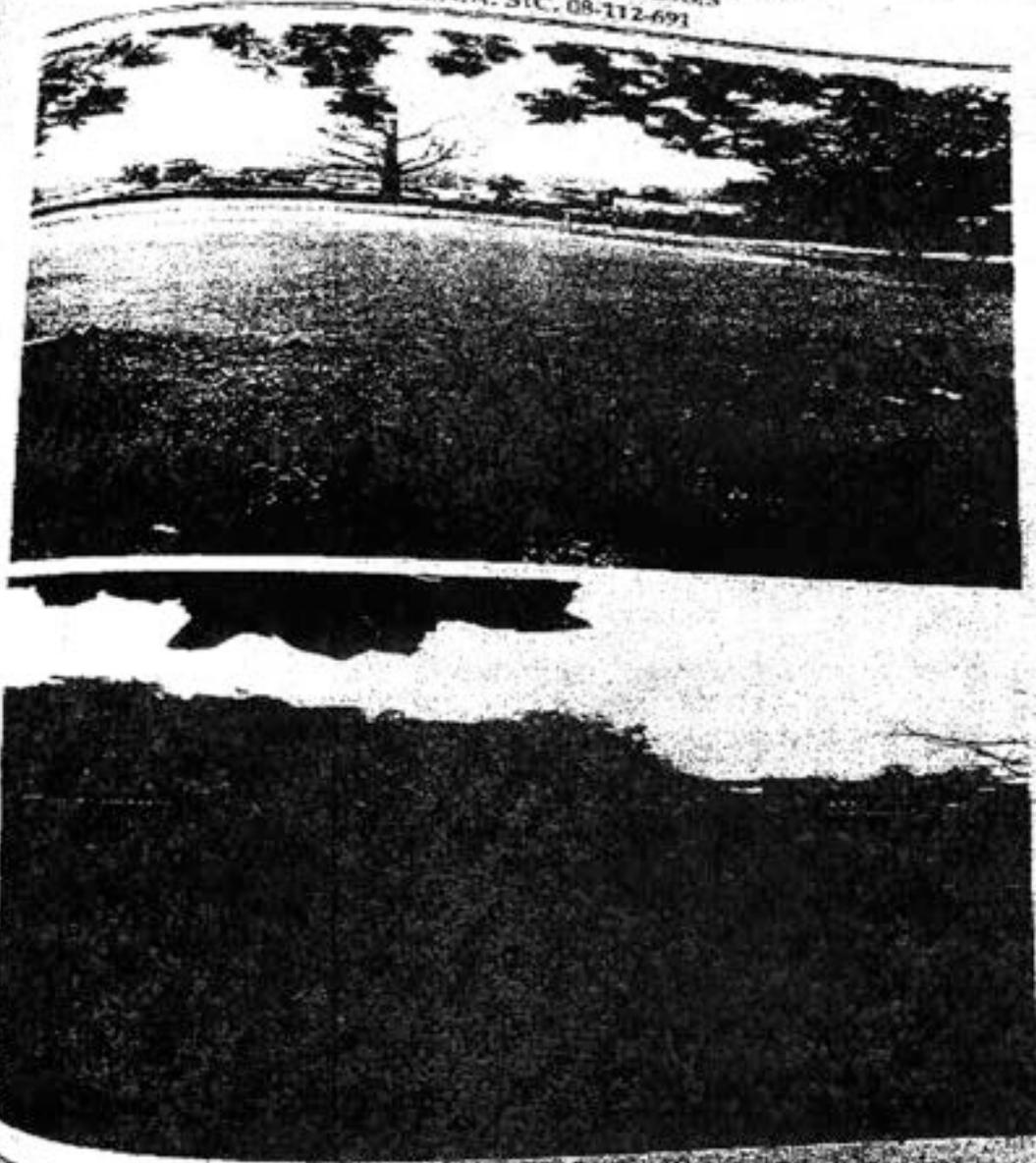
No. 8-22, Centro Melgar -- Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

119



C.C. No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672638, Auxiliar de la Fiscalía Pto  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com

37



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

120

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO



AVALUO -LOTE Nro.2, DE LA SUPERMANZANA, UBICADO EN EL  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS, KILOMETRO-  
5, VIA-MELGAR -CARMEN DE APICALA.

No. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanecuario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

121

## TABLA DE CONTENIDO

### INTRODUCCION

1. ASPECTOS GENERALES
2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA
4. ASPECTO ECONOMICO
5. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
6. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO
8. AREAS Y AVALUOS

Lima, 06 de Marzo del 2008

**AVAUO COMERCIAL: NIVELES DE DRAVNO**

**INTRODUCCION**

**PROPOSITO DEL AVAUO**

Estimar el valor comercial o mercado de un bien, a través de los datos disponibles en el capítulo 1, numeral 1.2 del Reglamento de Comercio Exterior, en donde se establecen las condiciones económicas que rigen al comercio exterior y los factores de comercialidad que pueden incidir positivamente o negativamente en el resultado final.

**DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se queda definit así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograda en un mercado abierto competitivo de las condiciones y requisitos para una venta justa, en la que el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asegurando que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido."

**DERECHO DE PROPIEDAD**

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

**EL OPTIMO Y MEJOR USO**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mayor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programa de obras de utilización futura que produzcan el mayor valor sobre la base de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

3903



# AVALUOS ARDILA

123

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-12-697

## VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

- |   |  |
|---|--|
| 1-1 CLASE DE AVALUO:                                    | AVALUO COMERCIAL URBANO  |
| 1-2 SOLICITANTE:  | FLORALBA FERRUCHO VARGAS<br>(Representante Legal Condominio<br>Residencial Campestre HelioPols)                      |
| 1-3 TIPO DE INMUEBLE:                                   | URBANO CON DESARROLLO<br>PROGRESIVO  |
| 1-4 PROPIETARIO:  | JET-SET, CLUBES CAMPESTRES   |
| 1-5 DIRECCION:  | CONDOMINIO RESIDENCIAL<br>CAMPESTRE HELIOPOLIS- LOTE-2,<br>SUPERMANZANA- KILOMETRO-8, VIA<br>MELGARCÁRREN DE APICALÁ |
| 1-6 MUNICIPIO:  | DE MELGAR  |
| 1-7 DEPARTAMENTO:                                       | TOLIMA   |
| 1-8 LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR: |  |

Ubicado al Occidente del Municipio de Melgar, en la zona de desarrollo por los ejes de la carretera que comunica a Melgar con el Carmen de Apicalá, vía totalmente pavimentada, se encuentra el lote, ubicado el Condominio Campestre HelioPols.

Esc. 25 No. 8-23 Centro

35/31

# AVAN

INSTRUMENTOS PÚBLICOS

124

Artículo 2 de la Supermanzana, Módulo 2, Sector Social y recreativa, del condominio, por el que se otorga el uso de las áreas comunales y Sociales, como áreas de uso común, destinadas a fines Polideportivo, y de uso común, destinadas a fines de uso común, Residencia, Campesino, Urbano, en el sector, ubicado por el lado izquierdo, Colegio San Mateo, del Barrio Central de la Zona Regional Litoral.

### VÍAS Y SERVICIOS

La infraestructura vial y de servicios públicos es completa, caracterizada por vías principales totalmente pavimentadas, aceras, alumbrado y vía de acceso al acueducto, Energía Eléctrica y recolección de basuras.

### TITULACION

ESCRITURA No. En trámite. *[Firma]*  
 MATRICULA INMOBILIARIA: 366-18969, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar.  
 FICHA CATASTRAL: 03-03-0001-0176-601

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

#### 2-1 NORMATIVIDAD

ZONA PARA DESARROLLO RESIDENCIAL CAMPESTRE URBANO. Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 567238, Auxiliar de la Justicia Pública  
 E-mail: justiceros142013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.J. R.N.A. SIC. 08-112491

125

presente estudio de avalúo, sobre el predio en atención, corresponden a las establecidas en el esquema de Ordenamiento Territorial adoptado, por medio del acuerdo 001 del 17 de Febrero del año 2016, proferido por el Consejo Municipal de Melgar Tolima, por el cual el Consejo Municipal en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 197 de la Constitución Nacional, adopta la revisión y ajuste general ordenado del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar Tolima.

## 2.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR DE UBICACION

El sector hace parte del casco urbano, Unifamiliar Multifamiliar, por lo tanto predomina el uso residencial-Campestre urbano con Media-Alta densidad de lotes de similares características topográficas, casaquintas de vivienda, Condominios vecindarios, Urbanizaciones, Colegios, Sana Regional Tolima, distante 6 minutos del parque principal de Melgar, donde encontramos la iglesia, Puesto de Policía, Bancos, La Alcaldía y el Comercio en General.

## 2.3. ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

De conformidad con las normas establecidas en el decreto 2220 de 1993, la ley 143 de 1994, y 732 del año 2001, por uso y destino económico, el inmueble, donde se encuentra ubicado corresponde al estrato Cinco (5), y de acuerdo a recibos de servicios Públicos de períodos recientes.

## 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

El bien que se avalúa comprende el terreno con un área de 441,75 metros cuadrados, de forma rectangular plano, sin ángulos rectos, con bordes únicamente pradisado en granito natural, y con otros detalles arquitectónicos característicos.

Cra. 25 No. 8-22 Centro Melgar - Ciudad de Melgar Tolima  
- Edificio "Avalúo"

35  
26

# AVANZADA

MIEMBRO DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLABORACION  
DEP. DE INGENIERIA CIVIL Y AMBIENTAL  
T.P. R.S.A. S.C. 1980-1981

## 3-2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

APECTACION AMBIENTAL:

APECTACION DE ORIENTACION:

TOPOGRAFIA:

FORMA GEOMETRICA:

FRENTE:

POR EL FONDO:

PROPORCIONALIDAD FRENTE-FONDO..... 1. %

## 3-2 LINDEROS Y DIMENSIONES: LOTE No. 2 SUPERMANZANA

NORTE:

Ubicación:  
En zona de protección y conservación  
del espacio con patrimonio de  
Ubicación:  
En zona plana de buena capacidad  
Por tanto:  
rectangular  
28.50 metros lineales con zona  
verde común interna y  
parqueadero comunitario del  
Condominio Residencial  
campesino Huelpois.  
28.50 metros lineales con zona  
Verde Común interna del  
Condominio Residencial  
campesino Huelpois

En 28.50 metros lineales con zona  
Verde Común interna del Condominio  
Residencial campesino Huelpois

Cra. 23 No. 8-22, Centro Mayor - Celular: 318 5472833, Auxilio de la Justicia, Pereira  
E-mail: juanccorrea2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
C.P. R.N.A. SIC. 06-112491

123

SUR:

En 28.50 metros lineales, con zona Verde Común, interna, y parqueaderos comunales del Condominio Residencial campestre Heliópolis.

ORIENTE:

En 15.50 Metros lineales con Zona Verde Común interna del Condominio Residencial Campestre Heliópolis.

OCCIDENTE:

En 15.50 metros lineales con zona Verde Común interna, y parqueaderos comunales del Condominio Residencial campestre Heliópolis.

## 4. AREA

4.1	Area Arquitectónica bajo techo	0	0.02
4.2	Area Arquitectónica al aire Libre	0	M2
4.4	Total Área Libre-zona Verde Común	441.75	M2
4.5	Total Área del Lote:	441.75	M2

## 5. ASPECTO ECONOMICO

El Municipio de Mejía, con un polo de desarrollo, dinamizado por el crecimiento frente al Distrito Capital, y se define como un polo de desarrollo urbano de tipo turístico, importante y en proceso de recuperación, a pesar de su poco desarrollo económico de la zona, que es fuertemente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia de un centro de vacaciones, hoteles, moteles, colonias y variaciones de otros tipos de urbanizaciones campestres.

El R.O. de valoración de...

valorado...

El valor de referencia atractivo...

20.000.000

3726

# AVANZADA

MIEMBRO UNIA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. N.º 12.411

habitantes, su población, tanto sumamos considerablemente los tipos de  
abrigada, puentes y vacaciones.  
La valorización en el Municipio ha crecido porque la actividad edificadora y  
nivel nacional está en los actuales momentos registra, sin embargo por la  
vocación turística del Municipio la tendencia económica en el largo plazo es  
en desarrollo turístico recreacional Campestre.

## 5.1 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble se destina como zona verde recreacional.

## 5.2 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

La zona presenta una alta actividad edificadora. Creada por lotes de  
similares características topográficas, canchales de recreo, condominios,  
urbanizaciones, vecindarios, Colegios, El Sema Regional Toima con  
desarrollo progresivo, equidistante 6 minutos al centro urbano de Melgar,  
donde encontramos todo el Comercio en General.

## 5.3 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

Mediana demanda dirigida al estrato Medio de la zona, y el turismo turístico  
con alta oferta para bienes de similares características. De acuerdo con el  
análisis evaluativo, su comercialización es favorable en un **ÍNDICE**  
**COMERCIAL** del 75%, dada la ubicación por ser zona residencial turística, y  
tener frente vehicular pavimentado iluminado, y estar ubicado en uno de los  
mejores Condominios Campestres de la ciudad de Melgar, y por estar  
ubicado sobre el corredor turístico del Sur del Toima, vía Malpa Carne de  
Apicala, hacen del predio un potencial en demanda teniendo en cuenta la  
oferta.

## 5.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Desarrollo y valorización constante generada por el crecimiento expansivo  
central urbano de la localidad y el polo de desarrollo sobre el que donde se



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.F.R.N.A. SIC. 06-112-93

151

encuentra ubicado el predio en mención, infraestructura turística, está mirando hacia este sector, por ser un lugar en desarrollo constructivo, actualmente, se están construyendo Condominios Recreacionales, y se ha visto incrementado el valor de los bienes inmuebles, y por la proximidad de la doble calzada Bogotá-Ibagué.

## 5.5 POTENCIALIDAD

Para uso exclusivamente recreacional, por estar al frente de la zona o sede Social del Condominio Residencial Campesino Helópolis, actualmente el sector de ubicación del predio es netamente recreacional turístico, y por estar ubicado en uno de los mejor Condominio Campesino de la Ciudad, y sobre vía local de penetración al Condominio, hacen del predio un potencial en demanda.

## 6. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALÚO:

6.1 **ANÁLISIS:** Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 del 24 de Julio de 1993, y de la resolución reglamentaria número 620 del 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Se utilizó el método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas e transacciones recientes, referente al terreno.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estudios de mercado pertinentes y las técnicas de avalúo, se concluye y hace presente, el valor de **VALOR COMERCIAL** del inmueble ubicado en el Camino Residencial Campesino Helópolis, Lotes Nros. 1 de la Super-

37  
38



# AVALUOS URBANA

MIEMBRO COMISIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
73 ANA SOC 411-91

Manzana, Kilometro 5, vía Bogotá - Caerán de Abajo, con sede en el recuadro final.

## 7. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

- 7-1 Factor de Ubicación y localización, considerando el centro urbano de la Localidad de Meigra
- 7-2 Facilidad de transporte público, interurbano e intermunicipal
- 7-3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización
- 7-4 Área del terreno, relieve y forma geométrica
- 7-5 Infraestructura de servicios públicos de la zona, y particularmente del Bien

## 8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO

- 8-1 En el presente avalúo no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el cual quedó sujeta a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- 8-2 En la realización de este avalúo se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universales, establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta la experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8-3 El avalúo se fundamentó sobre el terreno y el área construida, toda vez que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad urbana.

Cra. 25 No. 8-22, Centro Meigra - Celular: 310 5692338, Auxiliar de la Justicia - Ferián  
E-mail: juracosas@201308@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691

194  
201  
131

el área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno.

4. El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo, este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyen notoriamente en dicho proceso, igualmente certifico que no estoy en inhabilidad alguna del artículo 50 del Código General del Proceso.
5. El Evaluador advierte que no tiene interés personal, ni por interposición persona sobre el bien avaluado, al concepto limitado obedece a un Criterio sano e imparcial en los que se integran mi experiencia y el conocimiento pleno de la zona, y en los conceptos recibidos en los últimos cuatro años, para determinar valores Comerciales. Como en el rendido a la Solicitante Señora: **FLORALBA FERRUCHO VARGAS** (Representante Legal del Condominio Residencial Campestre Heliópolis), he utilizado (la misma metodología, presentada en peritajes a los Juzgados Promiscuo de Familia de Melgar, Juzgado Primero-Civil Municipal de Melgar, Juzgado Segundo Civil Municipal de Melgar, y Juzgados Promiscuos de Icañazo y Carmen de Arica).
6. El presente avalúo no tiene conocimiento de estudio de suelo, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.

Para averiguar el precio del metro cuadrado de terreno se han efectuado sondeo en la zona, o sector de ubicación del bien, de acuerdo con los siguientes resultados:

39/38

# AVALUOS

MUNICIPIO DE MELGAR SOCIEDAD COLONIA  
DE INTERCOMERCIALIZACION  
S.A. SUCRSU. C.R. 1995-001

REFERENCIA DEL MERCADO COMPARATIVO: METODO DEL  
MERCADO VECINDARIO (TERRENOS DEL SECTOR  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS DEL  
MUNICIPIO DE MELGAR

DESCRIPCION	AREA	VP /M2	DIRECCION
MANUEL DIAZ Lote A-2	420.M2	180.000	Condominio Residencial Campestre Heliopolis- Melgar
JUAN PACHON Lote G-8	420. M2	220.000	Condominio Residencial Campestre Heliopolis- Melgar
IVAN REYES Lote A-3	420.M2	300.000	Condominio Residencial Campestre Heliopolis- Melgar
JORGE MORENO Lote P-7	420.M2	190.000	Condominio Residencial Campestre Heliopolis- Melgar
EMANUEL RODRIGUEZ Lote M-7	420.M2	210.000	Condominio Residencial Campestre Heliopolis- Melgar

VALOR DE REFERENCIA \$200.000/M2 TERRENO

DESVIACION ESTANDAR 7.42

COEFICIENTE VARIACION 0.08

VALOR ADOPTADO \$200.000. M2

Cra. 23 No. 8-21, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
Email: juanescario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P.R.N.A. SIC-09112-691

LIQUIDACION AREA DE TERRENO DE ACUERDO A CALCULO DE  
ANALISIS ESTADISTICO DEL MERCADO LIBRE

DESCRIPCION	AREA	VR. M2/ML	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO Nro.2 SUPERMANZANA: Uso Residencial Conestrate-Turistico. Con todas las acomodadas de servicios Públicos.	441,78,362	200,000.	\$8.835,000.
<b>TOTAL VALOR ADOPTADO</b>			<b>\$8.835,000.</b>

FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.) TABLA DE HERWEET

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA
1.65032	EXCUBA	0.60302
1.44224	ESCARA	0.69337
1.26493	BAJA	0.78056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	ECUANCADA	1.00000
0.89443	REGUMR	1.11804
0.78056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

39  
40



# AVALUOS AEREA

MIEMBRO COMITÉ NACIONAL DE INGENIEROS DE PUERTO RICO Y ASOCIADOS  
P.R. B.N.A. INC. 1992

## COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA URBANA PRECIOS OCUPADOS

COEFICIENTES DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTORES DE COMERCIALIZACION
0.9843	1.1704	2.0000000000

### CALCULO VALOR DEL TERRENO

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA-DEMANDA	VALOR FINAL
Lote: \$8'350,000.	1.0000000000	\$8'350,000
VALOR ADOPTADO		\$8'350,000
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$8'350,000

### TOTAL AREAS Y AVALUOS

DESCRIPCION	AREA	VR. M2	VALOR TOTAL
TERRENO NRO. 2 SUPERMANZANA USO RESIDENCIAL CAMPESTRE TURISTICO, Con todas las acomodadas de servicios Públicos	441.75 M2	200 M2	\$8'350,000.
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$8'350,000</b>

SON OCHENTA Y OCHO MILONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE.

Cra. 25 No. 8-22, Centre Mógar - Urb. 310 561283, Auxiliar de la Justicia Perito  
E-mail: juanestorilo2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. S.I.C. 08-112-491

En el presente avalúo doy en la capacidad de ampliar y aclarar si así me lo  
solicitan

A continuación

AVALUOS ARDILA  
NIT. 14246929-4  
CEL. 310 567 28 38

JUAN CESARIO ARDILA PAEZ  
C.C. 14246929 de Meigs  
MIEMBRO LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS EVALUADORES  
T.P. R.N.A. S.I.C. 08-112-491  
Perito Avaluador y Auxiliar de Peritos





# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO FONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 05-112-691

269  
158

La República de Colombia

La Confederación Nacional de Zonas Industriales  
"CONFELONIAS"  
SIC. 05-112-691

Confirmando el Depósito de

**Juan Cesario Ardila Páez**

C.C. No. 14.146.529

Acordó y aprobó el Depósito en acreditación "PERITO AVALUADOR"  
con una intensidad de 120 horas presenciales y trabajo autónomo,  
realizado en el segundo semestre 2015.

Director Departamental - BOGOTÁ

Profesora "CONFELONIAS"

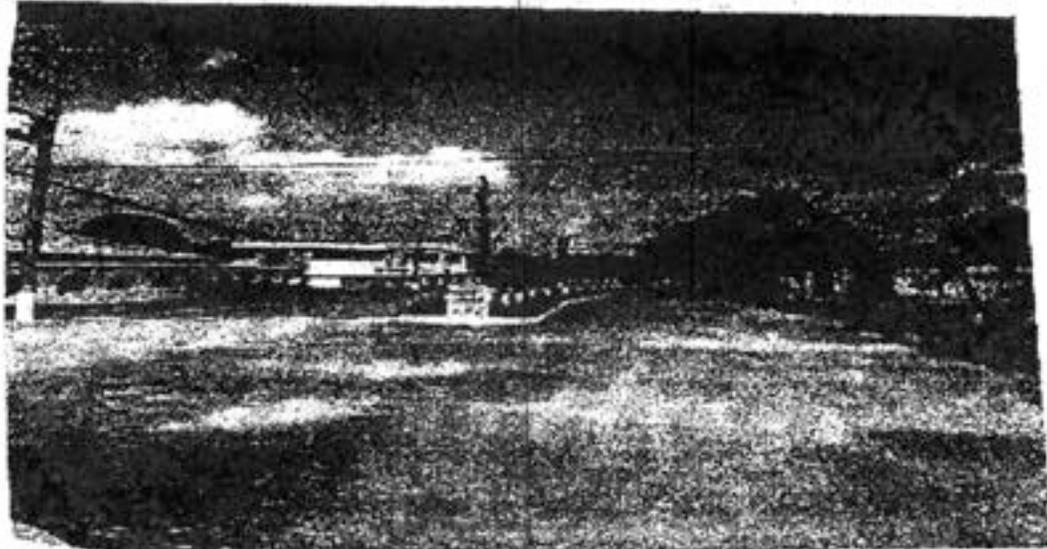
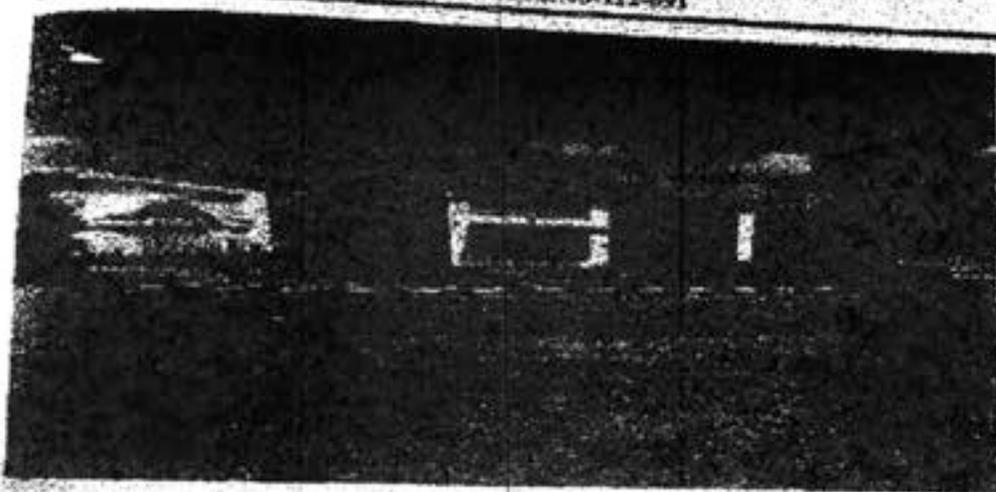
Boletín SIC. 05-112-691

42/12



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P.R.N.A. SIC 05-112-691

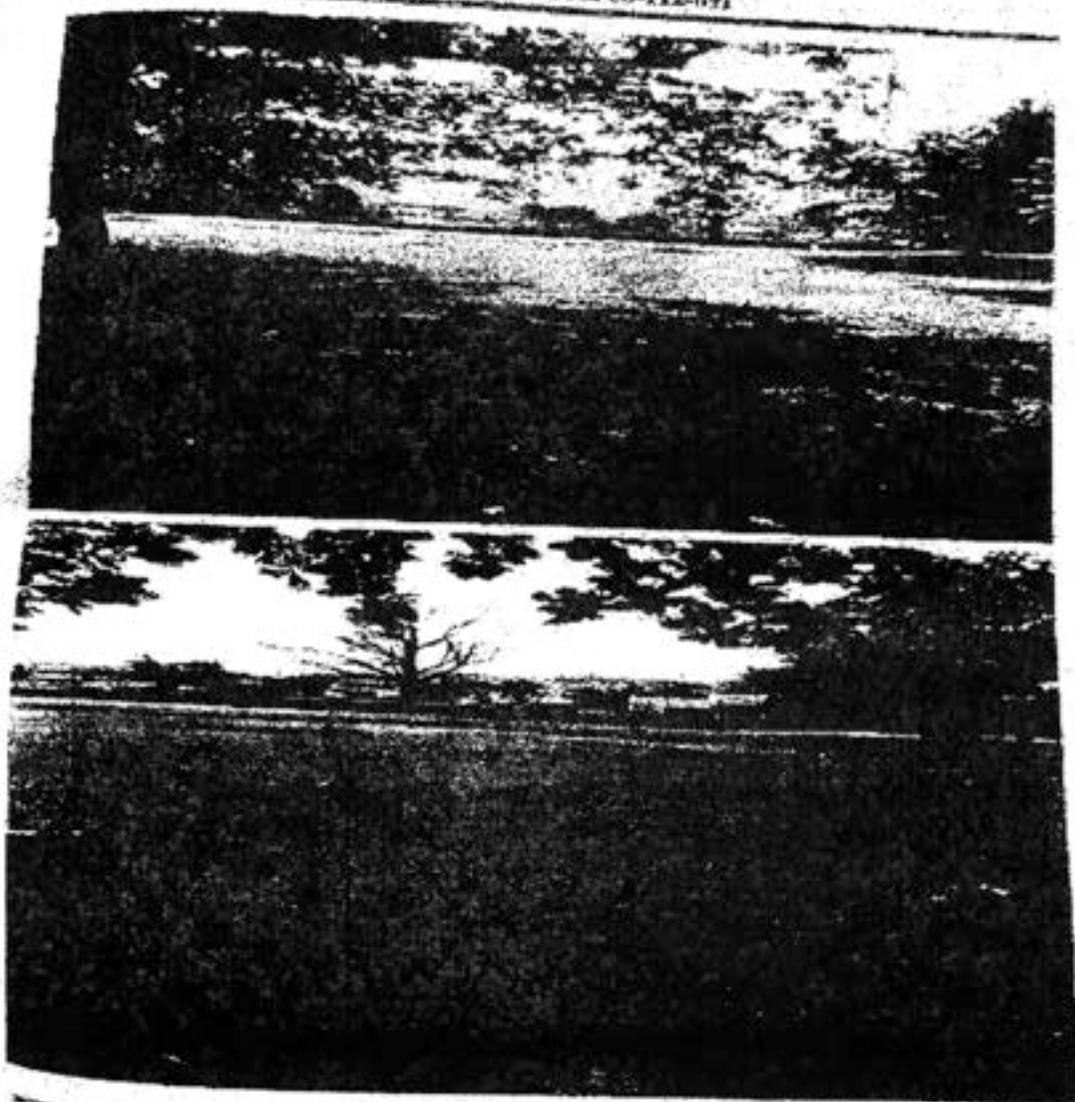


Ca. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-671



Carretera 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com





# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.E. R.N.A. SIC (08-112-09)

143

Melgar, 06 de Marzo del año 2010

## AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO.

### INTRODUCCION

#### PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o de mercado de los bienes inmuebles identificados en el capítulo 1, numeral 1.5 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

#### DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

#### DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

#### EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Cra. 25 No. 22, Centro Melgar - Celular: 310 56 2838, Atlixar de la Avenida Perito  
E-mail: juanesario2013@hotmail.com

13/01



- INTRODUCCION
- 1. ASPECTOS GENERALES
- 2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE CALIDAD
- 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA
- 4. ASPECTO ECONOMICO
- 5. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
- 6. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
- 7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO
- 8. AREAS Y AVALUOS



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.E.R.N.A. SIC 08-112-891

143

Mérgiv, 05 de Marzo del año 2010

## AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO.

### INTRODUCCION

#### PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o mercado de los bienes inmuebles identificados en el capítulo 1, números 1.5 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

#### DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

#### DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

#### EL OPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Cra. 23 No. 5-12, Centro Mayor - Celular: 310 562133 - Atlixar de la Amalia Perito  
E-mail: juancecero2013@hotmail.com

5  
44



# AGENCIA DEL AVALUO

## AGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo se realizó en virtud de la Ley 1472 de 2011, cuando por las presentes circunstancias o cuando en las partes de dicho avalúo, se evidencia una anomalía económica o normativa que impiden o impidieron los valores aquí analizados.

- 1-1 CLASE DE AVALUO: AVALUO COMERCIAL URBANO
- 1-2 SOLICITANTE: FLORALBA FERRUCHIO VARGAS (representante Legal Condominio Residencial Campestre Heliopolis)
- 1-3 TIPO DE INMUEBLE: URBANO CON DESARROLLO PROGRESIVO
- 1-4 PROPIETARIO: JET-SET, CLUBES CAMPESTRES
- 1-5 DIRECCION: CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS- LOTE- 3, SUPERMANZANA- KILOMETRO-5, VIA MELGAR-CARMEN DE APICALA.
- 1-6 MUNICIPIO: DE MELGAR
- 1-7 DEPARTAMENTO: TOLIMA-

## 18 LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR

Ubicado al Occidente del Municipio de Melgar Tolima, con acceso por los ejes de la carretera que conduce del centro de Melgar al Municipio del Carmen de Apicala, vía totalmente pavimentada, en el kilómetro-5, mano derecha queda

ra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanecesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. M-112-691

Ubicado el Condominio Residencial Campesste Heliópolis, y por ende el lote Nro-3 de la Súper manzana. Motivo de Avalúo, predio ubicado frente a la Sede Social y recreativa, del condominio y por pertenecer a un condómino está sometido al régimen de propiedad interna, y por lo tanto tiene derecho a sus áreas comunales y Sociales, como vías de acceso internas, Servicio de Piscina, Polideportivo y sede Social, ubicado dentro de un contexto expansivo Residencial campesste urbano en desarrollo, circundado por condominios de similares características Topográficas, casa quintas de recreo, Colegio Sumapaz, Colegio Campesste y SENA Regional Tolima.

## VÍAS Y SERVICIOS

La infraestructura vial y de servicios públicos es completa, caracterizada por vías principales internas del Condominio totalmente pavimentadas e iluminadas, y vía de acceso al predio totalmente pavimentado, cuenta con redes de acometidas de acueducto, Energía Eléctrica, y recolección de basuras.

## TITULACION

ESCRITURA No.	En Trámite.
MATRICULA INMOBILIARIA:	366-18970- de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Malgar.
FECHA CATASTRAL:	03-03-0001-0179-801

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

### 1. NORMATIVIDAD

Calle 2-22, Damas Malgar - Cali, SIC 5672138, Auditorio General de la UPEL  
E-mail: josearcsur12013@hotmail.com

45/6



# AVANZADA

**ZONA PARA DESARROLLO RESIDENCIAL CAMPESTRE URBANO.** Las normas urbanísticas contenidas en el presente estudio o avalúo, sobre el predio en cuestión, corresponden a las establecidas en el reglamento de Ordenamiento Territorial adoptado por medio del acuerdo 003 del 7 de febrero del año 2019, promulgado por el Consejo Municipal de Melgar Tolima, con el cual el Consejo Municipal, en uso de sus facultades legales y en el predio las que lo contiene, el artículo 197, de la Constitución Nacional, en la revisión y ajuste general del año del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar Tolima.

## 2.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR DE UBICACION

El sector hace parte del casco urbano, Unifamiliar Multifamiliar, por lo tanto predomina el uso residencial Campestre urbano con Media-Alta densidad de lotes de similares características topográficas, casaquintas de veraneo, Condominios vecindarios, Urbanizaciones, Colegios, SENA Regional Tolima, distante 6 minutos del parque principal de Melgar, donde encontramos la Iglesia, Puesto de Policía, Bancos, La Alcaldía y el Comercio en General.

## 2.3. ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

De conformidad con las normas establecidas en el decreto 2220 de 1.993, la ley 143 de 1.994, y 732 del año 2.001, por uso y destino económico, el inmueble, donde se encuentra ubicado corresponde al extracto Cinco (5), y de acuerdo a recibos de servicios Públicos de predios vecindarios.

## 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

El bien que se avalúa comprende el terreno con un área de 441,75 metros cuadrados, de forma rectangular plano, sin ninguna clase de construcción.

Av. B No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES

T.P. S.N.A. NIT. 06-112-891

unicamente predado en grama nativa de la región, con las siguientes características:

## 5-1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

**AFECTACION AMBIENTAL:**

Ninguna

**AFECTACION DE ORIENTACION:**

Buena ventilación y ventilación

De espacios con estrategia de

Ubicación

**TOPOGRAFIA:**

100% Plano, de buena Capacidad

Potencia

**FORMA GEOMETRICA:**

rectangular

**FRENTE:**

28,50 metros lineales con zona  
verde común interna del  
Condominio Residencial  
campestre Heliópolis

**POR EL FONDO:**

28,50 metros lineales con zona  
Verde Común interna del  
Condominio Residencial  
campestre Heliópolis

**PROPORCIONALIDAD FRENTE-FONDO.....1. %**

## 5-2 LINDEROS Y DIMENSIONES-LOTE Nro.3 SUPERMANZANA:

**NORTE:**

En 28,50 metros lineales con zona  
Verde Común interna del Condominio  
Residencial campestre Heliópolis

Av. No. 422 Centro Melgar - Celulari 310 5072838, Auxiliar de la Estrada Pedro  
Elcafe Juancarlos2013@hotmail.com

4647

**SUR:** ...  
**ORIENTE:** ...  
**OCCIDENTE:** ...

4.1	Área Arquitectónica bajo techo	0	M2
4.2	Área Arquitectónica al aire Libre	0	M2
4.4	Total Área Libre-zona Verbe Común	441.75	M2
4.5	Total Área del Lote	441.75	M2

**5. ASPECTO ECONOMICO**

El Municipio de Melgar, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Moteles, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Río Sumapaz, bordea el Municipio de Melgar, impartiendo atractivo turístico y recurso hídrico, su población fija no excede de 40.000,00 habitantes, su población flotante aumenta considerablemente los fines de semana, puentes y vacaciones.



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112691

La valorización en el Municipio ha bajado porque la actividad edificadora a nivel nacional está en los actuales momentos reprimida, sin embargo por la vocación turística del Municipio la tendencia económica en el largo plazo es en desarrollo turístico recreacional Campestre.

## 5-1 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble se destina como zona verde recreacional.

## 5-2 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

La zona presenta una alta actividad edificadora. Circundado por lotes de similares características topográficas, casaquintas de recreo, condominios urbanizaciones, vecindarios, Colegios, El Sena Regional Tolima con desarrollo progresivo, equidistante 6 minutos al centro urbano de Melgar, donde encontramos todo el Comercio en General.

## 5-3 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

Mediana demanda dirigida al estrato Medio de la zona, y al Usuario turístico con alta oferta para bienes de similares características. De acuerdo con el análisis evaluatorio, su comercialización es favorable en un **INDICE COMERCIAL** del 75%, dada la ubicación por ser zona residencial turística, y tener frente vehicular pavimentado e iluminado, y estar ubicado en uno de los mejores Condominios Campestres de la ciudad de Melgar, y por estar ubicado sobre el corredor turístico del Sur del Tolima, vía Melgar-Carmen de Apicalá, hacen del predio un potencial en demanda teniendo en cuenta la oferta.

## 5-4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Desarrollo y valorización constante generada por el crecimiento expansivo central urbano de la localidad y el polo de desarrollo sobre el eje donde se encuentra ubicado el predio en mención, infraestructura turística está dando hacia este sector, por ser un lugar en desarrollo constructivo,

Carretera No. 4-26 Centro Melgar - Celular: 311-561233, auxiliar de la oficina - Predio  
Banco: juanessa-20113@ar.com





# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO EN LA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS Y AVALUADORES

C.P. R.N.A. SIC 08-112-691

## 7. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO.

- 7-1 Factor de Ubicación y localización equidistante al centro urbano de la Localidad de Melgar.
- 7-2 Facilidades de transporte público, interurbano e intramunicipal.
- 7-3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- 7-4 Área del terreno, relieve y forma geométrica.
- 7-5 Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del Barrio.

## 8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO.

- 8-1 En el presente avalúo no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- 8-2 En la realización de este avalúo se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universales establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta mi experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8-3 El avalúo se fundamentó sobre el terreno y el área construida, toda vez que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad urbana, el área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno.

Oficina: Centro Melgar - Ciudad - Of. 5672839, Auxiliar: Lina María Rodríguez  
E-mail: ardila@ardila.com.co

49  
401

actualmente se encuentra en proceso de construcción, se ha visto incrementado el precio de compra de los terrenos en la zona denominada "Bosques".

**5.5. POTENCIALIDAD**

Partiendo de los datos de la zona de estudio, se puede concluir que el potencial social y económico de la zona de estudio es alto, debido a la presencia de sectores de alta actividad económica, como lo son las industrias y por estar ubicada en el distrito de Melgar, ordenanza Campestre de la Urbanización y por ser una zona de gran actividad económica, tiene el potencial en su zona.

**6. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:**

**6-1. ANALISIS:** Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 del 24 de Julio de 1.998, y de la resolución reglamentaria, número 620 del 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Se utilizó el método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, referente al terreno.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estudios de mercadeo pertinentes y las técnicas de avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de **VALOR COMERCIAL**, del inmueble ubicado en el Condominio Residencial Campestre Heliópolis-Lote Nro.3 de la Supermanzana, Kilometro-5, vía Melgar-Carmen de Apicala, son los aparecidos en el recuadro final.

n. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesacio2013@hotmail.com

# AVVALUOS ARBILA



MIRABORONA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE SERVICIOS EVALUADORES  
C.P. N.º 5. S.C. DE ITZ-691

## 7. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALLIO:

- 7-1 Factor de ubicación y localización equitativa al centro urbano de la localidad de Arriba.
- 7-2 Estado de conservación del inmueble e intermunicipal.
- 7-3 Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- 7-4 Área del terreno, relieve y forma geográfica.
- 7-5 Estructura de servicios públicos de la zona y participación del EPM.

## 8. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALLIO:

- 8-1 En el presente avallio no se tuvo en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole, el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avallio.
- 8-2 En la realización de este avallio se aplicaron procedimientos o técnicas valorativas universales establecidas, de manera clara, precisa y objetiva, teniendo en cuenta su experiencia e idoneidad profesional de más de 20 años.
- 8-3 El avallio se fundamentó sobre el terreno y el área construida, toda vez que se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad urbana. El área de terreno y linderos se tomaron sobre los plasmados en el terreno.

48

8.4. El presente

avaliación se ha realizado en base a los datos suministrados por el solicitante, no se ha realizado un estudio de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.

8.5. El presente avalúo no tiene conocimiento de estudio de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía. Para averiguar el precio del metro cuadrado de terreno se hizo un sondeo en la zona, o sector de ubicación, mínimo de 5 predios con los siguientes resultados.

8.6. El presente avalúo no tiene conocimiento de estudio de suelos, en consecuencia el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.

Para averiguar el precio del metro cuadrado de terreno se hizo un sondeo en la zona, o sector de ubicación, mínimo de 5 predios con los siguientes resultados.



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO COMPAÑIA SOCIUMADICOLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
C.P. E.N.A. SIC. 01-18-97

REFERENCIA DEL MERCADO COMPARATIVO, METODO DE  
MERCADEREO VECINDARIO (TERRENOS), SECTOR -  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE, HELIOPOLIS, DEL  
MUNICIPIO DE MELGAR

DESCRIPCION	AREA	VP M2/ML	DIRECCION	
MANUEL DIAZ-Lote-A-2	420.M2	190.000	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliopolis
JUAN PACHON-Lote-Q8	420. M2	220.000	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliopolis
IVAN REYES-Lote-A-3	420.M2	200.000	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliopolis
JORGE MORENO-Lote-P-7	420.M2	190.000	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliopolis
MANUEL RODRIGUEZ- Lote-M-7	420.M2	210.000	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliopolis

VALOR DE REFERENCIA \$200.000./M2 TERRENO

DESVIACION ESTANDAR 7,42

COEFICIENTE VARIACION 0,09

VALOR ADOPTADO \$200.000./M2

AV. 5 No. 3-24, Centro Melgar - Celular: 319 567238 / Auxiliares de Oficina: Centro  
E-mail: juanarango2015@hotmail.com

51  
#9

**VALUACION**

DESCRIPCION	VALOR	VALOR	TOTAL
LOTE DE TERRENO EN LA ZONA URBANA DE MELGAR	100.000	200.000	300.000
CONSTRUCCION DE UN PISO DE CONCRETO	100.000	200.000	300.000
<b>TOTAL VALOR ADICIONADO</b>			<b>600.000</b>

**FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.), TABLA DE HERWERT**

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0.693370
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

Av. N° 822, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
 E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS Y AVALUADORES  
T.C. LONJA SUC. 08012497

155

## COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA URBANA PREDIOS OCUPADOS

COEFICIENTES DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
0.89443	1.11804	1.000088172

### CALCULO VALOR DEL TERRENO

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA-DEMANDA	VALOR FINAL
Lote: \$88'350.000	1.000088172	88'360.762
VALOR ADOPTADO		88'360.000
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$88'360.000

### TOTAL AREAS Y AVALUOS

DESCRIPCION	AREA	VR. M2/	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO Nco.3, SUPERMANZANA, USO RESIDENCIAL CAMPESTRE TURISTICO, Con todas las acomodadas de servicios Públicos	441,76 - M2	200.000	88'360.000
TOTAL AVALUO			\$88'360.000

SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES, TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS. INTE.

Celular: 310 5672830, Auxiliar de la Junta Municipal  
E-mail: [ardila@ardila.com](mailto:ardila@ardila.com)

SZ  
50



En el presente documento  
se declara

Almuerzo

JUAN CESARIO ARDILA PAEZ  
NIT: 14248929  
CEL: 310 567 28 38

**JUAN CESARIO ARDILA PAEZ**  
C.C. 14 248 929 de Melgar  
MIEMBRO LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS EVALUADORES  
T.P. R.N.A. S.L.C. 08-112-691  
Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia

Cra 25 No. 4-22, Centro Melgar - Celular: 310 567 28 38, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com

157



# AVALUOS ARDILA

MINISTERIO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS Y AVALUADORES  
E.P. R.N.A. SIC. 08-112-897

**LONJA**  
SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS Y AVALUADORES



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO NACIONAL DE JUSTICIA Y DERECHO  
SECRETARÍA GENERAL DE CONCILIO DE SOCORRO  
AL COMERCIO  
ESPECIALIDAD:  
SERVICIOS PERICIALES URBANOS, RURALES  
Y FORESTALES EN EL CREDITO EN EL 2002  
CALLE DE LA JUSTICIA No. 100  
BOGOTÁ D.C.

Este documento es personal e informativo. No debe ser divulgado ni utilizado  
para fines ajenos a los que se destinó. Toda reproducción o uso no autorizado  
de este documento sin el consentimiento escrito del titular de los derechos de  
propiedad intelectual y/o administrativa, constituirá un delito de falsificación y  
de robo de información. La firma electrónica es una forma de firma que  
garantiza la integridad del documento y el origen de su contenido.  
Este documento es personal e informativo. No debe ser divulgado ni utilizado  
para fines ajenos a los que se destinó. Toda reproducción o uso no autorizado  
de este documento sin el consentimiento escrito del titular de los derechos de  
propiedad intelectual y/o administrativa, constituirá un delito de falsificación y  
de robo de información.

Calle 12 Centro Mayor - Celular: 310-5672838, Auxiliar de la Justicia - Petito  
E-mail: juarcesario2013@hotmail.com

513

EDICIÓN DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES

Registrada en la Cámara de Comercio Registro 24973811 y con la Superintendencia de Industria y Comercio R. N. A. 047965, garantizada dentro de los derechos constitucionales artículos 28 y 38

Certifica que:

**Juan Cesario Ardila Paez**

Identificado con Cédula Ciudadana 14.246.929

asistió al:

**DIPLOMADO EN AVALUOS**

que ha cumplido con los requisitos establecidos en los estatutos de la corporación y con fundamentos en las normas y leyes de la República de Colombia según decretos 2150 y 1420 Leyes 368 de 1996 con sentencia de la corte constitucional C492 de 1996

**Registro Afiliado D. CU. 0501**

EN AJUDOT - GUNDINAMARCA, 31 DE OCTUBRE DE 2006

*Juan Paez*  
JUAN MARCELO ACOSTA NAVAS  
INGENIERO INDUSTRIAL

*Emilio C. Martínez Cuervo*  
EMILIO EMILIO MARTINEZ CUERVO  
INGENIERO

Calle No. 8-22, Centro Melgar - Cetalar: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 04-112-691

159

La Dirección de Comercio

La Confederación Nacional de Ventas por Mayoristas

"CONFELONJAS"

Nº. 900.30.0049

Confiere el Poder a:

**Juan Cesario Ardila Pérez**

C.C. No 14.746.925

Asistió y aprobó el Diplomado en actualización "PERITO AVALUADOR"  
con una intensidad de 120 horas presenciales y trabajo autónomo,  
realizado en el segundo semestre 2016.

*[Signature]*  
Mariano Salazar Delgado  
Presidente CONFELONJAS

*[Signature]*  
Gloria Trujillo  
Directora Nacional AVALUOS

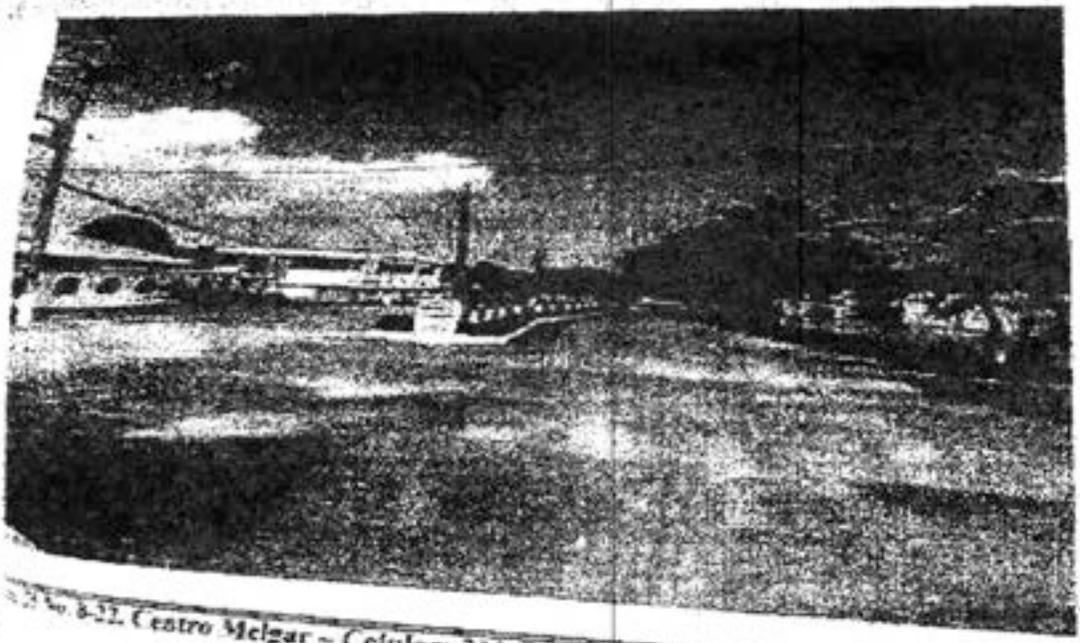
Bogotá, D.C., Diciembre de 2016

5251

100

# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. EN A.S.C. 06-113-051

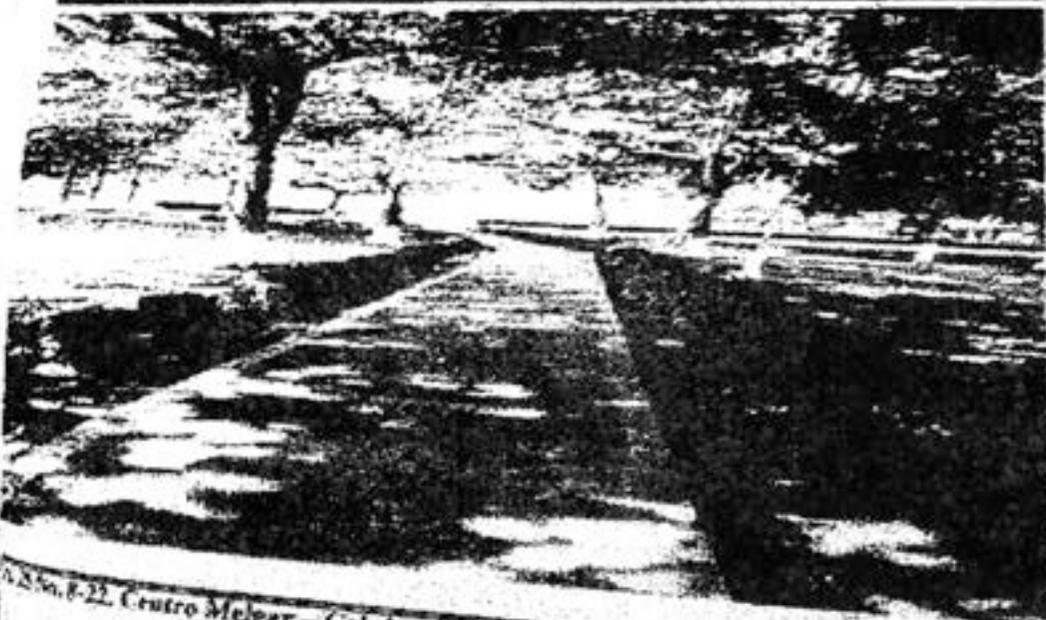
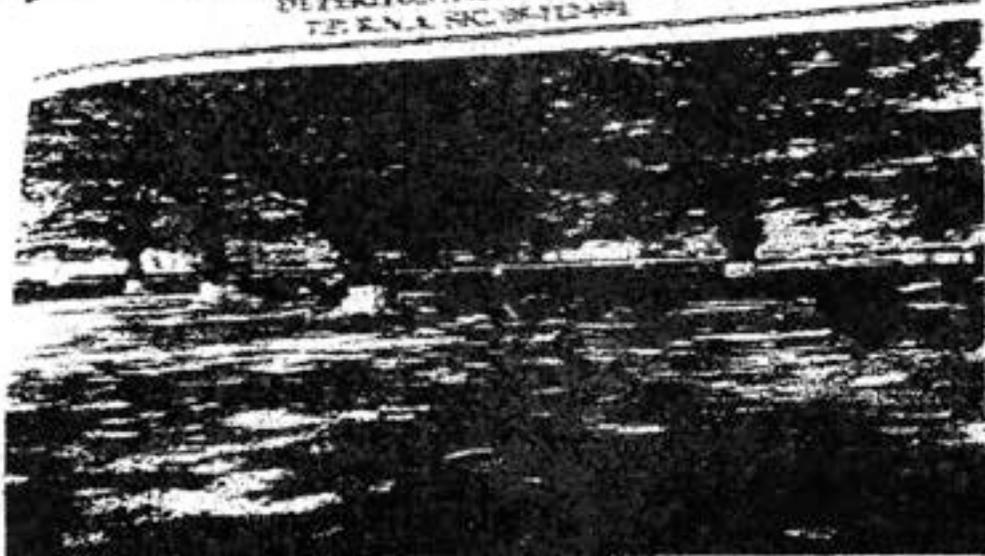


No. 8-22. Centro Melgar - Celular: 310 5672838. Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.E. R.N.A. SIC 06-12-491



Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesar2013@hotmail.com

55  
52

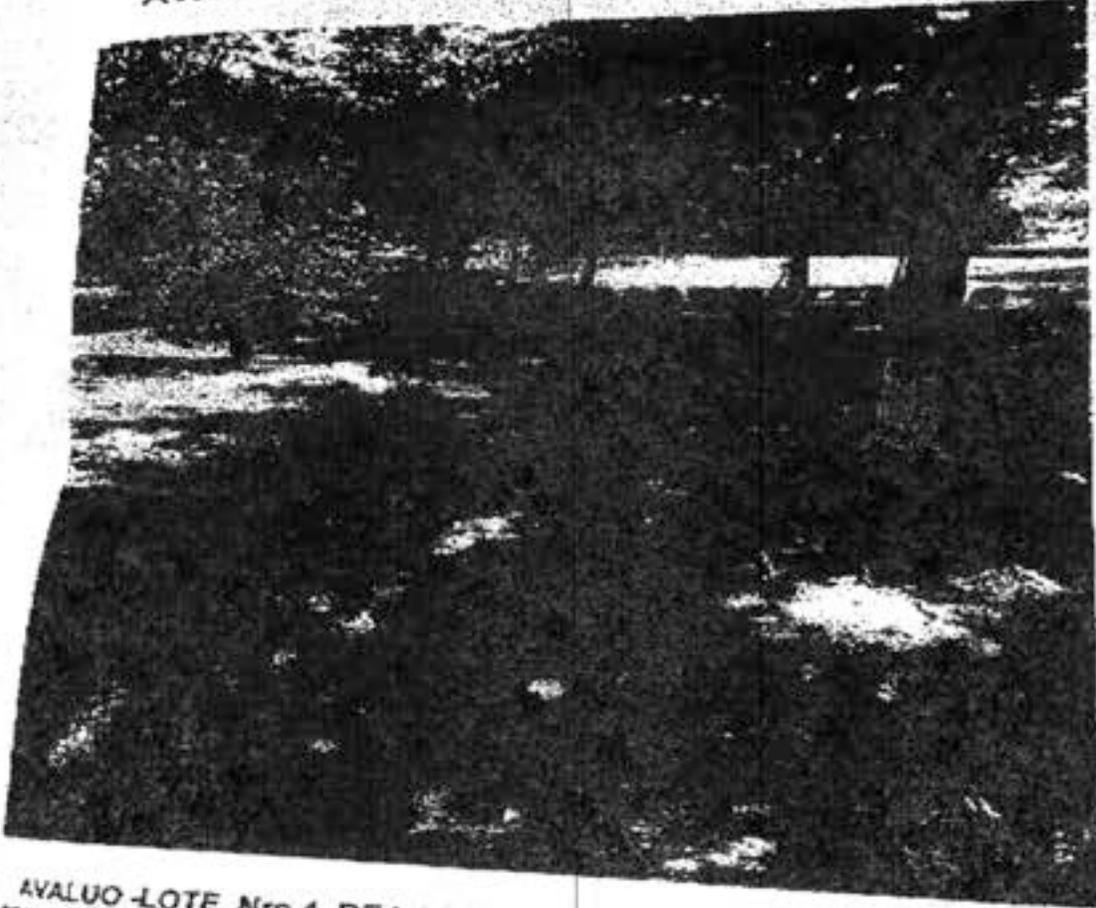
162



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-212-093

## AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO



AVALUO -LOTE Nro.4, DE LA SUPERMANZANA, UBICADO EN EL  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS, KILOMETRO-  
5, VIA-MELGAR -CARMEN DE APICALA.

No. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanesario2013@hotmail.com

163

# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P.R.N.A. SIC 08-112-691

## TABLA DE CONTENIDO

- INTRODUCCION
- 1. SECTORES GENERALES
- 2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
- 3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA
- 4. ASPECTO ECONOMICO
- 5. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO
- 6. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO
- 7. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO
- 8. AREAS Y AVALUOS

AV. N.º 27, Centro Medellin - Colombia - Teléfono: 310 5672838 - Auxiliares de la Inspección - P. 2013  
E-mail: jaancarlos2013@hotmail.com

548

**INTRODUCCIÓN**

**PROPOSITO**

El presente informe es el resultado de los datos inmuebles presentados en el presente y el estudio del valor de mercado realizado en CUCUTA VAZ con base en las técnicas usadas al momento del avalúo y los factores de comercio que se puedan incidir positiva o negativamente en el resultado.

**DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido."

**DERECHO DE PROPIEDAD**

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completa y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

**EL ÓPTIMO Y MEJOR USO**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

C. B. No. 8-72, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia Perito  
E-mail: juanccuario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO FONDA SOCIOCLASISTA COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
C.P. R.N.A. SFC. DEL 25-81

## VALENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios de parámetros de índole jurídica, técnica, económica o normativa que alteren o modifiquen los criterios aquí analizados.

1-1 CLASE DE AVALUO:

AVALUO COMERCIAL URBANO

1-2 SOLICITANTE:

FLORALBA FERRUJO VARGAS  
(Representante Legal Condominio  
Residencial Campestre Heliópolis)

1-3 TIPO DE INMUEBLE:

URBANO, CON DESARROLLO  
PROGRESIVO

1-4 PROPIETARIO:

JET-SET, CLUBES CAMPESTRES

1-5 DIRECCION:

CONDOMINIO RESIDENCIAL  
CAMPESTRE HELIOPOLIS- LOTE-4,  
SUPERMANZANA- KILOMETRO-5, VIA  
MELGAR-CARMEN DE APICALA

1-6 MUNICIPIO:

DE MELGAR

1-7 DEPARTAMENTO:

TOLIMA

## 18 LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR

Ubicada al Occidente del Municipio de Melgar Tolima, con acceso por los ejes de la carretera que conduce del centro de Melgar al Municipio del Carmen de Apicala, vía totalmente pavimentada, en el kilómetro-5, mano derecha, queda

Cra. 25 No. 11, Centro de Melgar - Celular: 310 5672838 - Auxiliar de la Fiscalía Parroquial  
E-mail: juanwesario7013@hotmail.com





# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO CONIA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
TUPURUNA, SIC. 08-112-091

168

ivacamente predesado en gramínea nativa de la región, con las siguientes características:

## 3-1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

**AFECTACION AMBIENTAL:**

Ninguna.

**AFECTACION DE ORIENTACION:**

Buena aislación y ventilación

De espacios con estrategia de ubicación

**TOPOGRAFIA:**

100% Plano, de Buena Capacidad Portante.

**FORMA GEOMETRICA:**

rectangular.

**FRENTE:**

28,50- metros lineales con zona verde común interna, y parqueaderos comunales internos del Condominio Residencial campestre Heliópolis.

**POR EL FONDO:**

28,50- metros lineales con zona Verde Común interna del Condominio Residencial campestre Heliópolis.

**PROPORCIONALIDAD FRENTE- FONDO.....1. %**

## 3-2 LINDEROS Y DIMENSIONES-LOTE Nro.4- SUPERMANZANA.

**NORTE:**

En 28,50 metros lineales con zona Verde Común interna del Condominio Residencial campestre Heliópolis.

Da. E. E. 22, Contra Mejar - Celular: 310 567 2838, Axillar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanesario2013@hotmail.com

SB  
150



**SUR:**

**ORIENTE:**

**OCIDENTE:**

**AREA:**

4-1	Area Arquitectónica bajo techo:	-0-	M2
4-2	Area Arquitectónica al aire Libre:	-0-	M2
4-4	Total Área Libre-zona Verde Común:	441.75	M2
4-5	Total Área del Lote:	441.75	M2

**5. ASPECTO ECONOMICO**

El Municipio de Melgar, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Moteles, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Rio Sumapaz, bordea el Municipio de Melgar, impartiendo atractivo turístico y recurso hídrico, su población fija no excede de 40.000.00 habitantes, su población flotante aumenta considerablemente los fines de semana, puentes y vacaciones.

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juan cesario 2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO FONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.T. R.N.A. SIC. 03-112-891

actualmente, se están construyendo Condominios Recreacionales, y se ha visto incrementado el valor de los bienes inmuebles, y por la plusvalía de la doble cañada Bogotá-Ibagué.

## 5-5 POTENCIALIDAD

Para uso exclusivamente recreacional, por estar al frente de la zona o sede Social del Condominio Residencial Campestre Heliópolis, actualmente el sector de ubicación del predio es netamente recreacional Turístico, y por estar ubicada en uno de los mejor Condominio Campestre de la Ciudad, y sobre un eje de penetración a Condominio, hacen del predio un potencial en demanda.

## 6-METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:

6-1 ANALISIS: Para la determinación del valor Comercial del inmueble en estudio, de acuerdo a lo establecido en el decreto numero-1420 del 24 de Julio de 1998, y de la resolución reglamentaria, número 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Se utilizó el método de comparación de mercado a partir de estudios de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, con el fin de determinar o establecer el valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, referente al terreno.

De acuerdo a todos los análisis anteriores y habiendo aplicado los estudios de mercadeo pertinentes y las técnicas de avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL, del inmueble ubicado en el Condominio Residencial Campestre Heliópolis-Lote Nro.4 de la Supermanzana, Kilometro-5, vía Melgar-Carmen de Apicalá, son los que aparecen en el recuadro final.

Cra. 28 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com





# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COEOMITANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.F. R.N.A. SIC. 06311-01

REFERENCIA DEL MERCADO COMPARATIVO, METODO DE  
MERCADERO VECINDARIO (TERRENOS), SECTOR -  
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS, DEL  
MUNICIPIO DE MELGAR

DESCRIPCION	AREA	VR. M2/ML	DIRECCION	
MANUEL DIAZ-Lote-A-2	420.M2	180.000.	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliópolis-
JUAN PACHON-Lote-Q8	420. M2	220.000.	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliópolis-
IVAN REYES-Lote-A-3	420.M2	200.000.	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliópolis-
JORGE MORENO-Lote-P-7	420.M2	190.000.	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliópolis-
MANUEL RODRIGUEZ- Lote-M-7	420.M2	210.000.	Condominio Campestre Melgar.	Residencial Heliópolis-

VALOR DE REFERENCIA	\$200.000./M2 TERRENO
DESVIACION ESTANDAR	7.42
COEFICIENTE VARIACION	0.09
VALOR ADOPTADO	\$200.000. M2

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Puerto  
E-mail: juanecesarfo2013@hotmail.com

60  
58

LIQUIDACION DE VALORES DE LA...  
ANEXOS...

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE...	...	...	...
SUPERFICIE...	...	...	...
CANTIDAD...	...	...	...
MODALIDAD...	...	...	...
TOTALES	...	...	580.350.000

FACTOR DE COMERCIALIZACION (F.C.), TABLA DE HERWEET

COEFICIENTES DE OFERTA	CONDICION	COEFICIENTES DE DEMANDA
1.65032	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0.693370
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1.00000	BALANCEADA	1.00000
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493
0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65032

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juanecario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P.R.N.A. SIC 08-112-671

COMPORTAMIENTO MERCADO INMOBILIARIO ZONA URBANA  
PRECIOS OCUPADOS

COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
0.83443	1.11804	1.000085172

## CALCULO VALOR DEL TERRENO

VALOR MERCADO LIBRE	COEFICIENTE OFERTA-DEMANDA	VALOR FINAL
\$88.350.000	1.000085172	\$88.350.752
VALOR ADOPTADO		\$88.350.000
VALOR TOTAL ADOPTADO		\$88.350.000

## TOTAL AREAS Y AVALUOS

DESCRIPCION	AREA	VR. M2/	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO Nro.4, SUPERMANZANA, USO RESIDENCIAL CAMPESTRE TURISTICO, Con todas las acometidas de servicios Pùblicos.	441,75- M2	200.000.	\$88.350.000.
TOTAL AVALUO			\$88.350.000.

SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE.

Cra. 15 No. 8-22, Centro Bolívar - Celular: 310 567 838, Auxiliar de la Justicia Decio  
E-mail: juanocastro2013@hotmail.com

591

En el presente estudio se ha considerado el valor de los bienes...

Avaluar...

**AVALUOS ARDILA**  
NIT. 14246929-4  
CEL: 310 567 28 38

**JUAN CESARIO ARDILA PAEZ**  
C.C. 14 246.929 de Meigar  
**MIEMBRO LONJA DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA**  
**DE PERITOS EVALUADORES**  
T.P. R.N.A. S.I.C.-08-112-891  
Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia

Cra. 25 No. 8-22, Centro Meigar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.E. U.N.A. SIC. 08-012-691

LONJA

Asociación Profesional



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO NACIONAL DE VIVIENDA Y  
SERVICIOS URBANOS

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA ECONOMICA  
SECRETARÍA DE ECONOMIA

ASOCIACION PROFESIONAL PERITOS AVALUADORES URBANOS RURALES

AFILIADO U. C. U. N. D. DECRETO 866 DE 2002

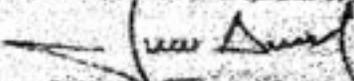
Registro Nacional de Avaluadores  
No. 66-112051 S.J. de L.C.

Urbano  
Octubre de 2019



Esta credencial es personal e intransferible, identifica a los miembros afiliados a la corporación Lonja de la sociedad colombiana de peritos evaluadores. Su otorgamiento se otorga al cumplimiento estricto del Decreto 2150 del 95, las normas estatutarias, a los principios éticos y reglamentarios inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Evaluadora. La responsabilidad de su manejo y/o uso indebido recae sobre el afiliado.

Se otorga a las autoridades civiles, militares y de policía, preside al donante de la presente colaboración en el ejercicio de la profesión.

  
PRESIDENTE LONJA DEBOYAN  
Cel. 312 346 9823 - www.doyan.com

Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito.  
E-mail: juanacesario2013@hotmail.com

62  
60

INSTITUTO DE LA SEGURIDAD COLOMBIANA DE  
PERITOS AVALUADORES

Registrado en la Cámara de Comercio Rosario 50022811 y  
en el Registro de Empresas y Comercio S. N. A. 051995  
Código Único de Identificación Contribuyente 5199528 y 30

Certifico que:

**Juan Cesario Ardila Paez**

Identificado con Cédula Ciudadanía 14.246.929

asistió al:

**DIPLOMADO EN AVALUOS**

y que fue cumplido con las respectivas autoridades en los estatutos  
de la Corporación y sus fundamentos en las normas y leyes de la  
República de Colombia según decretos 2150 y 1420  
Leyes 396 de 1995 con concordancia de la corte constitucional  
C-492 de 1998

**Registro Afiliado D. CU. 0501**

MIKAKOOT - CUNDINAMARCA, 31 DE OCTUBRE DE 2008

*Juan Cesario Ardila Paez*  
JUAN CESARIO ARDILA PAEZ  
PRESIDENTE INSTITUTO DE LA SEGURIDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES

*María Emelce Martínez Cuello*  
MARÍA EMELECE MARTÍNEZ CUELLO  
SECRETARIA

Cra 25 No. 8-22, Centro Meigar - Celular: 310 5672038, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com

180

# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO FONIA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.S. R.N.A. SIC. 08-112-691



La Inspección de Peritos

La Conferencia Nacional de Peritos  
"CONFELONAS"  
No. 00701864

Conferir el Plazo de

**Juan Cesar Ardila Páez**

C.C. No. 14.246.379

Actuó y aprobó el Diplomado en actualización "PERITO AVALUADOR",  
con una intensidad de 120 horas presenciales y trabajo autónomo,  
realizado en el segundo semestre 2016.

*[Signature]*  
Directora Departamental - Justitica

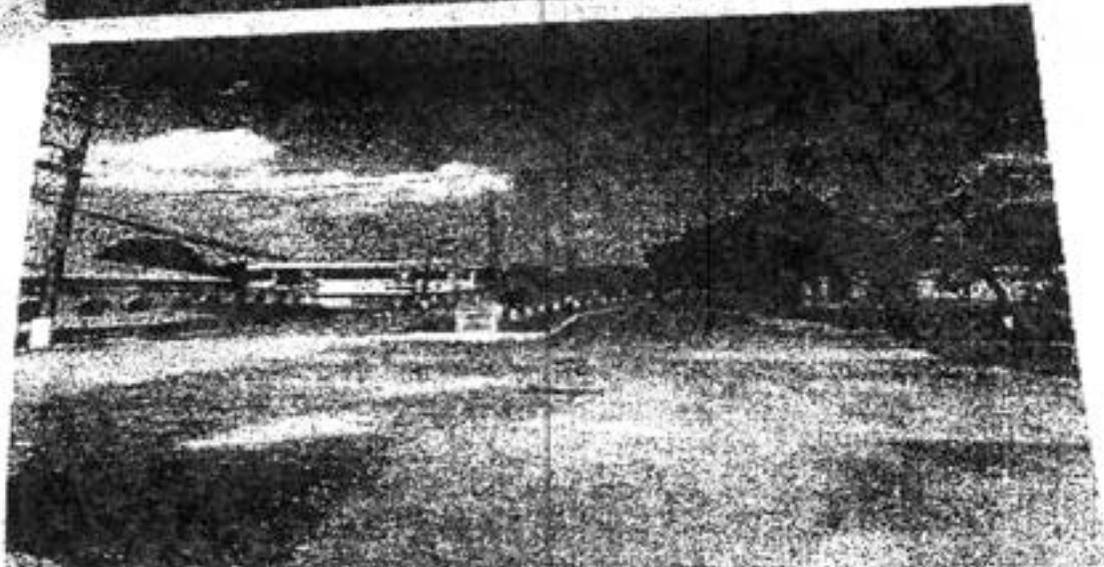
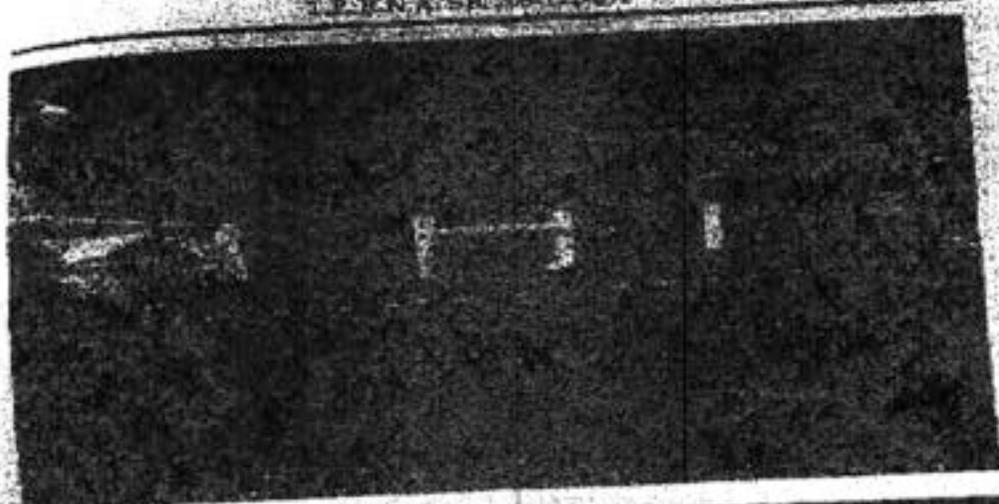
*[Signature]*  
Luzmaría Salazar Delgado  
Presidenta "CONFELONAS"

Reg. S.E. No. 2016-00714

63  
H

# AVANZOS AGRICOLA

MIEMBRO FONTE SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
I.P.R.N.A. SIC 08-111-071



Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com



# AVALUOS ARDILA

MIEMBRO LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE PERITOS AVALUADORES  
T.P. R.N.A. SIC. 08-112-691



Cra. 25 No. 8-22, Centro Melgar - Celular: 310 5672838, Auxiliar de la Justicia-Perito  
E-mail: juancesario2013@hotmail.com

61  
62



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: C1912877344453

12 DE DICIEMBRE DE 2019 HORA 12:40:05

AC19128773 PÁGINA: 1 DE 2

\*\*\*\*\*  
 ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
 \*\*\*\*\*  
 RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO  
 \*\*\*\*\*  
 PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/  
 \*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NAUTICOS DE COLOMBIA LTDA JET SET COUNTRY CLUBS LTDA

N.I.T. : 800183041-9

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00528203 DEL 7 DE ENERO DE 1993

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :13 DE FEBRERO DE 2019

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2019

ACTIVO TOTAL : 20,000,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 10 NO. 16 18 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : JETSETCOUNTRYCLUBSLTDA@GMAIL.COM

DIRECCION COMERCIAL : CR 10 NO. 16 18 OF 503

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : JETSETCOUNTRYCLUBSLTDA@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: ESCRITURA PUBLICA NO.002 NOTARIA 4 DE SANTAFE DE BOGOTA DEL 4 DE ENERO DE 1.993, INSCRITA EL 7 DE ENERO DE 1.993, BAJO EL NO.391.674 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA: JET-SET CLUBES CAMPESTRES Y NAUTICOS DE COLOMBIA LTDA SIGLA JET-SET COUNTRY CLUBS LTDA.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA	FECHA	NOTARIA	CIUDAD
0000898	1995/03/07	00013	BOGOTA D.C.

INSCRIPCION	FECHA
01056688	2006/05/22

Signature Not Verified  
Coestanza  
del Poder  
Judicial  
Trujillo

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 4 DE ENERO DE 2033 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD LO CONSTITUYE:- LA PLANEACION, DESARROLLO, EJECUCION, CONSTRUCCION, PROMOCION, - ENAJENACION TOTAL O PARCIAL DE TODA CLASE DE CONDOMINIOS, CLUBES CAMPESTRES O NAUTICOS, CONJUNTOS RESIDENCIALES, MULTIFAMILIARES, HOTELES, APARTA-HOTELES, PROYECTOS DE TIEMPO COMPARTIDO, PUDIENDO DEDICARSE A LA VENTA DE SERVICIOS, CUOTAS PARTES, SUSCRIPCIONES TEMPORALES O PERMANENTES, TITULOS O ACCIONES DE TODO Y CADA UNO DE LOS BIENES ENUNCIADOS ANTERIORMENTE, Y EN GENERAL, A LA - EXPLOTACION TURISTICA E INMOBILIARIA EN TODAS SUS MANIFESTACIONES DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL, PUDIENDO HACER INTERCAMBIOS- CON EMPRESAS DE ESTE TIPO A NIVEL INTERNACIONAL PREVIO EL LLENO DE LAS FORMALIDADES LEGALES. ---- EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, CONSTITUIR O ENAJENAR, IMPORTAR O EXPORTAR BIENES MUEBLES O INMUEBLES, GRAVARLOS CON PRENDAS O - HIPOTECAS SEGUN EL CASO, GIRAR, ACEPTAR, DESCONTAR, PROTESTAR Y EN GENERAL NEGOCIAR TODA CLASE DE EFECTOS DE COMERCIO, TOMAR Y DAR EN ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES Y ARRENDAR O ENAJENAR SUS PROPIOS BIENES CUANDO POR RAZON DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA- FUERE ACONSEJABLE HACERLO. ADQUIRIR POR COMPRA O ARRENDAMIENTOS TODA CLASE DE MAQUINARIA, EQUIPOS, HERRAMIENTAS, ENSERES, IMPLEMENTOS Y MUEBLES NECESARIOS A LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA EMPRESA, CONTRATAR PERSONAL NECESARIOS PARA LA PRESTACION DE LOS- SERVICIOS DEL OBJETO PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD, CELEBRAR CON PERSONAS NATURALES O JURIDICAS LOS CONTRATOS DE LA PRESTACION DE - LOS MANTENIMIENTOS CON EL PROPOSITO DE EJECUTAR LOS FINES SOCIALES; INTERVENIR COMO SOCIA O ACCIONISTA EN COMPANIAS DE SIMILAR OBJETO PRINCIPAL QUE TIENDAN A FACILITAR O COMPLEMENTEN LA EMPRESA SOCIAL. - IGUALMENTE PODRA CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y LOS CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS O UTILES PARA EL LOGRO - DE LOS FINES SOCIALES. ---- LA SOCIEDAD NO PODRA CONSTITUIRSE GARANTE DE OBLIGACIONES AJENAS, NI CAUCIONAR CON LOS BIENES SOCIALES OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS SUYAS PROPIAS, SALVO QUE ELLO REPORTARE ALGUN BENEFICIO, LO CUAL CORRESPONDE DECIDIRLO A LA JUNTA DE SOCIOS.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6810 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS)

CERTIFICA:

CAPITAL Y SOCIOS : \$ 100,000,000.00 DIVIDIDO EN 100.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$ 1,000,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI :

- SOCIOS CAPITALISTA(S)

JET SET LOZANO JIMENEZ Y CIA S EN C N.I.T. 08002358623

NO. CUOTAS: 20.00 VALOR:\$20,000,000.00

JET SET LOZANO GUZMAN Y CIA S EN C N.I.T. 08002358630

NO. CUOTAS: 70.00 VALOR:\$70,000,000.00

JET SET LOZANO SUAREZ Y CIA S EN C N.I.T. 08002358655

NO. CUOTAS: 10.00 VALOR:\$10,000,000.00

TOTALES

NO. CUOTAS: 100.00 VALOR :\$100,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LOS REPRESENTANTES LEGALES SON: EL GERENTE

65/05



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: C1912877344453

12 DE DICIEMBRE DE 2019 HORA 12:40:05

AC19128773 PÁGINA: 2 DE 2

\*\*\*\*\*

Y EL SUPLENTE.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS : \*\*

QUE POR ACTA NO. 0000010 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 31 DE OCTUBRE DE 2006 , INSCRITA EL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006 BAJO EL NUMERO 01088805 DEL LIBRO IX , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
LOZANO SANCHEZ FRANCISCO JOSE	C.C.00017038431

QUE POR ACTA NO. 0000005 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 15 DE JUNIO DE 2001 , INSCRITA EL 22 DE JUNIO DE 2001 BAJO EL NUMERO 00782869 DEL LIBRO IX , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE	
GUZMAN ANA SILVINA	C.C.00028532193

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE QUE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD. ---- EN TAL CONDICION LE CORRESPONDE LA REPRESENTACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL - DE LA SOCIEDAD. ---- SON FUNCIONES DEL GERENTE: ---- 1.-) -. USAR DE LA FIRMA O RAZON SOCIAL. ---- 2.-) -. ENAJENAR, TRANSFERIR, - COMPRAR, COMPROMETER Y DEMAS GESTIONES CON RESPECTO A LOS BIENES SOCIALES. ---- 3.-) -. CELEBRAR EL CONTRATO DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES. ---- 4.-) -. EN GENERAL, CUMPLIR CON SUS -- OBLIGACIONES DE ADMINISTRADOR DELEGADO DE LA SOCIEDAD Y REPRESENTANTE LEGAL PUDIENDO CELEBRAR CONTRATOS HASTA POR UNA CANTIDAD- ILIMITADA. ---- TENDRA UN SUPLENTE QUE LO REEMPLAZARA EN SUS - FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES, Y CON EL LLENO DE LAS FACULTADES- QUE ESTE DETENTA.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 13 DE FEBRERO DE 2019

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 5,800

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.  
\*\*\*\*\*



66  
64

SEÑOR:  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. – REPARTO-  
Ciudad.

Referencia: ACCIÓN DE TUTELA  
Accionante: JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.  
Accionado: JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

FRANCISCO JOSE LOZANO SÁNCHEZ, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 17.038.431 de Bogotá, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA., persona jurídica identificada con el Nit. No. 800. 183.041-9, conforme a certificado de existencia y representación que adjunto con el presente, respetuosamente promuevo ACCIÓN DE TUTELA DE MANERA DIRECTA SUBSIDIARIAMENTE COMO MECANISMO TRANSITORIO en contra del JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C., entidad de orden público, con domicilio en Bogotá D.C., representada por el señor Juez FREDY MORANTES PÉREZ, o quien haga sus veces al momento de la notificación de la presente, entidades que como se demostrará a lo largo del presente escrito, han violado el derecho fundamental al debido proceso, defensa, propiedad privada, acceso a la administración de justicia, y demás que el juez de tutela encuentre vulnerados, incurriendo en lo que la jurisprudencia a denominado: Vías de hecho bajo los siguientes defectos que en el capítulo correspondiente enunciara, previo las siguientes:

**I. MEDIDA PROVISIONAL**

**SOLICITUD ESPECIAL DE SUSPENSIÓN DE LA DILIGENCIA DE REMATE PROGRAMADA PARA EL DÍA 16 DE DICIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00 A.M.**

Con el objetivo de asegurar que la decisión de fondo que ha de adoptar el Juez de Tutela no carezca de eficacia material en caso de considerar procedente la solicitud de amparo, y, especialmente, teniendo en cuenta que uno de los derechos fundamentales cuya protección se solicita es el debido proceso, conculcado en el trámite del proceso ejecutivo resulta indispensable **ORDENAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LA DILIGENCIA DE REMATE DE MI PREDIO PROGRAMADA PARA EL DÍA 16 DE DICIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00 A.M.**

La anterior petición se eleva teniendo en cuenta lo reglado dentro del artículo 448 del C.G.P. y el 523 del C.P.C., el cual señala:



**ARTÍCULO 448. SEÑALAMIENTO DE FECHA PARA REMATE.** Ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes.

Quando estuvieren sin resolver peticiones sobre levantamiento de embargos o secuestros, o recursos contra autos que hayan decidido sobre desembargos o declarado que un bien es inembargable o decretado la reducción del embargo, no se fijará fecha para el remate de los bienes comprendidos en ellos, sino una vez sean resueltos. Tampoco se señalará dicha fecha si no se hubiere citado a los terceros acreedores hipotecarios o prendarios.

**ARTÍCULO 523. SEÑALAMIENTO DE FECHA PARA REMATE.** En firme el auto de que trata el inciso 2o del artículo 507 o la sentencia contemplada en el artículo 510, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes.

Quando estuvieren sin resolver peticiones sobre levantamiento de embargos o secuestros, o recursos contra autos que hayan decidido sobre desembargos o declarado que un bien es inembargable o decretado la reducción del embargo, no se fijará fecha para el remate de los bienes comprendidos en ellos, sino una vez sean resueltos. Tampoco se señalará dicha fecha si no se hubiere citado a los terceros acreedores hipotecarios o prendarios.

Conforme a lo anterior, para llevar a cabo el remate de un predio, debe:

- El predio estar embargado
- El predio debe estar secuestrado
- El avalúo del predio debe estar en firme

En el presente caso, se observa que se pretende el remate de 4 predios avaluados cada uno en la suma de \$88.353.000, los cuales en conjunto dan como resultado la suma de \$353.412.000, cuando la última liquidación del crédito aprobada mediante auto de fecha 11 de enero de 2017, dice que la deuda asciende a la suma de \$60.584.380.

La solicitud de la presente medida cautelar no es mero capricho del suscrito sino está encaminada a no hacer más gravosa mi situación, puesto que como se manifestara en los hechos, se ha intentado por todos los medios posibles dar a entender al despacho que los predios embargados y secuestrados, superan con creces el valor de la deuda, así como el valor sobre el cual quedaron avaluados es muy inferior a su valor comercial real, sumado a que la parte ejecutante, desde hace varios años no deja ingresar al conjunto, por ende, no se han podido explotarlos económicamente dichos lotes, ni tampoco, el secuestre encargado, ha rendido cuentas, a fin, que el dinero que los lotes hayan producido, sea tenido en cuenta para pago de la deuda de cuotas de administración que sé que se deben, las cuales se siguen cobrando a pesar, de que como lo manifesté, no dejan ingresar al conjunto, ni acceder a los predios.

M. RAMOS G.  
NOTARIO

211

Handwritten initials or signature in the top right corner.

SE  
DE  
GUATEMALA

Debe recordarse que vivimos en un estado social de derecho, el cual tiene entre sus fines esenciales proteger a cada uno de sus ciudadanos y habitantes y teniendo en cuenta, el dicho tan común que es más fácil prevenir que lamentar, que es más garantista de los derechos fundamentales y en cumplimiento de los fines estatales, ordenar suspender la diligencia de remate de los 4 lotes, la cual está programada para el día 16 de diciembre de 2019, mientras se resuelve la presente acción constitucional a que se realice dicha diligencia, la cual como es sabido, se le va a adjudicar los predios a otra persona por un valor irrisorio.

El suscrito en busca de la protección de los derechos de la persona jurídica que represento, ve que esta acción de tutela es el único medio de defensa y estoy esperanzado en que se ordene la medida cautelar de suspensión de la diligencia que se tiene programada para el día 16 de diciembre, puesto que se quiere estar con las manos atadas mientras los predios son adjudicados a otra persona por un valor irrisorio, reiterándose, se estaría frente a una gran injusticia y un problema social.

La anterior solicitud se encuentra amparada en lo reglado dentro del **ARTÍCULO SÉPTIMO DEL DECRETO 2591 DE 1991**, y fundado en la Observación General Número 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de las Naciones Unidas que contiene, entre otras consideraciones, que: *"El Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda"*.

**II. PRETENSIONES**

**PRIMERA:** Se acceda al amparo de los derechos fundamentales que se encuentran siendo vulnerados por la entidad aquí accionada, al debido proceso, defensa, propiedad privada, acceso a la administración de justicia y demás que el juez de tutela encuentre vulnerados.

**SEGUNDO:** DEJAR SIN EFECTO la decisión adoptada el 10 de septiembre de 2019 por parte del Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de sentencias, por medio del cual en su resuelve segundo señala "tener en cuenta el dictamen pericial allegado por la parte actora en los términos del art. 444 C.G.P."

**TERCERO:** ORDENAR al señor Juez 18 Civil Municipal de Ejecución de sentencias, que dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de la presente providencia, que se realice nuevamente el peritazgo a fin de que se aplique el método idóneo.

**CUARTA:** Se ordene a la entidad accionada que:

- No lleve a cabo la diligencia de remate que se tiene programada para el día lunes 16 de diciembre de 2019, ello por cuanto a la fecha no se cumplen con los requisitos exigidos en el C.P.C y en el C.G.P. para llevar dicha clase de diligencias

SE  
DE  
GUATEMALA

- 
- Que no continúe fijando fechas para llevar a cabo mientras no se logra determinar con certeza el valor real de cada uno de los predios que se encuentran embargados y secuestrados.
  - Que se ordena actualizar la liquidación del crédito, para tener certeza cuál es el valor actual de la deuda.

**QUINTA:** Todas las demás que el honorable juez de tutela considere necesarias para la protección de los derechos fundamentales

### III. HECHOS PREVIOS A LA FUNDAMENTACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES CONCLUCADOS

1. Mediante la escritura pública N° 2575 del 30 de mayo de 1995 la empresa que represento adquirió entre otros, un predio denominado "Súper Manzana", que consta de cuatro lotes y la zona verde, es decir en físico serían cinco predios, y que corresponde a una unidad como tal

1.1. Los lotes que van a ser rematados por una deuda que se puede cubrir con el remate de uno solo de ellos.

2. Desde que fueron adquiridos los predios, siempre se ha tenido inconvenientes con la administración del conjunto, con el **CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS**

3. Debe informarse que los 4 lotes que se encuentran embargados y secuestrados dentro del proceso 66-2014-092, son los únicos que a la fecha aún quedan en poder de la empresa que represento, puesto que los otros han sido rematados por el **CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS**

4. En todos estos años, siempre han cobrado por el tema de administración lo que ellos han deseado, impiden que algún representante de **JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA**, asista a las asambleas de copropietarios e incluso, impiden el ingreso al conjunto residencial y, por ende, el poder ejercer los derechos que como propietario tiene la empresa que represento.

5. Como reposa dentro de los documentos que se aportan y los que reposan dentro del proceso ejecutivo 66-2014-092, los predios fueron embargados y secuestrados por órdenes del juzgado 19 civil municipal de Bogotá, en el cual, se tramita proceso ejecutivo, que culminó por pago total de la deuda.

6. Cuando se solicitó el levantamiento del embargo y secuestro, fue que se tuvo conocimiento del presente asunto, en el cual, ya se encontraba notificado y con auto que ordenaba seguir con la ejecución.

7. En el expediente del proceso ejecutivo, se encuentra que siempre la parte ejecutante **CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, su interés ha sido que los 4 lotes sean



68  
fb



rematados, ello, con el fin, de quedarse con ello, así como se quedó con los otros lotes de los cuales la empresa que represento era propietaria.

7.1. Debe manifestarse que como se ha dicho en este proceso los lotes corresponde a una supermanzana motivo por el cual debió evaluarse la misma en su integridad los lotes 3 y 4 no lo son, en cada uno de los 4 avalúos todos los lotes tienen la misma ficha catastral correspondiéndoles 03-03-001-0179-801 por cuanto para el IGAC conforman una sola unidad conocida como la "super manzana"

8. Obsérvese que, para el 27 de febrero de 2017, fue fijada fecha para remate, cuando no se encontraban avaluados los predios, lo que obligo a que mi apoderada presentara nulidad por violación al debido proceso.

9. Mediante auto de fecha 23 de agosto de 2017, el juzgado 4 civil municipal de descongestión de Bogotá, el cual era el que estaba conociendo del ejecutivo en su momento, dejo sin valor y efecto, el auto que fijaba fecha para remate, ello, porque ni siquiera estaba demostrado dentro del expediente, que se había llevado a cabo el embargo y secuestro de los predios, con base en el ejecutivo actual.

10. Una vez enviado el expediente a los juzgados de ejecución de sentencias, el aquí juzgado accionado, ordeno actualizar el avalúo de los inmuebles, previo fijar fecha para llevar a cabo remate.

11. Mediante auto notificado por estado del 26 de marzo de 2019, el juzgado aquí accionado corrió traslado de los 4 dictámenes periciales, siendo descomido el mismo en término, para el 09 de abril de 2019, solicitándose en dicho memorial:

**SOLICITUDES**

1. Tener en cuenta en cuenta todo lo manifestado a lo largo del presente asunto, darle traslado del mismo a la parte ejecutante y no fijar fecha para remate, teniendo en cuenta, se itera, todo lo plasmado a lo largo del presente

2. Conforme lo establece el artículo 228 del C.G.P. y siguientes, fijar fecha y hora, a fin que el doctor JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ, pueda ser interrogado frente a los avalúos por él elaborados y aportados por la parte ejecutante, diligencia en la cual, la suscrita le hará preguntas y presentara documentos, referentes a la labor por él efectuada dentro de dichos avalúos.

3. Ante la imposibilidad de poder aportar con el presente dictamen pericial para controvertir los presentados por la parte ejecutante y elaborados por el doctor JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ, ello, por cuanto, como se manifestó a lo largo del presente, a la empresa ejecutada, ni a ninguna persona que tenga vínculo con ella, le permiten el acceso al CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS y menos a los 4 lotes y zona verde o común que conforman la supermanzana, se solicita al despacho:

Nombrar auxiliar de la justicia, perito evaluador de bienes inmuebles, a fin que:

- Identifique plenamente la supermanzana del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, conformada por los 4 lotes y el área común o zona verde, ello partiendo de los linderos generales y especiales plasmados dentro de las escrituras públicas 7.025 de 1988 y 4838 de 1989.
- Determinar el uso del suelo aprobado para dicha supermanzana
- Determinar el valor comercial de dicha supermanzana, teniendo en cuenta, la destinación y/o uso del suelo aprobada para ella, área y demás necesarias para ello, desarrollando su dictamen, teniendo en cuenta, el procedimiento especial establecido dentro del artículo 18 de la resolución 620 de 2008 y demás normatividad pericial aplicable al presente caso

Reservándome el derecho de ampliar el cuestionario que debe resolver el auxiliar de la justicia, para el momento de su nombramiento".

Al. Cl.  
Dr. M.  
Dr. G.  
Dr. R.  
P.

12. Como se observa, no fue que no se quisiera aportar un nuevo dictamen para controvertir los 4 presentados por la parte ejecutante, sino que es imposible por parte del suscrito presentar un dictamen, puesto, que no se tiene acceso a los predios, se reitera, **CONDominio CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, no deja siquiera que alguien de la empresa que represento ingrese al conjunto residencial.

13. Mediante auto de fecha 10 de septiembre de 2019, el juzgado aquí accionado resolvió sobre los avalúos allegados por la parte ejecutante, no acogiendo ninguna de las observaciones formuladas y dejando en firme los avalúos presentados por la parte ejecutante

14. Contra el precitado auto, mi mandante judicial presento recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante auto de fecha 8 de octubre de 2019.

15. Por medio del auto de fecha 22 de noviembre de los corridos, se fijó como fecha para llevar a cabo diligencia de remate, para el próximo 16 de diciembre de 2019.

#### IV. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

Ha reiterado en diversos pronunciamientos la Honorable Corte Constitucional la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales, cuando está en discusión el derecho fundamental del debido proceso, fijando unos requisitos generales definidos en la sentencia C-590 de 2005:

*a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se mencionó, el juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa porqué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.*

*b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio sustancial irremediable. De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.*

*c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración. De lo contrario, esto es, de permitir que la acción de tutela proceda meses*

69  
GA

o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica ya que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. No obstante, de acuerdo con la doctrina fijada en la Sentencia C-591-05, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible. Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, sí es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

f. Que no se trate de sentencias de tutela. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se toman definitivas”

Una vez probado el cumplimiento de los requisitos generales señalados, el accionante debe demostrar que tuvo lugar alguna de las causales específicas de procedibilidad o vicios en que pudo incurrir la autoridad judicial al proferir la decisión cuestionada las cuales en la actualidad y a través del desarrollo jurisprudencial se contraen a las siguientes:

*a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que proferió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.*

*b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.*

*c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.*

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

f. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

g. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional

h. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado\*

i. Violación directa de la Constitución, que es el defecto que se deduce de infringir directamente una o varias disposiciones o normas razonablemente vinculables a la Constitución". (subrayado y negrilla propios)

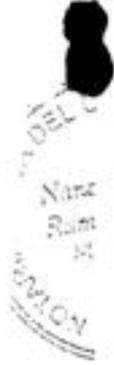
## V. DE LA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y VÍAS DE HECHO

Con la aprobación o acogimiento del dictamen pericial allegado por la actora, se han realizado las siguientes vías de hecho, que solicito se retiren estas vías de hecho a través de la tutela:

### **A). DEFECTO FÁCTICO,**

Por cuanto el juzgado accionado aprobó cuatro dictámenes periciales que no reunía los requisitos señalados por la normatividad vigente (Resolución IGAC 620 de 2008), por lo siguiente:

1. Revisados los avalúos, el señor perito afirma haber desarrollado el método valuatorio de comparación, teniendo en cuenta lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, dicho método no fue desarrollado ni aportado pruebas que soporten los resultados plasmados dentro de los avalúos, sumado, a que, analizada la resolución, en el capítulo III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS, artículo 18, se observa que se encuentra establecido el procedimiento que



20  
63

debe desarrollar un perito, a fin de estudiar, analizar y valorar un predio que se encuentra afectado o sometido a propiedad horizontal como en este caso ocurre,

2. Conforme lo plasmado dentro del artículo 10 de la resolución 620 de 2008, se establece:

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

2.1. El método valuatorio no fue desarrollado correctamente, por el perito, ya que, a pesar que se plasman nombres, lotes, áreas y valores de 5 predios, con los que se comparaba, no se aportó documento alguno que soporte dicha información, no se allegan las publicaciones, la fecha de dichas ofertas, tal como lo exige el precitado artículo, no se sabe el valor que están cobrando por dichos predios en su totalidad, pues solo se plasma un valor por metro cuadrado o si en efecto, existen o son invenciones del perito.

No se plasma números de documento de identidad de los 5 nombres plasmados, de los supuestos vendedores que sirven para comparar, no se señaló número de contacto con los presuntos vendedores y/o propietarios de esos 5 predios allí señalados, se observa que todos los predios tienen la misma área, se presume que de terreno, pero se observa que es inferior a la de los 4 lotes y mucho más inferior al área de la supermanzana.

Se reitera, no se aportaron fotografías de los 5 supuestos lotes con los que se usa el método comparativo del mercado, que permitiera analizar para determinar el valor dados a los lotes estudiados, así como no se aportó documento alguno, que permita demostrar que tienen calidades y características similares a los 4 estudiados.

3. Se debe iterar, que los 4 lotes aquí embargados hacen parte de una supermanzana, asignándoseles en la escritura pública N° 4838 de 1989 un coeficiente de copropiedad de 0.780%, es decir, el valor más alto, motivo por el cual, dentro del condominio no existen lotes que puedan ser comparados con estos, puesto que además del porcentaje de copropiedad, no existen otros con la misma destinación o que hagan parte de una supermanzana.

4. No se logra precisar si esos 5 predios a los que hace alusión se trata de predios, construidos o lotes de terreno, además, debe quedar algo muy claro y es que los únicos lotes que hacen parte de una supermanzana con uso de suelo y destino multifamiliar, son los que están siendo estudiados, por ende, los mismos no podrían ser comparados con ningún otro lote dentro del conjunto residencial, puesto, que se reitera, ninguno tiene características similares a los predios objeto de estudio, para que puedan ser comparados y de allí, determinar el valor comercial de los mismos.

5. No fueron aportadas fotografías de los 5 predios que supuestamente fueron analizados para determinar el valor del metro cuadrado y hacer un comparado, para determinar el valor de los

CULE  
Tercer  
Jueves  
2018

4 predios objeto de estudio, ni documento alguno que permita identificarlos, verificarlos ni conocer el estado tanto físico como jurídico de los mismos.

6. El peritazgo no tiene en cuenta que los lotes hacen parte desde el año 1988 son de una "supermanzana", motivo por el cual, debió avaluar la misma en su integridad, no los 4 lotes como si fueran predios individuales, sino que la supermanzana tiene una área de zona verde que es parte de la misma en las manifestaciones frente al dictamen pericial se le hizo ver al Juez mediante planimetría, aportando la escritura que los cuatro lotes tiene como uso del suelo un multifamiliar de tres pisos y una zona social y jardines, que los tres piso pueden tener una altura de nueve metros.

Al paso que señor Juez de tutela todos los demás predios que tiene el conjunto Heliópolis simplemente son casas familiares de dos pisos y no gozan de zonas verdes y antejardines privados.

Se le hizo ver al señor Juez en las manifestaciones al dictamen los siguientes:

#### **"FRENTE A LA SUPERMANZANA DE LA CUAL HACEN PARTE LOS LOTES AVALUADOS**

*Para dar mayor claridad al presente, me permito hacer las siguientes manifestaciones:*

1. Mediante la escritura número 7.025 del 24 de octubre de 1988 de la notaria primera de Bogotá, se elevó a escritura pública el reglamento de copropiedad de condominio HELIÓPOLIS, municipio de megar, departamento del Tolima, que había sido aprobado por la oficina de planeación de megar mediante las resoluciones 039 de mayo 4 de 1988 y 040 A de mayo 10 del mismo año.

2. En la página 5 de dicho reglamento de propiedad horizontal, artículo séptimo, se hace alusión a que condominio consta de:

- 260 lotes
- Un área social
- Una supermanzana

3. En la misma hoja 5, al reverso del reglamento contenido en la escritura anteriormente enunciada, a rangiones 17, 18 y 19, numeral 6, haciendo referencia a la supermanzana, dice que está consta de "cuatro lotes para la construcción de multifamiliares en tres pisos, con una altura máxima de 9 metros con zona social y jardines"

4. Para el año 1989, se celebró la escritura pública N° 4838 del 12 de julio de 1989, por medio de la cual se adiciona el reglamento de propiedad horizontal, en donde a pagina 8 adversa, se identifica la supermanzana de la siguiente manera y con los siguientes linderos:

**SUPERMANZANA:** Tienen un área de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 M2), cuyos linderos generales son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts); del punto dos (2) al punto tres (3) en veintún metros cincuenta centímetros (21.50 mts); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en trece metros (13.00 mts); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en cincuenta y nueve metros treinta centímetros (59.30 mts) y del punto cinco (5) al punto seis (6) en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con zona social del condominio. **POR EL SURESTE:** Del punto seis (6) al punto siete (7) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts); del punto siete (7) al punto ocho (8) en treinta metros cincuenta centímetros (30.50 mts); del punto ocho (8) al punto nueve (9), en dirección sur en veintidós metros (22.00 mts) todo con vía de penetración. **POR EL SUROESTE:** Del punto nueve (9) al punto diez (10) en noventa y nueve metros cincuenta centímetros (99.50 mts) con zona verde del Condominio. **POR EL NORESTE:** Del punto diez (10) al punto uno (1) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) y encierra con zona social del condominio.

5. Los lotes a que se hace referencia en la precitada escritura y que conforman la supermanzana, son los que ahora son objeto de avalúo, y a cada uno le corresponde 0.780% de la copropiedad, es decir, contando con el mayor porcentaje de todos los lotes y demás predios que conforman el conjunto, pues los otros tienen porcentajes desde 0.359 % a 0.684%.

21  
19

5.1. Conforme los precitados porcentajes, la supermanzana y los lotes que la conforman, no pueden compararse con ninguno de los otros lotes del conjunto, por cuanto, tienen una destinación diferente, así como cuentan con un porcentaje de coeficiente muy por debajo de estos, casi, por mitad, sumado a que además de ser 4 lotes, cuentan con una área común o zona verde, que es exclusiva de estos, la cual conforme la escritura 7.025 de 1988, es destinada para jardines y área social de la supermanzana, siendo necesario reiterar, que la misma a la fecha no se encuentra ni embargada, ni secuestrada ni avaluada dentro de los avalúos presentados por la parte ejecutante."

Como observa señor Juez de tutela se hizo ver al despacho que no se estaba frente al avalúo de simples cuatro lotes sino de una supermanzana, con planos, licencia de construcción con afectación al mismo régimen de propiedad horizontal que este lote tiene unas destinaciones diferentes, que la densidad constructiva es mayor que gozan de zonas de áreas verdes, jardines y zonas sociales privadas de uso exclusivo de la supermanzana y por ello no se les podía dar y tomar como referencia avalúos de predios que no guardaban las mismas características y naturaleza, configurándose así a probar una clara vía de hecho.

De otro lado quedo claro y preciso por el propio reglamento de propiedad horizontal el cual se le anexo copia al señor juez que es claro y preciso que aquí se trata de una unidad supermanzana 4 con folio de matrícula individual y 1 sin folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al área de la zona verde pero los linderos de la supermanzana están determinados en 3650 M2 véase el numeral 4 el cual contiene los linderos al paso que cada lote tiene 441.75 M2, es decir que al rematar los cuatro lotes sin tener en cuenta la zona verde se estaría en detrimento de la firma que represento en más de dos mil metros, porque esa área quien la puede reclamar si no tiene folio de matrícula inmobiliaria sería una forma de con el remate de folios individuales apropiarse del área restante.

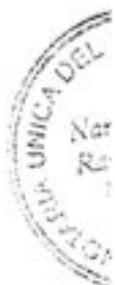
Quiero insistir honorable Juez de tutela que la supermanzana es una unidad que tiene 3650 M2 y que están establecidos sus linderos, otra cosa es que al interior se formaron cuatro folio de matrícula para torres de tres pisos con altura de nueve metros porque en el primer piso puede construirse zona comercial con altura superior a los 2.50 y que al multiplicar esta área con sus áreas y cabidas dan 1767 M2 que va a pasar con la otra parte de la súper manzana en detrimento sería de más de 1800 M2 por cuanto los predios no se pueden rematar, ni avaluar, ni secuestrar de manera individual, sino que debe ser de manera conjunta.

Lo anterior llevo que se hiciera ver al Juez tutelado la imposibilidad de avaluar los lotes y de ser rematados los mismos de manera individual así se dejó consignado en el memorial de mi apoderada de fecha 09 de abril de 2019 me permito transferirlo:

**"LA IMPOSIBILIDAD DE AVALUAR LOS LOTES Y DE REMATAR LOS MISMOS DE MANERA INDIVIDUAL**

Partiendo de lo anterior, debe reiterarse que desde el año 1988 fue creada jurídica y arquitectónicamente la supermanzana dentro del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, la cual se encuentra conformada por 4 lotes y una área común o zona verde, destinada para jardines y área social, de los multifamiliares de tres pisos cada uno que pueden ser construidos en dichos 4 lotes.

Teniendo en cuenta lo reglado dentro del decreto 1420 de 1988 así como en la resolución 620 de 2006, por tratarse los 4 lotes objeto de estudio de predios afectados al régimen de propiedad horizontal, así como por hacer parte de la supermanzana, debe para evaluarse los mismos y determinarse el valor comercial de los mismos, aplicarse el procedimiento establecido dentro del artículo 18 de la precitada resolución, siendo necesario que se estudie, valore y avalúe el área común o zona verde que junto con los 4 lotes conforman la supermanzana, por cuanto, la falta de su avalúo, disminuye considerablemente el valor de los predios, puesto que jurídicamente, todos en conjunto crean una sola unidad arquitectónica, tan es así, que el IGAC en cumplimiento de lo establecido en la escritura N° 7.025



de 1988, tiene una sola ficha catastral para toda el área que conforma el área de 3.650 M2, que es el área de la supermanzana.

*Lo anterior en cuanto al avalúo, pero analizando jurídicamente, lo embargado y secuestrado dentro del proceso del juzgado 19 civil municipal de Bogotá y, por ende, dentro del presente asunto, son solamente 4 lotes, es decir, hace falta embargar y secuestrar el área común y/o zona verde, la cual no puede ser separada de los cuatro precitados lotes, pues en conjunto, tanto lotes como el área conforman la supermanzana, y esta no puede dividirse a través de un remate, puesto, que se afectaría no solo a la parte ejecutada sino a la totalidad de los copropietarios del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, ya que se les afectaría el porcentaje de copropiedad, así como se afectaría al tercero o incluso, a la misma ejecutante, si se rematan y adjudican solo los 4 lotes, por cuanto, la empresa ejecutada continuaría siendo propietaria de la zona verde o área común de los 4 lotes, sin la cual estos no se pueden desarrollar, puesto, que ninguna entidad pública otorgaría permisos o en el caso del IGAC, desmembraría un predio compuesto desde hace más de 30 años, por una decisión judicial."*

Como observa señor Juez de tutela aquí se comete claramente la vía de hecho de Defecto Factico, puesto que al no reunir los requisitos el peritazgo toda vez que no puede este método presentar por metro cuadrado de la supermanzana, sino que se limitó, fue a tomar presuntamente cinco predios que si bien relaciono nombre, área del predio y lote y manzana de manera alguna dio a conocer los teléfonos de los presuntos vendedores y otras especificaciones técnicas catastrales que exige este método, pero además no puede decirse que estas muestras que tomo el perito sirvan para darle avalúo a un supermanzana que es diferente a lotes generales del conjunto.

#### B). DEFECTO SUSTANTIVO MATERIAL

Otro defecto corresponde al Sustantivo Material desde el ámbito "(a) cuando la norma aplicable al caso concreto es desatendida y por ende inaplicada", o se aplicó una norma valuatoria que no correspondía.

En efecto señor Juez de tutela se dejó de aplicar una norma de método valuatoria para aplicar otra, como paso apreciarlos.

El señor perito aplica para el avalúo de una SUPERMANZANA o de cuatro lotes que hacen parte de una SUPERMANZANA, con unas características diferentes a su método valuatorio de aplicación del "método de comparación de mercado" (Art. 10, Resolución 620/2008). Cuando el método para esta clase de inmuebles lotes debe ser desde el "método de técnica residual".

Tan cierto que es en muchas oportunidades cuando hay construcción y terreno se usan los dos métodos combinados uno para el terreno y otro para la construcción.

Mediante escrito dirigido al señor Juez tutelado se radico memorial de fecha 17 de septiembre de 2019, en el que se le hizo ver al despacho nuevamente los defectos del peritazgo y el daño que se le podría ocasionar a la empresa que represento, sin embargo, el señor Juez no le presto la menor importancia a todos estos argumentos.

Veamos que escribió mi apoderada en dicho memorial, del cual me permito citar y transcribir:



92  
90

**\*MANIFESTACIONES**

Si bien el despacho analiza todos y cada uno de los puntos materia de observaciones (objeción por error grave) radicado para el 09 de abril de 2019, no menos cierto es que no hay claridad sobre el método valuatorio que utilizó el señor perito dentro de los dictámenes que el despacho aprueba a través del auto aquí atacado.

Obsérvese, que conforme lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, en su artículo 4, nos habla es del método (técnica residual), el cual se define como:

**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normativamente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*

El anterior era el método valuatorio a aplicarse en el presente caso, por cuanto, se trata de unos lotes que componen una supermanzana, la cual está destinada desde el propio inicio de la propiedad horizontal para la construcción de multifamiliares de 3 pisos con una altura máxima de 3 pisos con su zona social y antejardines, al paso, que los otros lotes materia de método comparativo del mercado solamente puede desarrollar 2 pisos.

Se aportaron diseños de lo que estaba proyectado construir en la supermanzana, con el escrito radicado en abril, ello para corroborar y demostrar lo anterior, que los predios con los cuales fue comparados los predios objeto de estudio no tienen similitud en características ni forma de construir.

Es obvio que los lotes que están en la supermanzana, tienen unas densidades, usos y destinaciones diferentes a los que fueron materia de la comparación para llegar a dichos valores.

Considero que acoger el avalúo aportado desconociendo que el método para lotes no es el comparativo sino el de técnica residual, conlleva a afectar el patrimonio del deudor y hacer más gravosa su situación, pues este es para viviendas construidas, el artículo 10 de la resolución 620 de 2008, hace precisión que *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.*

*Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.*

*En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis."*

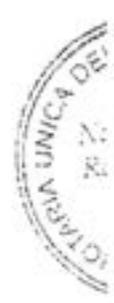
Resulta claro y evidente, que el método de comparación o de mercado es aplicable para inmuebles construidos, súmese a ello, que una de las obligaciones de este método, es que debe tomar fotografía de los predios en oferta o de lo que ha tenido datos de transacciones para facilitar su posterior análisis, y entonces se revisaría su construcción, sus acabados, y demás detalles que generarían un método de comparación

En los lotes sin construcción no es aplicable el lote de comparación, el método valuatorio, para lotes es exclusivo y excluyente el de técnica residual.

En el escrito de observaciones radicado en abril de 2019, en el numeral 4, inciso 2, se manifestó que no se podía aplicar el método de comparación.

Por ende, con el mayor respeto solicito a su despacho que como quiera que el principio rector del proceso ejecutivo ordena que deben ser protegidos tanto los intereses del acreedor como del deudor."

Como se observa señor Juez de tutela al aplicarse un método comparativo del mercado que es para vivienda y no para proyectos constructivos que le corresponde a la supermanzana a un uso del suelo diferente al residencial con unas áreas privadas sociales, que como lo he señalado en el literal anterior tienen cerca de 2000 M2 y la supermanzana está debidamente alinderada en la escritura de propiedad horizontal, nos encontramos frente a una fragante vía de hecho, que lleva a que es clara que se aplicó un método que



no correspondía a la naturaleza, calidad, característica, tipología, uso del suelo, densidad, norma urbana frente a unos inmuebles que supuestamente se compararon y que hacen parte de simplemente el común de lo que es la propiedad horizontal Heliópolis.

### C. DEFECTO POR ERROR INDUCIDO

**Error inducido**, definido el error inducido como una vía de hecho por consecuencia, cuando el Juez o Tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales

En efecto considero que acá hay un error inducido que genera una vía de hecho que afecta a la persona jurídica que represento en este caso Jet-Set Clubes Campestres y Náutica de Colombia Ltda., por lo siguiente.

La propiedad horizontal que ha demandado a mi representada es plena conocedora que esos cuatro lotes conforman la supermanzana que esta tiene 3560 M2 y que sus linderos son:

**SUPERMANZANA:** Tienen un área de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 M2), cuyos linderos generales son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts); del punto dos (2) al punto tres (3) en veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en trece metros (13.00 mts); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en cincuenta y nueve metros treinta centímetros (59.30 mts) y del punto cinco (5) al punto seis (6) en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con zona social del condominio. **POR EL SURESTE.** Del punto seis (6) al punto siete (7) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts); del punto siete (7) al punto ocho (8) en treinta metros cincuenta centímetros (30.50 mts); del punto ocho (8) al punto nueve (9), en dirección sur en veintidós metros (22.00 mts) todo con vía de penetración. **POR EL SUROESTE.** Del punto nueve (9) al punto diez (10) en noventa y nueve metros cincuenta centímetros (99.50 mts) con zona verde del Condominio. **POR EL NORESTE.** Del punto diez (10) al punto uno (1) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) y encierra con zona social del condominio.

De tal suerte que lo que hace es embargar con los cuatro folios de matrícula inmobiliaria cuando insisto debió haber pedido el embargo y posterior secuestro de la SUPERMANZANA habida cuenta que está definida en el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 7025 de 1988 otorgada en la Notaría 1 del Circulo de Bogotá.

Además de lo anterior la propiedad horizontal, como su consejo de administración, directivos y administradora saben y conocen a ciencia cierta que el uso del suelo es diferente para la supermanzana, que su tipología y características son diferentes, su densidad y área es mayor a la de los otros predios.

Lo que pretende es con las argucias e induciendo en error al despacho es rematar cuatro predios, cuando con uno solo bastaría, pero además se apropiarian algo cercano a 2000 M2 de la supermanzana y del propio proyecto constructivo, por ello han presentado estos peritazgo de manera amañada en detrimento de los intereses de mi patrocinado que en la actualidad no cuenta con recursos económicos para enfrentar las argucias que se han venido realizando, lo que sí es claro es que de igual manera nos estamos enfrentando a un claro y evidente fraude procesal.

73  
7/

**D. DEBIDO PROCESO**

Se ha conculcado el debido proceso en los siguientes aspectos:

**A) LO QUE SE DIO HABER SECUESTRADO Y EMBARGADO DEBIÓ SER LA SUPERMANZANA.**

**B) NO SE HA TENIDO EN CUENTA QUE UN SOLO LOTE COMO FUE AVALUADO CUBRIRIA LA OBLIGACIÓN PERO DE MANERA INDUCIDA,** se ha pretendido rematar cuatro lotes pero de paso ganar un área excedente de acerca de dos mil metros que corresponde a las zonas sociales de la supermanzana que como lo he indicado está destinado para un proyecto constructivo de tres pisos, comercio uso del suelo diferente al resto del conjunto y lo que se crearía es una propiedad horizontal al interior de otra propiedad horizontal.

**C. SE ESTA IMPONIENDO UNA CARGA IMPOSIBLE DE CUMPLIR A LA PARTE EJECUTADA DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO,** puesto que como se observa, dentro del auto que resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el auto que deja en firme los avalúos, el cual parte de la manifestado por la parte ejecutante dentro del escrito de descorrer de dicho recurso, **la parte ejecutada estaba en la obligación de aportar un dictamen que controvirtiera el presentado por la ejecutante,** lo cual es imposible de cumplir, ya que como se ha estado manifestando a lo largo de la presente, no se puede acceder a los predios debido a que incluso no se puede por parte del suscrito ni ningún enviado de la empresa Jet Set, siquiera ingresar al conjunto, mucho menos se iba a permitir el ingreso de un perito para que llevara a cabo los estudios necesarios para controvertir los dictámenes aportados.

Por lo anterior, fue que como se observa dentro del escrito de objeciones, se solicito se nombrara un auxiliar de la justicia, el cual, contando con la orden del juez, pudiera acceder a ver los lotes, y presentara un dictamen imparcial, que lograra determinar el verdadero valor de los 4 lotes y de la supermanzana en donde se encuentran.

**PRUEBAS Y ANEXOS**

**DOCUMENTALES:**

1. Fotocopia de los dictámenes periciales presentados por la parte ejecutante
2. Fotocopia del memorial junto con sus anexos radicado en el cual se hacen las respectivas objeciones a los dictámenes aportados por la parte ejecutante.
3. Fotocopia del auto por medio del cual el despacho aquí accionado deja en firme los avalúos presentados por la parte ejecutante
4. Fotocopia del recurso de reposición presentado contra el auto enunciado en la prueba anterior
5. Fotocopia del escrito de descorrer traslado presentado por la parte ejecutante
6. Fotocopia del auto por medio del cual resuelve el recurso de reposición interpuesto
7. Fotocopia del auto notificado por estado del 25 de noviembre por medio del cual, se fija fecha para llevar a cabo diligencia de remate.
8. Certificado de existencia y representación de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

UJLD DE GUAYANITA  
2018  
03/03/18

### INSPECCIÓN AL PROCESO

Para conocer de primera mano y tener inmediación con la prueba, le solicito respetuosamente al señor Juez Constitucional practicar:

Visita o inspección al proceso ejecutivo, para confrontar lo plasmado en los hechos constitutivos de esta acción constitucional de tutela, expediente que se encuentra dentro del despacho del juzgado 18 civil municipal de ejecución de Bogotá, tramitándose bajo el radicado 11001400306620140009200, siendo demandante **CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS** y demandada **JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.**

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente acción en los artículos 29, 228, 86, de la Constitución Nacional, Decreto 2591 de 1991, 306 de 1992, 1382 de 2000 y demás normas concordantes y complementarias al caso materia de estudio.

### PROCEDIMIENTO

Decretos 2591 de 1991, Decreto 306 de 1992, Decreto 1382 de 2000.

### COMPETENCIA

Es Ud. Señor Juez competente por lo establecido en la ley para conocer del presente asunto.

### DECLARACIÓN JURADA

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que sobre los mismos hechos invocados en esta demanda no he interpuesto otra acción de tutela.

### CITACIÓN A TERCEROS

Solicito al señor Juez de tutela citar a los terceros interesados en la presente actuación de acuerdo con los datos que se aportan a continuación, según los datos que reposan dentro del expediente:

**1. DEMANDANTE:** La empresa **CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS** quien recibe notificaciones en las direcciones que reposan dentro del proceso ejecutivo, la cual es la **CARRERA 4 N° 18 - 05 OFICINA 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A** de la ciudad de Bogotá D.C., tanto para esta empresa como para su representante judicial doctora **LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO**.

**2. Toda aquella tercera persona que deba ser notificada dentro del presente asunto**





### DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



2693

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Guatavita, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría ÚNICA del Círculo de Guatavita, compareció: FRANCISCO JOSE LOZANO SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0017038431, presentó el documento dirigido a JUZGADO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



8mserysr8giy  
12/12/2019 - 08:29:20:757

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

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



**NANCY MIREYA RAMOS GARCÍA**  
Notaria ÚNICA del Círculo de Guatavita - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 8mserysr8giy

JK  
727

**NOTIFICACIONES**

1. El accionante recibe notificaciones en la calle 162 Nro. 54-15 casa 1 de la ciudad Bogotá, teléfono: 3043881307 o en su despacho

2. El juzgado DIECIOCHO (18) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, recibe notificaciones en la CARRERA 10 N° 14- 33 PISO PRIMERO, OFICINA DE APOYO, EJECUCIÓN CIVIL, en la ciudad de Bogotá

3. Los terceros citados en las direcciones mencionadas en dicho capítulo.

Atentamente:



**FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ**  
C.C. 17.038.431 De Bogotá

Actuando como representante legal de la empresa  
**JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.**



NOTARÍA PÚBLICA DE BOGOTÁ



MUNICIPALIDAD DE GUATAVITA

SEÑOR:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. – REPARTO-  
Ciudad.

Referencia: ACCIÓN DE TUTELA

Accionante: JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

Accionado: JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE  
SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

FRANCISCO JOSE LOZANO SÁNCHEZ, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 17.038.431 de Bogotá, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA., persona jurídica identificada con el Nit. No. 800. 183.041-9, conforme a certificado de existencia y representación que adjunto con el presente, respetuosamente promuevo ACCIÓN DE TUTELA DE MANERA DIRECTA SUBSIDIARIAMENTE COMO MECANISMO TRANSITORIO en contra del JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C., entidad de orden público, con domicilio en Bogotá D.C., representada por el señor Juez FREDY MORANTES PÉREZ, o quien haga sus veces al momento de la notificación de la presente, entidades que como se demostrará a lo largo del presente escrito, han violado el derecho fundamental al debido proceso, defensa, propiedad privada, acceso a la administración de justicia, y demás que el juez de tutela encuentre vulnerados, incurriendo en lo que la jurisprudencia a denominado: **Vías de hecho** bajo los siguientes defectos que en el capítulo correspondiente enunciara, previo las siguientes:

### I. MEDIDA PROVISIONAL

#### **SOLICITUD ESPECIAL DE SUSPENSIÓN DE LA DILIGENCIA DE REMATE PROGRAMADA PARA EL DÍA 16 DE DICIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00 A.M.**

Con el objetivo de asegurar que la decisión de fondo que ha de adoptar el Juez de Tutela no carezca de eficacia material en caso de considerar procedente la solicitud de amparo, y, especialmente, teniendo en cuenta que uno de los derechos fundamentales cuya protección se solicita es el debido proceso, conculcado en el trámite del proceso ejecutivo resulta indispensable **ORDENAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LA DILIGENCIA DE REMATE DE MI PREDIO PROGRAMADA PARA EL DÍA 16 DE DICIEMBRE DE 2019 A LAS 10:00 A.M.**

La anterior petición se eleva teniendo en cuenta lo reglado dentro del artículo 448 del C.G.P. y el 523 del C.P.C., el cual señala:



Debe recordarse que vivimos en un estado social de derecho, el cual tiene entre sus fines esenciales proteger a cada uno de sus ciudadanos y habitantes y teniendo en cuenta, el dicho tan común que es más fácil prevenir que lamentar, que es más garantista de los derechos fundamentales y en cumplimiento de los fines estatales, ordenar suspender la diligencia de remate de los 4 lotes, la cual está programada para el día 16 de diciembre de 2019, mientras se resuelve la presente acción constitucional a que se realice dicha diligencia, la cual como es sabido, se le va a adjudicar los predios a otra persona por un valor irrisorio.

El suscrito en busca de la protección de los derechos de la persona jurídica que represento, ve que esta acción de tutela es el único medio de defensa y estoy esperanzado en que se ordene la medida cautelar de suspensión de la diligencia que se tiene programada para el día 16 de diciembre, puesto que se quiere estar con las manos atadas mientras los predios son adjudicados a otra persona por un valor irrisorio, reiterándose, se estaría frente a una gran injusticia y un problema social.

La anterior solicitud se encuentra amparada en lo reglado dentro del **ARTÍCULO SÉPTIMO DEL DECRETO 2591 DE 1991**, y fundado en la Observación General Número 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de las Naciones Unidas que contiene, entre otras consideraciones, que: *"El Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda"*.

## II. PRETENSIONES

**PRIMERA:** Se acceda al amparo de los derechos fundamentales que se encuentran siendo vulnerados por la entidad aquí accionada, al debido proceso, defensa, propiedad privada, acceso a la administración de justicia y demás que el juez de tutela encuentre vulnerados.

**SEGUNDO:** DEJAR SIN EFECTO la decisión adoptada el 10 de septiembre de 2019 por parte del Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de sentencias, por medio del cual en su resuelve segundo señala "tener en cuenta el dictamen pericial allegado por la parte actora en los términos del art. 444 C.G.P."

**TERCERO:** ORDENAR al señor Juez 18 Civil Municipal de Ejecución de sentencias, que dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de la presente providencia, que se realice nuevamente el peritazgo a fin de que se aplique el método idóneo.

**CUARTA:** Se ordene a la entidad accionada que:

- No lleve a cabo la diligencia de remate que se tiene programada para el día lunes 16 de diciembre de 2019, ello por cuanto a la fecha no se cumplen con los requisitos exigidos en el C.P.C y en el C.G.P. para llevar dicha clase de diligencias

78

76

- Que no continúe fijando fechas para llevar a cabo mientras no se logra determinar con certeza el valor real de cada uno de los predios que se encuentran embargados y secuestrados.
- Que se ordena actualizar la liquidación del crédito, para tener certeza cuál es el valor actual de la deuda.

QUINTA: Todas las demás que el honorable juez de tutela considere necesarias para la protección de los derechos fundamentales

### III. HECHOS PREVIOS A LA FUNDAMENTACIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES CONCLUCADOS

1. Mediante la escritura pública N° 2575 del 30 de mayo de 1995 la empresa que represento adquirió entre otros, un predio denominado "Súper Manzana", que consta de cuatro lotes y la zona verde, es decir en físico serían cinco predios, y que corresponde a una unidad como tal

1.1. Los lotes que van a ser rematados por una deuda que se puede cubrir con el remate de uno solo de ellos.

2. Desde que fueron adquiridos los predios, siempre se ha tenido inconvenientes con la administración del conjunto, con el **CONDominio CAMPESTRE HELIÓPOLIS**

3. Debe informarse que los 4 lotes que se encuentran embargados y secuestrados dentro del proceso 66-2014-092, son los únicos que a la fecha aún quedan en poder de la empresa que represento, puesto que los otros han sido rematados por el **CONDominio CAMPESTRE HELIÓPOLIS**

4. En todos estos años, siempre han cobrado por el tema de administración lo que ellos han deseado, impiden que algún representante de **JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA**, asista a las asambleas de copropietarios e incluso, impiden el ingreso al conjunto residencial y, por ende, el poder ejercer los derechos que como propietario tiene la empresa que represento.

5. Como reposa dentro de los documentos que se aportan y los que reposan dentro del proceso ejecutivo 66-2014-092, los predios fueron embargados y secuestrados por órdenes del juzgado 19 civil municipal de Bogotá, en el cual, se tramitó proceso ejecutivo, que culminó por pago total de la deuda.

6. Cuando se solicitó el levantamiento del embargo y secuestro, fue que se tuvo conocimiento del presente asunto, en el cual, ya se encontraba notificado y con auto que ordenaba seguir con la ejecución.

7. En el expediente del proceso ejecutivo, se encuentra que siempre la parte ejecutante **CONDominio CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, su interés ha sido que los 4 lotes sean

SECRETARÍA DE JUSTICIA

rematados, ello, con el fin, de quedarse con ello, así como se quedó con los otros lotes de los cuales la empresa que represento era propietaria.

7.1. Debe manifestarse que como se ha dicho en este proceso los lotes corresponde a una supermanzana motivo por el cual debió evaluarse la misma en su integridad los lotes 3 y 4 no lo son, en cada uno de los 4 avalúos todos los lotes tienen la misma ficha catastral correspondiéndoles 03-03-001-0179-801 por cuanto para el IGAC conforman una sola unidad conocida como la "super manzana"

8. Obsérvese que, para el 27 de febrero de 2017, fue fijada fecha para remate, cuando no se encontraban avaluados los predios, lo que obligo a que mi apoderada presentara nulidad por violación al debido proceso.

9. Mediante auto de fecha 23 de agosto de 2017, el juzgado 4 civil municipal de descongestión de Bogotá, el cual era el que estaba conociendo del ejecutivo en su momento, dejo sin valor y efecto, el auto que fijaba fecha para remate, ello, porque ni siquiera estaba demostrado dentro del expediente, que se había llevado a cabo el embargo y secuestro de los predios, con base en el ejecutivo actual.

10. Una vez enviado el expediente a los juzgados de ejecución de sentencias, el aquí juzgado accionado, ordeno actualizar el avalúo de los inmuebles, previo fijar fecha para llevar a cabo remate.

11. Mediante auto notificado por estado del 26 de marzo de 2019, el juzgado aquí accionado corrió traslado de los 4 dictámenes periciales, siendo descrito el mismo en término, para el 09 de abril de 2019, solicitándose en dicho memorial:

#### SOLICITUDES

1. Tener en cuenta en cuenta todo lo manifestado a lo largo del presente asunto, darle traslado del mismo a la parte ejecutante y no fijar fecha para remate, teniendo en cuenta, se itera, todo lo plasmado a lo largo del presente

2. Conforme lo establece el artículo 228 del C.G.P. y siguientes, fijar fecha y hora, a fin que el doctor JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ, pueda ser interrogado frente a los avalúos por el elaborados y aportados por la parte ejecutante, diligencia en la cual, la suscrita le hará preguntas y presentara documentos, referentes a la labor por el efectuada dentro de dichos avalúos.

3. Ante la imposibilidad de poder aportar con el presente dictamen pericial para controvertir los presentados por la parte ejecutante y elaborados por el doctor JUAN CESARIO ARDILA PÁEZ, ello, por cuanto, como se manifestó a lo largo del presente, a la empresa ejecutada, ni a ninguna persona que tenga vínculo con ella, le permiten el acceso al CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS y menos a los 4 lotes y zona verde o común que conforman la supermanzana, se solicita al despacho:

Nombrar auxiliar de la justicia, perito evaluador de bienes inmuebles, a fin que:

- Identifique plenamente la supermanzana del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, conformada por los 4 lotes y el área común o zona verde, ello partiendo de los linderos generales y especiales plasmados dentro de las escrituras públicas 7.025 de 1988 y 4838 de 1989.
- Determinar el uso del suelo aprobado para dicha supermanzana
- Determinar el valor comercial de dicha supermanzana, teniendo en cuenta, la destinación y/o uso del suelo aprobada para ella, área y demás necesarias para ello, desarrollando su dictamen, teniendo en cuenta, el procedimiento especial establecido dentro del artículo 18 de la resolución 620 de 2008 y demás normatividad pericial aplicable al presente caso

Reservándome el derecho de ampliar el cuestionario que debe resolver el auxiliar de la justicia, para el momento de su nombramiento.

80

78



12. Como se observa, no fue que no se quisiera aportar un nuevo dictamen para controvertir los 4 presentados por la parte ejecutante, sino que es imposible por parte del suscrito presentar un dictamen, puesto, que no se tiene acceso a los predios, se reitera, **CONDominio CAMPESTRE HELIÓPOLIS**, no deja siquiera que alguien de la empresa que represento ingrese al conjunto residencial.

13. Mediante auto de fecha 10 de septiembre de 2019, el juzgado aqui accionado resolvió sobre los avalúos allegados por la parte ejecutante, no acogiendo ninguna de las observaciones formuladas y dejando en firme los avalúos presentados por la parte ejecutante

14. Contra el precitado auto, mi mandante judicial presento recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante auto de fecha 8 de octubre de 2019.

15. Por medio del auto de fecha 22 de noviembre de los corridos, se fijó como fecha para llevar a cabo diligencia de remate, para el próximo 16 de diciembre de 2019.

**IV. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL**

Ha reiterado en diversos pronunciamientos la Honorable Corte Constitucional la procedencia excepcional de la acción de tutela contra providencias judiciales, cuando está en discusión el derecho fundamental del debido proceso, fijando unos requisitos generales definidos en la sentencia C-590 de 2005:

*a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se mencionó, el juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional so pene de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa porqué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.*

*b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio iusfundamental irremediable. De allí que sea un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, esto es, de asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se correría el riesgo de vaciar las competencias de las distintas autoridades judiciales, de concentrar en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a ellas y de propiciar un desborde institucional en el cumplimiento de las funciones de esta última.*

*c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, es decir, que la tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración. De lo contrario, esto es, de permitir que la acción de tutela proceda meses*



o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica ya que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. No obstante, de acuerdo con la doctrina fijada en la Sentencia C-591-05, si la irregularidad comporta una grave lesión de derechos fundamentales, tal como ocurre con los casos de pruebas ilícitas susceptibles de imputarse como crímenes de lesa humanidad, la protección de tales derechos se genera independientemente de la incidencia que tengan en el litigio y por ello hay lugar a la anulación del juicio.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible. Esta exigencia es comprensible pues, sin que la acción de tutela llegue a rodearse de unas exigencias formales contrarias a su naturaleza y no previstas por el constituyente, si es menester que el actor tenga claridad en cuanto al fundamento de la afectación de derechos que imputa a la decisión judicial, que la haya planteado al interior del proceso y que dé cuenta de todo ello al momento de pretender la protección constitucional de sus derechos.

f. Que no se trate de sentencias de tutela. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se toman definitivas\*

Una vez probado el cumplimiento de los requisitos generales señalados, el accionante debe demostrar que tuvo lugar alguna de las causales específicas de procedibilidad o vicios en que pudo incurrir la autoridad judicial al proferir la decisión cuestionada las cuales en la actualidad y a través del desarrollo jurisprudencial se contraen a las siguientes:

\*a. Defecto orgánico, que se presenta cuando el funcionario judicial que proferió la providencia impugnada, carece, absolutamente, de competencia para ello.

b. Defecto procedimental absoluto, que se origina cuando el juez actuó completamente al margen del procedimiento establecido.

c. Defecto fáctico, que surge cuando el juez carece del apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión.

d. Defecto material o sustantivo, como son los casos en que se decide con base en normas inexistentes o inconstitucionales o que presenten una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión.

f. Error inducido, que se presenta cuando el juez o tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

g. Decisión sin motivación, que implica el incumplimiento de los servidores judiciales de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones en el entendido que precisamente en esa motivación reposa la legitimidad de su órbita funcional

h. Desconocimiento del precedente, hipótesis que se presenta, por ejemplo, cuando la Corte Constitucional establece el alcance de un derecho fundamental y el juez ordinario aplica una ley limitando sustancialmente dicho alcance. En estos casos la tutela procede como mecanismo para garantizar la eficacia jurídica del contenido constitucionalmente vinculante del derecho fundamental vulnerado

i. Violación directa de la Constitución, que es el defecto que se deduce de infringir directamente una o varias disposiciones o normas razonablemente vinculables a la Constitución". (subrayado y negrilla propios)

## V. DE LA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y VÍAS DE HECHO

Con la aprobación o acogimiento del dictamen pericial allegado por la actora, se han realizado las siguientes vías de hecho, que solicito se retiren estas vías de hecho a través de la tutela:

### **A). DEFECTO FÁCTICO.**

Por cuanto el juzgado accionado aprobó cuatro dictámenes periciales que no reunía los requisitos señalados por la normatividad vigente (Resolución IGAC 620 de 2008), por lo siguiente:

1. Revisados los avalúos, el señor perito afirma haber desarrollado el método valuatorio de comparación, teniendo en cuenta lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, dicho método no fue desarrollado ni aportado pruebas que soporten los resultados plasmados dentro de los avalúos, sumado, a que, analizada la resolución, en el capítulo III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS, artículo 18, se observa que se encuentra establecido el procedimiento que

debe desarrollar un perito, a fin de estudiar, analizar y valorar un predio que se encuentra afectado o sometido a propiedad horizontal como en este caso ocurre,

2. Conforme lo plasmado dentro del artículo 10 de la resolución 620 de 2008, se establece:

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

2.1. El método valuatorio no fue desarrollado correctamente, por el perito, ya que, a pesar que se plasman nombres, lotes, áreas y valores de 5 predios, con los que se comparaba, no se aportó documento alguno que soporte dicha información, no se allegan las publicaciones, la fecha de dichas ofertas, tal como lo exige el precitado artículo, no se sabe el valor que están cobrando por dichos predios en su totalidad, pues solo se plasma un valor por metro cuadrado o si en efecto, existen o son invenciones del perito.

No se plasma números de documento de identidad de los 5 nombres plasmados, de los supuestos vendedores que sirven para comparar, no se señaló número de contacto con los presuntos vendedores y/o propietarios de esos 5 predios allí señalados, se observa que todos los predios tienen la misma área, se presume que de terreno, pero se observa que es inferior a la de los 4 lotes y mucho más inferior al área de la supermanzana.

Se reitera, no se aportaron fotografías de los 5 supuestos lotes con los que se usa el método comparativo del mercado, que permitiera analizar para determinar el valor dados a los lotes estudiados, así como no se aportó documento alguno, que permita demostrar que tienen calidades y características similares a los 4 estudiados.

3. Se debe iterar, que los 4 lotes aquí embargados hacen parte de una supermanzana, asignándoseles en la escritura pública N° 4838 de 1989 un coeficiente de copropiedad de 0.780%, es decir, el valor más alto, motivo por el cual, dentro del condominio no existen lotes que puedan ser comparados con estos, puesto que además del porcentaje de copropiedad, no existen otros con la misma destinación o que hagan parte de una supermanzana.

4. No se logra precisar si esos 5 predios a los que hace alusión se trata de predios, construidos o lotes de terreno, además, debe quedar algo muy claro y es que los únicos lotes que hacen parte de una supermanzana con uso de suelo y destino multifamiliar, son los que están siendo estudiados, por ende, los mismos no podrían ser comparados con ningún otro lote dentro del conjunto residencial, puesto, que se reitera, ninguno tiene características similares a los predios objeto de estudio, para que puedan ser comparados y de allí, determinar el valor comercial de los mismos.

5. No fueron aportadas fotografías de los 5 predios que supuestamente fueron analizados para determinar el valor del metro cuadrado y hacer un comparado, para determinar el valor de los

4 predios objeto de estudio, ni documento alguno que permita identificarlos, verificarlos ni conocer el estado tanto físico como jurídico de los mismos.

6. El peritazgo no tiene en cuenta que los lotes hacen parte desde el año 1988 son de una "supermanzana", motivo por el cual, debió evaluar la misma en su integridad, no los 4 lotes como si fueran predios individuales, sino que la supermanzana tiene una área de zona verde que es parte de la misma en las manifestaciones frente al dictamen pericial se le hizo ver al Juez mediante planimetría, aportando la escritura que los cuatro lotes tiene como uso del suelo un multifamiliar de tres pisos y una zona social y jardines, que los tres piso pueden tener una altura de nueve metros.

Al paso que señor Juez de tutela todos los demás predios que tiene el conjunto Heliópolis simplemente son casas familiares de dos pisos y no gozan de zonas verdes y antejardines privados.

Se le hizo ver al señor Juez en las manifestaciones al dictamen los siguientes:

#### **"FRENTE A LA SUPERMANZANA DE LA CUAL HACEN PARTE LOS LOTES AVALUADOS**

*Para dar mayor claridad al presente, me permito hacer las siguientes manifestaciones:*

1. Mediante la escritura número 7.025 del 24 de octubre de 1988 de la notaria primera de Bogotá, se elevó a escritura pública el reglamento de copropiedad de condominio HELIOPOLIS, municipio de mejgar, departamento del Tolima, que había sido aprobado por la oficina de planeación de mejgar mediante las resoluciones 039 de mayo 4 de 1988 y 040 A de mayo 10 del mismo año.

2. En la página 5 de dicho reglamento de propiedad horizontal, artículo séptimo, se hace alusión a que condominio consta de:

- 260 lotes
- Un área social
- Una supermanzana

3. En la misma hoja 5, al reverso del reglamento contenido en la escritura anteriormente enunciada, a renglones 17, 18 y 19, numeral 6, haciendo referencia a la supermanzana, dice que está consta de "cuatro lotes para la construcción de multifamiliares en tres pisos, con una altura máxima de 9 metros con zona social y jardines"

4. Para el año 1989, se celebró la escritura pública N° 4838 del 12 de julio de 1989, por medio de la cual se adiciona el reglamento de propiedad horizontal, en donde a página 8 adversa, se identifica la supermanzana de la siguiente manera y con los siguientes linderos:

**SUPERMANZANA:** Tienen un área de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 M<sup>2</sup>), cuyos linderos generales son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts); del punto dos (2) al punto tres (3) en veintidós metros cincuenta centímetros (22.50 mts); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en trece metros (13.00 mts); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en cincuenta y nueve metros treinta centímetros (59.30 mts) y del punto cinco (5) al punto seis (6) en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con zona social del condominio. **POR EL SURESTE:** Del punto seis (6) al punto siete (7) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts); del punto siete (7) al punto ocho (8) en treinta metros cincuenta centímetros (30.50 mts); del punto ocho (8) al punto nueve (9), en dirección sur en veintidós metros (22.00 mts) todo con vía de penetración. **POR EL SUROESTE:** Del punto nueve (9) al punto diez (10) en noventa y nueve metros cincuenta centímetros (99.50 mts) con zona verde del Condominio. **POR EL NORESTE:** Del punto diez (10) al punto uno (1) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) y encierra con zona social del condominio.

5. Los lotes a que se hace referencia en la precitada escritura y que conforman la supermanzana, son los que ahora son objeto de avalúo, y a cada uno le corresponde 0.780% de la copropiedad, es decir, contando con el mayor porcentaje de todos los lotes y demás predios que conforman el conjunto, pues los otros tienen porcentajes desde 0.359 % a 0.684%.

OS  
B

5.1. Conforme los precitados porcentajes, la supermanzana y los lotes que la conforman, no pueden compararse con ninguno de los otros lotes del conjunto, por cuanto, tienen una destinación diferente, así como cuentan con un porcentaje de coeficiente muy por debajo de estos, casi, por mitad, sumado a que además de ser 4 lotes, cuentan con una área común o zona verde, que es exclusiva de estos, la cual conforme la escritura 7.025 de 1988, es destinada para jardines y área social de la supermanzana, siendo necesario reiterar, que la misma a la fecha no se encuentra ni embargada, ni secuestrada ni avaluada dentro de los avalúos presentados por la parte ejecutante."

Como observa señor Juez de tutela se hizo ver al despacho que no se estaba frente al avalúo de simples cuatro lotes sino de una supermanzana, con planos, licencia de construcción con afectación al mismo régimen de propiedad horizontal que este lote tiene unas destinaciones diferentes, que la densidad constructiva es mayor que gozan de zonas de áreas verdes, jardines y zonas sociales privadas de uso exclusivo de la supermanzana y por ello no se les podía dar y tomar como referencia avalúos de predios que no guardaban las mismas características y naturaleza, configurándose así a probar una clara vía de hecho.

De otro lado quedo claro y preciso por el propio reglamento de propiedad horizontal el cual se le anexo copia al señor juez que es claro y preciso que aquí se trata de una unidad supermanzana 4 con folio de matrícula individual y 1 sin folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al área de la zona verde pero los linderos de la supermanzana están determinados en 3650 M2 véase el numeral 4 el cual contiene los linderos al paso que cada lote tiene 441.75 M2, es decir que al rematar los cuatro lotes sin tener en cuenta la zona verde se estaría en detrimento de la firma que represento en más de dos mil metros, porque esa área quien la puede reclamar si no tiene folio de matrícula inmobiliaria sería una forma de con el remate de folios individuales apropiarse del área restante.

Quiero insistir honorable Juez de tutela que la supermanzana es una unidad que tiene 3650 M2 y que están establecidos sus linderos, otra cosa es que al interior se formaron cuatro folio de matrícula para torres de tres pisos con altura de nueve metros porque en el primer piso puede construirse zona comercial con altura superior a los 2.50 y que al multiplicar esta área con sus áreas y cabidas dan 1767 M2 que va a pasar con la otra parte de la súper manzana en detrimento sería de más de 1800 M2 por cuanto los predios no se pueden rematar, ni avaluar, ni secuestrar de manera individual, sino que debe ser de manera conjunta.

Lo anterior llevo que se hiciera ver al Juez tutelado la imposibilidad de avaluar los lotes y de ser rematados los mismos de manera individual así se dejó consignado en el memorial de mi apoderada de fecha 09 de abril de 2019 me permito transferirlo:

**"LA IMPOSIBILIDAD DE AVALUAR LOS LOTES Y DE REMATAR LOS MISMOS DE MANERA INDIVIDUAL**

Partiendo de lo anterior, debe referirse que desde el año 1988 fue creada jurídica y arquitectónicamente la supermanzana dentro del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, la cual se encuentra conformada por 4 lotes y una área común o zona verde, destinada para jardines y área social, de los multifamiliares de tres pisos cada uno que pueden ser construidos en dichos 4 lotes.

Teniendo en cuenta lo reglado dentro del decreto 1420 de 1998 así como en la resolución 620 de 2008, por tratarse los 4 lotes objeto de estudio de predios afectados al régimen de propiedad horizontal, así como por hacer parte de la supermanzana, debe para avaluarse los mismos y determinarse el valor comercial de los mismos, aplicarse el procedimiento establecido dentro del artículo 18 de la precitada resolución, siendo necesario que se estudie, valore y avalúe el área común o zona verde que junto con los 4 lotes conforman la supermanzana, por cuanto, la falta de su avalúo, disminuye considerablemente el valor de los predios, puesto que jurídicamente, todos en conjunto crean una sola unidad arquitectónica, tan es así, que el IGAC en cumplimiento de lo establecido en la escritura N° 7.025

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA  
BOGOTÁ, D.C.  
2019  
09 DE ABRIL

236

SH

de 1988, tiene una sola ficha catastral para toda el área que conforma el área de 3 650 M2, que es el área de la supermanzana

*Lo anterior en cuanto al avalúo, pero analizando jurídicamente, lo embargado y secuestrado dentro del proceso del juzgado 19 civil municipal de Bogotá y, por ende, dentro del presente asunto, son solamente 4 lotes, es decir, hace falta embargar y secuestrar el área común y/o zona verde, la cual no puede ser separada de los cuatro precatados lotes, pues en conjunto, tanto lotes como el área conforman la supermanzana, y esta no puede dividirse a través de un remate, puesto, que se afectaría no solo a la parte ejecutada sino a la totalidad de los copropietarios del CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS, ya que se les afectaría el porcentaje de copropiedad, así como se afectaría al tercero o incluso, a la misma ejecutante, si se rematan y adjudican solo los 4 lotes, por cuanto, la empresa ejecutada continuaría siendo propietaria de la zona verde o área común de los 4 lotes, sin la cual estos no se pueden desarrollar, puesto, que ninguna entidad pública otorgaría permisos o en el caso del IGAC, desmembraría un predio compuesto desde hace más de 30 años, por una decisión judicial "*

Como observa señor Juez de tutela aquí se comete claramente la vía de hecho de Defecto Factico, puesto que al no reunir los requisitos el peritazgo toda vez que no puede este método presentar por metro cuadrado de la supermanzana, sino que se limitó, fue a tomar presuntamente cinco predios que si bien relaciono nombre, área del predio y lote y manzana de manera alguna dio a conocer los teléfonos de los presuntos vendedores y otras especificaciones técnicas catastrales que exige este método, pero además no puede decirse que estas muestras que tomo el perito sirvan para darle avalúo a un supermanzana que es diferente a lotes generales del conjunto.

**B). DEFECTO SUSTANTIVO MATERIAL**

Otro defecto corresponde al Sustantivo Material desde el ámbito "(e) cuando la norma aplicable al caso concreto es desatendida y por ende inaplicada", o se aplicó una norma valuatoria que no correspondía.

En efecto señor Juez de tutela se dejó de aplicar una norma de método valuatoria para aplicar otra, como paso apreciarlos.

El señor perito aplica para el avalúo de una SUPERMANZANA o de cuatro lotes que hacen parte de una SUPERMANZANA, con unas características diferentes a su método valuatorio de aplicación del "método de comparación de mercado" (Art. 10, Resolución 620/2008). Cuando el método para esta clase de inmuebles lotes debe ser desde el "método de técnica residual".

Tan cierto que es en muchas oportunidades cuando hay construcción y terreno se usan los dos métodos combinados uno para el terreno y otro para la construcción.

Mediante escrito dirigido al señor Juez tutelado se radico memorial de fecha 17 de septiembre de 2019, en el que se le hizo ver al despacho nuevamente los defectos del peritazgo y el daño que se le podría ocasionar a la empresa que represento, sin embargo, el señor Juez no le presto la menor importancia a todos estos argumentos.

Veamos que escribió mi apoderada en dicho memorial, del cual me permito citar y transcribir:



087  
25

#### MANIFESTACIONES

Si bien el despacho analiza todos y cada uno de los puntos materia de observaciones (objeción por error grave) radicado para el 08 de abril de 2019, no menos cierto es que no hay claridad sobre el método valuatorio que utilizó el señor perito dentro de los dictámenes que el despacho aprueba a través del auto aquí atacado.

Obsérvese, que conforme lo reglado dentro de la resolución 620 de 2008, en su artículo 4, nos habla es del método (técnica residual), el cual se define como:

**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

El anterior era el método valuatorio a aplicarse en el presente caso, por cuanto, se trata de unos lotes que componen una supermanzana, la cual está destinada desde el propio inicio de la propiedad horizontal para la construcción de multifamiliares de 3 pisos con una altura máxima de 3 pisos con su zona social y antejardines, al paso, que los otros lotes materia de método comparativo del mercado solamente puede desarrollar 2 pisos.

Se aportaron diseños de lo que estaba proyectado construir en la supermanzana, con el escrito radicado en abril, ello para corroborar y demostrar lo anterior, que los predios con los cuales fue comparados los predios objeto de estudio no tienen similitud en características ni forma de construir.

Es obvio que los lotes que están en la supermanzana, tienen unas densidades, usos y destinaciones diferentes a los que fueron materia de la comparación para llegar a dichos valores.

Considero que acoger el avalúo aportado desconociendo que el método para lotes no es el comparativo sino el de técnica residual, conlleva a afectar el patrimonio del deudor y hacer más gravosa su situación, pues este es para viviendas construidas, el artículo 10 de la resolución 620 de 2008, hace precisión que "Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

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

Resulta claro y evidente, que el método de comparación o de mercado es aplicable para inmuebles construidos, súmese a ello, que una de las obligaciones de este método, es que debe tomar fotografía de los predios en oferta o de lo que ha tenido datos de transacciones para facilitar su posterior análisis, y entonces se revisaría su construcción, sus acabados, y demás detalles que generarían un método de comparación.

En los lotes sin construcción no es aplicable el lote de comparación, el método valuatorio, para lotes es exclusivo y excluyente el de técnica residual.

En el escrito de observaciones radicado en abril de 2019, en el numeral 4, inciso 2, se manifestó que no se podía aplicar el método de comparación.

Por ende, con el mayor respeto solicito a su despacho que como quiera que el principio rector del proceso ejecutivo ordena que deben ser protegidos tanto los intereses del acreedor como del deudor."

Como se observa señor Juez de tutela al aplicarse un método comparativo del mercado que es para vivienda y no para proyectos constructivos que le corresponde a la supermanzana a un uso del suelo diferente al residencial con unas áreas privadas sociales, que como lo he señalado en el literal anterior tienen cerca de 2000 M2 y la supermanzana está debidamente alinderada en la escritura de propiedad horizontal, nos encontramos frente a una fragante vía de hecho, que lleva a que es clara que se aplicó un método que



no correspondía a la naturaleza, calidad, característica, tipología, uso del suelo, densidad, norma urbana frente a unos inmuebles que supuestamente se compararon y que hacen parte de simplemente el común de lo que es la propiedad horizontal Heliópolis.

### C. DEFECTO POR ERROR INDUCIDO

**Error inducido**, definido el error inducido como una vía de hecho por consecuencia, cuando el Juez o Tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales

En efecto considero que acá hay un error inducido que genera una vía de hecho que afecta a la persona jurídica que represento en este caso Jet-Set Clubes Campestres y Náutica de Colombia Ltda., por lo siguiente.

La propiedad horizontal que ha demandado a mi representada es plena concedora que esos cuatro lotes conforman la supermanzana que esta tiene 3560 M2 y que sus linderos son:

**SUPERMANZANA:** Tienen un área de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 M2), cuyos linderos generales son los siguientes: **POR EL NORTE:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts); del punto dos (2) al punto tres (3) en veintidós metros cincuenta centímetros (21.50 mts); del punto tres (3) al punto cuatro (4) en trece metros (13.00 mts); del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en cincuenta y nueve metros treinta centímetros (59.30 mts) y del punto cinco (5) al punto seis (6) en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts) con zona social del condominio. **POR EL SURESTE:** Del punto seis (6) al punto siete (7) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts); del punto siete (7) al punto ocho (8) en treinta metros cincuenta centímetros (30.50 mts); del punto ocho (8) al punto nueve (9), en dirección sur en veintidós metros (22.00 mts) todo con vía de penetración. **POR EL SUROESTE:** Del punto nueve (9) al punto diez (10) en noventa y nueve metros cincuenta centímetros (99.50 mts) con zona verde del Condominio. **POR EL NORESTE:** Del punto diez (10) al punto uno (1) en diecisiete metros cincuenta centímetros (17.50 mts) y encierra con zona social del condominio.

De tal suerte que lo que hace es embargar con los cuatro folios de matrícula inmobiliaria cuando insisto debió haber pedido el embargo y posterior secuestro de la SUPERMANZANA habida cuenta que está definida en el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 7025 de 1988 otorgada en la Notaria 1 del Circulo de Bogotá.

Además de lo anterior la propiedad horizontal, como su consejo de administración, directivos y administradora saben y conocen a ciencia cierta que el uso del suelo es diferente para la supermanzana, que su tipología y características son diferentes, su densidad y área es mayor a la de los otros predios.

Lo que pretende es con las argucias e induciendo en error al despacho es rematar cuatro predios, cuando con uno solo bastaría, pero además se apropiarian algo cercano a 2000 M2 de la supermanzana y del propio proyecto constructivo, por ello han presentado estos peritazgo de manera amañada en detrimento de los intereses de mi patrocinado que en la actualidad no cuenta con recursos económicos para enfrentar las argucias que se han venido realizando, lo que si es claro es que de igual manera nos estamos enfrentando a un claro y evidente fraude procesal.

24  
SA

#### D. DEBIDO PROCESO

Se ha conculcado el debido proceso en los siguientes aspectos:

**A) LO QUE SE DIO HABER SECUESTRADO Y EMBARGADO DEBIÓ SER LA SUPERMANZANA.**

**B) NO SE HA TENIDO EN CUENTA QUE UN SOLO LOTE COMO FUE AVALUADO CUBRIRÍA LA OBLIGACIÓN PERO DE MANERA INDUCIDA,** se ha pretendido rematar cuatro lotes pero de paso ganar un área excedente de acerca de dos mil metros que corresponde a las zonas sociales de la supermanzana que como lo he indicado está destinado para un proyecto constructivo de tres pisos, comercio uso del suelo diferente al resto del conjunto y lo que se crearia es una propiedad horizontal al interior de otra propiedad horizontal.

**C. SE ESTA IMPONIENDO UNA CARGA IMPOSIBLE DE CUMPLIR A LA PARTE EJECUTADA DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO,** puesto que como se observa, dentro del auto que resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el auto que deja en firme los avalúos, el cual parte de la manifestado por la parte ejecutante dentro del escrito de descorrer de dicho recurso, **la parte ejecutada estaba en la obligación de aportar un dictamen que controvirtiera el presentado por la ejecutante,** lo cual es imposible de cumplir, ya que como se ha estado manifestando a lo largo de la presente, no se puede acceder a los predios debido a que incluso no se puede por parte del suscrito ni ningún enviado de la empresa Jet Set, siquiera ingresar al conjunto, mucho menos se iba a permitir el ingreso de un perito para que llevara a cabo los estudios necesarios para controvertir los dictámenes aportados.

Por lo anterior, fue que como se observa dentro del escrito de objeciones, se solicito se nombrara un auxiliar de la justicia, el cual, contando con la orden del juez, pudiera acceder a ver los lotes, y presentara un dictamen imparcial, que lograra determinar el verdadero valor de los 4 lotes y de la supermanzana en donde se encuentran.

#### PRUEBAS Y ANEXOS

##### DOCUMENTALES:

1. Fotocopia de los dictámenes periciales presentados por la parte ejecutante
  2. Fotocopia del memorial junto con sus anexos radicado en el cual se hacen las respectivas objeciones a los dictámenes aportados por la parte ejecutante.
  3. Fotocopia del auto por medio del cual el despacho aquí accionado deja en firme los avalúos presentados por la parte ejecutante
  4. Fotocopia del recurso de reposición presentado contra el auto enunciado en la prueba anterior
  5. Fotocopia del escrito de descorrer traslado presentado por la parte ejecutante
  6. Fotocopia del auto por medio del cual resuelve el recurso de reposición interpuesto
  7. Fotocopia del auto notificado por estado del 25 de noviembre por medio del cual, se fija fecha para llevar a cabo diligencia de remate.
  8. Certificado de existencia y representación de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.
- SECRETARÍA DE JUSTICIA  
BOGOTÁ, D. C.

90

88

### INSPECCIÓN AL PROCESO

Para conocer de primera mano y tener inmediación con la prueba, le solicito respetuosamente al señor Juez Constitucional practicar:

Visita o inspección al proceso ejecutivo, para confrontar lo plasmado en los hechos constitutivos de esta acción constitucional de tutela, expediente que se encuentra dentro del despacho del juzgado 18 civil municipal de ejecución de Bogotá, tramitándose bajo el radicado 11001400306620140009200, siendo demandante CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS y demandada JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente acción en los artículos 29, 228, 86, de la Constitución Nacional, Decreto 2591 de 1991, 306 de 1992, 1382 de 2000 y demás normas concordantes y complementarias al caso materia de estudio.

### PROCEDIMIENTO

Decretos 2591 de 1991, Decreto 306 de 1992, Decreto 1382 de 2000.

### COMPETENCIA

Es Ud. Señor Juez competente por lo establecido en la ley para conocer del presente asunto.

### DECLARACIÓN JURADA

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que sobre los mismos hechos invocados en esta demanda no he interpuesto otra acción de tutela.

### CITACIÓN A TERCEROS

Solicito al señor Juez de tutela citar a los terceros interesados en la presente actuación de acuerdo con los datos que se aportan a continuación, según los datos que reposan dentro del expediente:

1. DEMANDANTE: La empresa CONDOMINIO CAMPESTRE HELIÓPOLIS quien recibe notificaciones en las direcciones que reposan dentro del proceso ejecutivo, la cual es la CARRERA 4 N° 18 - 05 OFICINA 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A de la ciudad de Bogotá D.C., tanto para esta empresa como para su representante judicial doctora LUZ MARY APONTE CASTELBLANCO.

2. Toda aquella tercera persona que deba ser notificada dentro del presente asunto

99  
91



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
JURISDICCIONALES  
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

Fecha: 12 dic. 2019

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

GRUPO ACCIONES DE TUTELAS  
SECUENCIA: 252 FECHA DE REPARTO: 12/12/2019 3:17:57p. m.  
REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 05 CIVIL CIRCUITO EJEC. DE SENTENCIAS

<u>IDENTIFICACION:</u>	<u>NOMBRES:</u>	<u>APELLIDOS:</u>	<u>PARTE:</u>
830419 17038431	JETSET CONTRY CLUBS LTDA FRANCISCO LOZANO SANCHEZ	LOZANO SANCHEZ	01 03

OBSERVACIONES:

KY.4DKETHPH01

FUNCIONARIO DE REPARTO

cruedapa

REPARTOIHMM01  
KXJLTL

v. 2.0

q

92

FECHA 13/12/2019 9:27:09a. m.

DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL BOGOTA  
CENTRO DE SERVICIOS CIVIL LABORAL FAMILIA  
COMPROBANTE DE RECIBO DE REPARTO



PAGINA 1  
V 2.0  
DESPACHO JUDICIAL

**JUZGADO 05 CIVIL CIRCUITO  
EJEC. DE SENTENCIAS**

FECHA SECUENCIA GRUPO

1	12/12/2019 10:41:24	251 1	LUZ STELLA JAIMES PICO	JAIMES PICO	01
	28131152		JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION		01
	SD591571		EN CAUSA PROPIA		01
	14				
2	12/12/2019 3:17:57p	252 1	JETSET CONTRY CLUBS LTDA		01
	8001830419		JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION		01
	SD591836		FRANCISCO LOZANO SANCHEZ	LOZANO SANCHEZ	01
	17038431				

Se deja constancia que el **JUZGADO 05 CIVIL CIRCUITO EJEC. DE SENTENCIAS**

revisó y recibió los 2 proceso(s) relacionado(s) anteriormente

NOMBRE Y CARGO DE QUIEN REvisa Y RECIBE

*Andrea Zambrano*  
EMPLEADO DEL DESPACHO 6

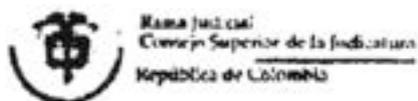
FIRMO Y CERTIFICO QUE LOS PROCESOS AQUI RECIBIDOS NO PRESENTAN NOVEDAD ALGUNA

FECHA: 13-12-19 HORA: 12:30 pm

OBSERVACIONES: .....

9Y7TAAO 05 XICIA XIPXYITO EBEX. A

91  
93



OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES  
DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

**CONSTANCIA DE RECEPCIÓN TUTELA**

La presente Acción de Tutela [ ] fue recibida el día de hoy 11 3 Dic.  
de la Oficina de Reparto - Dirección Seccional de la Administración Judicial  
Bogotá - Cundinamarca con los siguientes.

CONCEPTO	SI	NO
PODER		X
PRESENTACION PERSONAL		X
ANEXOS	X	
TRASLADOS / ARCHIVO	X	

Ingresó al Despacho para calificación hoy 3 DIC. 2019 en 91 folios.

**DIANA CAROLINA ORBEGOZO LOPEZ**  
Profesional Universitario Grado 12°



República de Colombia  
Poder Judicial del Poder Público  
Oficina de Ejecución Civil del  
Circuito de Bogotá D.C.

ENTREGA AL DESPACHO  
13 DIC. 2019

En la fecha

Por las diligencias al Despacho en el anterior escrito

94

FL. 92



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

Acción de Tutela No. 2019-112

Admitase la presente Acción de Tutela instaurada por FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C. 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA., contra el JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.

Con apoyo en el art. 19 del Decreto 2591 de 1991, se ordena OFICIAR al JUZGADO ACCIONADO, para que en el término de dos días, remita copia, o en su defecto el expediente del proceso Ejecutivo No. 2014-092 Juzgado Origen 66 Civil Municipal de Bogotá, de no estar el mismo en su poder, remita la solicitud a la autoridad que lo tenga.

Vincular al JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

CITASE a las partes del mencionado proceso, y a todos los terceros intervinientes, MEDIANTE TELEGRAMA, que enviará el juzgado accionado, poniéndoles en conocimiento la existencia de esta acción de tutela, para que si lo estiman oportuno se hagan parte, dentro del término de dos días, contados a partir del recibo de la respectiva comunicación, allegando las pruebas que consideren necesarias.

**HAGASE LA CITACIÓN POR PARTE DEL JUZGADO ACCIONADO Y REMITASE A ESTE DESPACHO CONSTANCIA DE TAL CITACIÓN.**

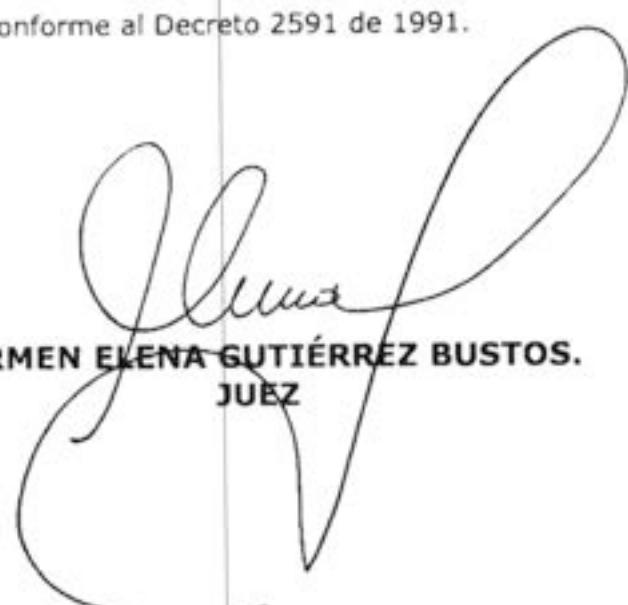
Adjúntese copia del escrito de tutela para que el precitado juzgado informe sobre todos y cada uno de los hechos que motivan la solicitud de amparo, y haga valer las pruebas que a bien tenga.

Se niega la medida provisional invocada, pues en el presente caso no se advierte la urgencia que necesariamente encaje en los presupuestos del artículo 7 del Decreto 2591 de 1991.

El incumplimiento a la presente orden acarreará las sanciones de ley.

Désele trámite expedito conforme al Decreto 2591 de 1991.

**CÚMPLASE;**

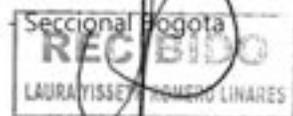


**CARMEN ELENA GUTIÉRREZ BUSTOS.**  
JUEZ

**Oficina Apoyo Juzgados Civiles Municipales Ejecucion - Seccional Bogota**

96

**De:** Juzgado 18 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.  
**Enviado el:** lunes, 16 de diciembre de 2019 02:41 p.m.  
**Para:** Oficina Apoyo Juzgados Civiles Municipales Ejecucion - Seccional Bogota  
**Asunto:** RV: ADMITE TUTELA 05-2019-12  
**Datos adjuntos:** ADMITE TUTELA 05-2019-112.pdf



11088-2019  
OF. E.J. CIU. MUN. A. JURID  
26826 16-DEC-19 15:25  
91 Folios - Demate  
066-2014-92  
R13

**Importancia:** Alta

**De:** Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - NO REGISTRA  
**Enviado el:** lunes, 16 de diciembre de 2019 09:51 a.m.  
**Para:** Juzgado 18 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.; Juzgado 66 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C.  
**Asunto:** ADMITE TUTELA 05-2019-12  
**Importancia:** Alta

CORDIAL SALUDO...

**ME PERMITO ENVIAR NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DENTRO DE LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES**

LO ATERIOR CONFORME LO DISPONE EN ARTICULO 291 EN CONCORDANCIA CON EL 612 C.G.P Y 199 DE LA LEY 1437 DE 2011; **LA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRÓNICO HACE LAS VECES DE NOTIFICACION PERSONAL.**

GRACIAS

Carrera 10 No. 14-30 Piso 2°.  
[cserejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cserejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
tel : 2437900

**FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO DEL PRESENTE CORREO Y SU ANEXO, CON NOMBRE Y CARGO DEL FUNCIONARIO.**

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y  
PACIFICACIÓN

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA Y  
PACIFICACIÓN



República de Colombia  
Poder Judicial del Poder Público  
Oficina de Ejecución Civil  
Módulo de Ejecución D.O.  
AL DEPARTAMENTO

10

18 DIC 2010

Al despacho del Señor(a) Jueza(a)

Consejera(a)

El (la) Secretario(a)

100

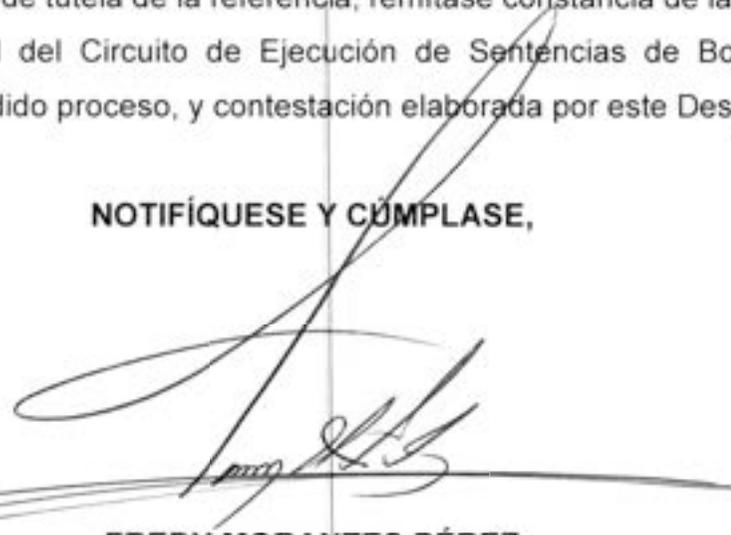
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

**Referencia: 2019-00112**

Por secretaría, de forma inmediata, notifíquese a las partes del expediente 66-2014-00092 de la acción de tutela de la referencia; remítase constancia de la notificación al Juzgado 5 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, copia digitalizada del aludido proceso, y contestación elaborada por este Despacho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**FREDY MORANTES PÉREZ**

**JUEZ**





Rama Judicial  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
 JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
 CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5868

FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
 LUZ MARY APONTE CASTEBLANCO  
 CARRERA 4 N° 18-50 OFI 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A  
 Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
 MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
 Profesional Universitario  
 Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
 Consejo Superior de la Judicatura  
 República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
 JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
 CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5868

FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
 LUZ MARY APONTE CASTEBLANCO  
 CARRERA 4 N° 18-50 OFI 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A  
 Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
 MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
 Profesional Universitario  
 Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5869  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS  
CARRERA 4 N° 18-50 OFI 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5869  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIOPOLIS  
CARRERA 4 N° 18-50 OFI 2102 EDIFICIO PROCOIL, TORRE A  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

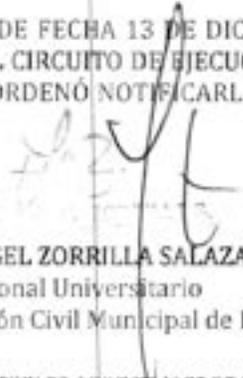
TELEGRAMA N° T- 5870  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCION DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
Profesional Universitario



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5870  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
Profesional Universitario  
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5871  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
FRANCISCO JOSE LOZANO SANCHEZ  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario  
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

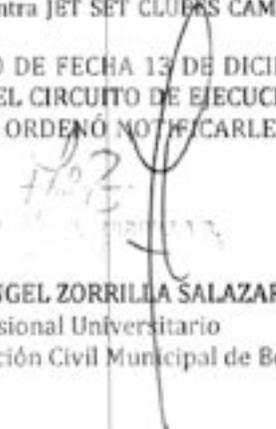
TELEGRAMA N° T- 5871  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
FRANCISCO JOSE LOZANO SANCHEZ  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario  
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

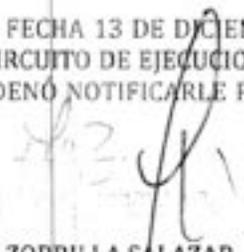
TELEGRAMA N° T- 5872  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
MAYRA ALEJANDRA CAÑON VELAZCO  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
Profesional Universitario



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.  
OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5872  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
MAYRA ALEJANDRA CAÑON VELAZCO  
CARRERA 10 N° 16-18 OFI 503  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR  
Profesional Universitario  
Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

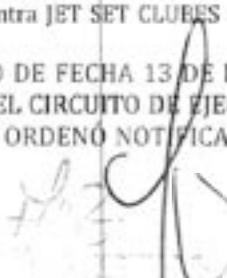
TELEGRAMA N° T- 5873  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
JOSE OCTAVIO NOVOA  
CALLE 6 N° 32-42B SICOMORO  
MELGAR-TOLIMA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5873  
FECHA DE ENVIO:

Señor (A):  
JOSE OCTAVIO NOVOA  
CALLE 6 N° 32-42B SICOMORO  
MELGAR-TOLIMA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5874  
FECHA DE ENVÍO:

Señor (A):  
MIEMBROS LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES  
CARRERA 25 N° 8-22  
MELGAR-TOLIMA (CENTRO)

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CARRERA 12 No. 14-22 Piso 1°.

TELEGRAMA N° T- 5874  
FECHA DE ENVÍO:

Señor (A):  
MIEMBROS LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE PERITOS AVALUADORES  
CARRERA 25 N° 8-22  
MELGAR-TOLIMA (CENTRO)

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019), EL JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS, ADMITIO LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA, Y ORDENÓ NOTIFICARLE PARA QUE EJERZA SU DERECHO DE DEFENSA.

ATENTAMENTE,

  
MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR

Profesional Universitario

Oficina de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

COPIA  
EXPEDIENTE

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ, D.C.  
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

Oficio No. T - 817

Bogotá D. C., 18 de Diciembre de 2019.

Señores  
JUZGADO QUINTO (005) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS  
Ciudad

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2019-112 De FRANCISCO JOSÉ LOZANO SÁNCHEZ identificado con C.C 17.038.431, actuando como representante legal de JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA contra JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ dentro del Proceso Singular de Única Instancia No. 11001-40-03-066-2014-00092-00 iniciado por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE HELIÓPOLIS NIT 800.183.041-9- contra JET SET CLUBES CAMPESTRES Y NÁUTICOS DE COLOMBIA LTDA.

Comunico a usted que mediante auto de fecha 18 de Diciembre de 2019, proferido dentro del proceso de la referencia por este Despacho, se dispuso remitir la respuesta emitida en virtud de la Acción de Tutela de la referencia, copias y las comunicaciones telegráficas enviadas a los intervinientes.

Lo anterior consta en un (1) CD respuesta en tres (03) folios, siete (07) telegramas y el oficio en mención.

Sírvase proceder de conformidad.

Para los fines pertinentes, se aclara que el conocimiento de la presente actuación le correspondió al Juzgado Sesenta y Tres (63) Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, el cual fue remitido por el Juzgado Dieciocho (18) Civil Municipal de Bogotá en virtud de los Acuerdos PSAA13 N° 9962, 9984 y 9991 de 2013, que fueran emitidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,


  
 SECRETARÍA  
 PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
 Oficina de Ejecución de Sentencias Municipales de Bogotá.


  
 OF. EJECUCIÓN CIVIL CT

72538 19-DEC-19 8:54

100



República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN**  
 Acuerdo No. PSAA16-10506 modificado por el Acuerdo No. PSAA16-10512

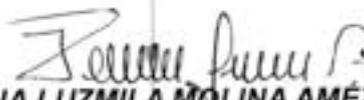
Correo Institucional: [j04pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
 Calle 19 No. 6 – 48, Torre A, Piso 7 Teléfono Fax 2813053

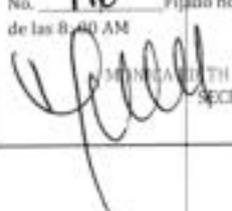
Bogotá D.C., veintitrés (23) de agosto de dos mil diecisiete (2017)

Rad. No EJECUTIVO 2014-0092

1. Revisado el escrito de INCEDENTE DE NULIDAD presentado por la apoderada de la parte demanda (Fl. 1-10 C3), este Despacho no le dará trámite alguno, ya que lo allí solicitado tiene relación con el control de legalidad efectuado mediante proveído de la misma fecha fl. 71-72 C2, ya que dentro de la presente actual no se han cumplido los requisitos establecidos por la ley procesal para el señalamiento de fecha de remate, esto es que se encuentre embargado, secuestrado y avaluado (art. 448 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE, (2)

  
**ANA LUZMILA MOLINA AMÉZQUITA**

JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN Bogotá D.C. Notificación por Estado  La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. <u>116</u> Fijado hoy _____ a la hora de las 8:00 AM   MÓNICA WILTH MENDOZA TRUJILLO SECRETARIA
--

MEM