

SEÑORA  
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL EL ROSAL CUND.  
DRA. IRMA FRANCISCA CIFUENTES PRIETO  
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. <b>2019-0405</b>
DEMANDANTE:	MARCELINO BELLO
DEMANDADA:	LIDA ESPERANZA HERNANDEZ C.
ASUNTO:	<b>ALLEGO AVALUO COMERCIAL</b>

Página | 1

DILMER ANDERSON LÓPEZ SANABRIA, mayor de edad, con domicilio, y asiento principal de mis negocios en la ciudad de Facatativá Cund., e identificado con la C.C. No. **11.447.508** de Facatativá Cund., Abogado titulado e inscrito portador de la T.P. No. **169.665** del C.S. de la J., actuando en calidad de Apoderado Judicial del DEMANDANTE señor MARCELINO BELLO; atentamente me dirijo a usted, señor Juez, con el fin de presentar a su Despacho y con destino al Proceso de la referencia, el siguiente Dictamen pericial, así:

Avaluó **comercial** practicado por el profesional especializado *-Perito Avaluador-* señor JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO, el cual fue realizado el día **02 de Diciembre de 2020** sobre el inmueble identificado con la cédula catastral **25-260-00-00-00-0011-0123-0-00-00-0000**, y la matrícula inmobiliaria No. **50N-20745218** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D. C.- Zona norte., y que se encuentra debidamente secuestrado mediante Diligencia efectuada el día **04 de Noviembre de 2020** por el Juzgado de conocimiento; inmueble de propiedad del extremo pasivo.

Dicho avalúo comercial se realizó siguiendo los parámetros establecidos en la norma procesal civil, específicamente cumpliendo los requisitos establecidos en el Art. 226 del Co. G. P.

Cabe destacar que el INMUEBLE de propiedad de la Deudora- Demandada señora LIDA ESPERANZA HERNANDEZ CARVAJAL fue avaluado por el profesional especializado en la suma de **SESENTA y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA y NUEVE PESOS (\$61.940.259.00) MCTE.**

Es pertinente señalar que se aporta el **avalúo comercial** practicado sobre el inmueble como documental idónea para establecer su precio real, y no el **avalúo catastral**, teniendo en cuenta que esté no es conducente, pertinente, y útil para establecer su precio real; pues téngase en cuenta que el inmueble de propiedad de la DEUDORA-DEMANDADA señora LIDA ESPERANZA HERNANDEZ CARVAJAL se encuentra avaluado catastralmente para el año 2020 en la suma de **CIENTO NOVENTA y TRES MIL PESOS (\$193.000.00) MCTE.**, tal y como se demuestra en CERTIFICADO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 20200025 del 09 de Diciembre de 2020 que se aporta junto con el presente escrito.

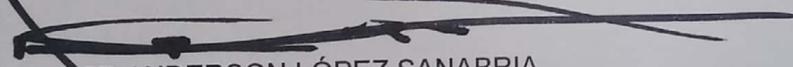
Lo anterior, para que se proceda al remate del **CIEN PORCIENTO (100%)** del inmueble de propiedad del extremo pasivo, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado; para tal efecto, una vez corrido el traslado, y aprobado el **Avalúo** por este estrado Judicial, **solicito respetuosamente a su señoría se señale fecha y hora para la respectiva almoneda.**

Página | 2

Aporto junto con el presente escrito las siguientes documentales:

1. "AVALÚO COMERCIAL", practicado sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20745218 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., -Zona norte (30 Folios).
2. CERTIFICACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 20200025 DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 2020, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNIICPIO DE EL ROSAL CUND., donde consta el avalúo para el inmueble identificado con la cedula catastral No. 25260000000000110123000000000 y correspondiente al año 2020. (1 Folio)
3. Recibo expedido el día **03 de Diciembre de 2020** por el PERITO AVALUADOR señor JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO por valor de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000.00) MCTE.**, y por concepto de la elaboración del avalúo del inmueble objeto de ejecución en el asunto de la referencia; **lo anterior para que se tenga en cuenta este valor económico al momento de la actualización de las costas procesales en el asunto de la referencia.** (1 Folio)

Con todo comedimiento,

  
DILMER ANDERSON LÓPEZ SANABRIA  
C. C. No. 11.447.508 de Facatativá Cund.  
T. P. No. 169.665 del C. S. de la J.

## INFORME TÉCNICO VALUATORIO



### DE: CASA LOTE

<b>Solicitante:</b>	MARCELINO BELLO Y DILMER ANDERSON LOPEZ
<b>Ubicación:</b>	LOTE 5 MZ. 1 DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA BARBARA, MUNICIPIO DE EL ROSAL,
<b>Fecha:</b>	02 DICIEMBRE de 2020



## AVALUO

### INFORMACION BASICA

TIPO DE INMUEBLES	RURAL
TIPO DE AVALUO	COMERCIAL
DESTINACION ECONOMICA	VIVIENDA
SOLICITANTE	MARCELINO BELLO
DOCUMENTOS SOPORTES	Matricula Inmobiliaria, escrituras, ver anexo Documentos que reposan en el informe.
DESTINO DEL AVALUO	PROCESO EJECUTIVO
PERITO AVALUADOR	JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO

### UBICACIÓN Y DESCRIPCION

EL ROSAL es un Municipio Colombiano ubicado en el Departamento de Cundinamarca, forma parte de la Provincia de la Sabana de Occidente.

Se situa a (20) kilometros de Bogota, Distrito Capital, El ROSAL es llamado " EL JARDIN DE LA SABANA", su acceso desde Bogotá, se da por la calle 80, o autopista Medellin.

Superficie de: 865 km<sup>2</sup>

Población aproximada de 19.000 Habitantes.

Tiempo 19°C, viento del E. a 13 kms/h, humedad del 61%

El ROSAL, esta dividido por (12) veredas de acuerdo al esquema territorial acuerdo 03 de 2.011.

## CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO

Actualmente se le reconoce por ser uno de los sectores importantes del departamento, con una buena Educación, como también con una escasa industrialización, con su comercio un poco desorganizado y que todavía se convive con parte de la naturaleza que ahora es un símbolo más del lugar por poseer diversas zonas verdes, tiene un área total de 865 kilómetros cuadrados . El territorio en que se acentúa actualmente forma parte de un Municipio relativamente nuevo.

## MOVILIDAD

Dentro de la cobertura urbana y rural, los habitantes del Municipio se movilizan por medio de transporte intermunicipal (busetas, colectivos, taxis), para llegar a su destino, sin embargo, por el tamaño del casco urbano, cada vez aumenta la demanda del uso de este servicio.

El transporte intermunicipal, es quizás el más utilizado por los habitantes del Municipio toda vez que el 80%, de la población tiene sus empleos y estudian en la Ciudad capital y sus alrededores.

## SALUD

El ROSAL, cuenta con un hospital dotado para lo cual presta sus servicios a gran parte de los pobladores de , también cuenta con clínicas, E.P.S., I.P.S., Voluntariado de la Cruz Roja, Defensa Civil, y Cuerpo de Bomberos. La vereda carece de buen servicio de agua potable, ya que se surten del acueducto veredal, con escaso servicio.

## EDUCACION

La educación depende de la Secretaria de Educación del Municipio ya sea en cuanto recursos, selección de maestros, delegados o su reglamento. Cuenta con varias instituciones de , educación media y primaria, también cuenta con varios centros de educación preescolar.



4

## LOCALIZACION DEL PREDIO

El predio, se encuentra ubicado en el Municipio de EL ROSAL, Lote 5 MZ. 1 de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA BARBARA.

## DESCRIPCION DEL PREDIO

El predio se encuentra ubicado aproximadamente a cien metros de la carretera que conduce del Municipio del ROSAL, por carretera pavimentada, al Municipio de SUBACHOQUE, cuenta con buena señalización, la entrada el inmueble se encuentra en recebo como se aprecia en las fotografías se trata de una casa lote prefabricada, conformada por dos habitaciones, una cocina un baño, pisos en concreto cubiertos en mineral en regular vestado de conservación. Cuenta con un techo en teja de asbestos, en la parte de atras del inmueble un patio con lavadero dicho inmueble se encuentra encerrado con polisombra, el inmueble objeto del presente avaluo cuenta con una casa, con los servicios de luz,y agua.

**FORMA DEL TERRENO:** Rectangular.

## LINDEROS E IDENTIFICACION DE LOS PREDIO

Linderos según escritura pública de HIPOTECA N° 412, DEL 28 DE Marzo de 2.019 ,de la Notaria PRIMERA del circulo de Facatativá.

a) Lote denominado ASOCIACION POPULAR DENOMINADO SANTA BARBARA, identificado con la: Cedula Catastral:25-260-00-00-00-0011-0123-0-00-00-0000, Matricula inmobiliaria: 50N-20745218, Con una extensión aproximada de 72 metros cuadrados, de los cuales 35 estan en construcción.

## LINDEROS:

Por el NORTE, con la calle 9a entrada principal al inmueble .  
Por el SUR, con la casa 6 lote 1.  
Por el ORIENTE, casa 7 lote 1.  
Por el OCCIDENTE, Lote 3 Manzana 1.

## **BASES DEL AVALUO**

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a evaluar expuestas en el presente estudio, en determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

La ubicación específica del predio.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura

El grado de desarrollo, categoría, y homogeneidad del sector.

Para el entendimiento del análisis histórico de precios, el evaluador realiza este informe histórico empleando la una metodología estadística, conocida como cálculo de la media aritmética lo cual consiste en el promedio simple, que representa el valor variable de posición promedio dentro de un conjunto de datos organizados, esto quiere decir, consiste en atenuar los datos al obtener la media aritmética de cierto número de datos históricos para obtener con este esté el pronóstico para el valor presente.

Las estadísticas expuestas en este informe han sido calculadas tomando como referencia los inmuebles en esta zona.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

La inspección se hizo con carácter de observación valuatorio, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente en el momento para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta que:

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es una esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter general.

## FORMACION DEL VALOR: Definición

En el desarrollo de este trabajo se emplea una terminología particular, asociada al campo industrial e inmobiliario en general y a la materia avaluatoria en particular. Esto hace necesaria la presentación de un grupo de definiciones básicas, que permitan al lector no tan relacionado con estas disciplinas, una comprensión del mismo. A continuación, el marco teórico pertinente, aprobado por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (U.P.A.V.), y recogido en el "Manual de Terminología de Valuación de Inmuebles", preparado por Santiago Briceño.

### Valor de Mercado:

El Valor de Mercado es el precio más probable, expresado en términos de dinero, que una propiedad alcanzaría. Colocada en un mercado abierto y competitivo, bajo las condiciones que definen una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor están bien informados y actúan prudentemente.

Está implícita en esta definición, la consumación de un acto de compra - venta, para una fecha determinada, y la transmisión del título de propiedad del vendedor al comprador, bajo las siguientes condiciones:

El comprador y el vendedor están típicamente y positivamente motivados. Ambos están informados y actuando en defensa de sus mejores intereses.

La propiedad ha sido expuesta en un mercado abierto y la operación se consuma en un tiempo prudencial.

La operación se lleva a cabo en dinero en efectivo o su equivalente.

Esta definición se sustenta en el *Principio de Sustitución* el cual establece que: "Un comprador prudente no pagaría más por una propiedad que el costo de adquirir un sustituto igualmente deseable en un mercado abierto". Este principio presume que el comprador considerará las alternativas basándose en la información acerca de aquellas referencias que se ajustan a su interés y que el tiempo no es un factor determinante.

Es también importante considerar que el mercado inmobiliario presenta las siguientes variantes:

- Existen complicaciones jurídico - legales que definen /a individualidad de cada bien activo inmueble urbano y/o rural.
- Los propietarios, los compradores y los vendedores son seres humanos, y como tal presentan un alto grado de subjetividad.
- El mantenimiento y buen uso de las instalaciones determinan el valor que un inmueble puede ofrecer en un momento dado.
- Los compradores normalmente se ven limitados en cuanto a su capacidad financiera y al espacio en donde se ubica el activo.
- Los precios pueden estar afectados por factores externos.
- Las ordenanzas municipales y nacionales regulan mediante zonificaciones el uso y desarrollo de las tierras de carácter urbanizable y usos agropecuarios.
- Los bienes inmuebles son de carácter local.
- El entorno urbano y/o rural afecta la deseabilidad del activo.
- En muchas ocasiones se presenta la inelasticidad de la oferta.

## **El Derecho de propiedad**

Los derechos de propiedades del inmueble avaluados son respaldados por escrituras públicas, la cual se define como el grado máximo posible que una persona posee en una propiedad. La escritura pública es el derecho de propiedad más completo y absoluto que lo acredita como, propietario de la(s) tierra y de la edificación (es), sobre ella y mejoras, de duración indefinida, libremente transferible y heredable.

## **El Mayor y Mejor Uso Económico**

El más alto y mejor uso se define como el uso que al momento del avalúo, es el de mejor aprovechamiento económico, también se define como el uso y programa disponible de utilización futura, que produzca el más alto valor presente de la tierra. Sin embargo, los elementos que afectan el mismo dependiendo de eventos o combinación de situaciones, las cuales, dentro de las gamas de posibilidades, no son justas ni razonablemente probables, deben excluirse de toda consideración, Así mismo si el propósito de uso es dependiente de las acciones inciertas de otras personas entonces el mismo no se debe considerar.

### Limitaciones y supuestos:

Este estudio se ha desarrollado bajo las siguientes condiciones:

- La materia valuatoria no se incluye dentro de las disciplinas o ciencias exactas.

Este trabajo se lleva a cabo poniendo en práctica procedimientos, técnicas y métodos universalmente aceptados, en tal sentido, las estimaciones de valor, aunque suficientemente fundamentadas, constituyen una "opinión" que no necesariamente tiene que coincidir con la opinión de los propietarios del inmueble, de sus posibles compradores, la de terceros, ni aún con la de otros expertos valuadores.

- No existen métodos matemáticos ni procedimientos exactos mediante los cuales se pueda calcular el valor de mercado de un bien, en tal sentido, los métodos estadísticos que se puedan emplear en este trabajo, solo buscan describir tendencias o comportamientos, como una forma de orientar una opinión. Del empleo de los métodos estadísticos no se puede esperar valores puntuales de bienes o activos específicos, sino "valores" o "rangos" de referencia dentro de un conjunto universal.
- Toda consideración o evaluación de los aspectos jurídico – legales del bien valorado, ésta fuera del alcance de este estudio.

### Método de Mercado:

#### Lotes de Terrenos

Para la valuación de los lotes de terrenos se tomó una muestra de mercado, valores ofertados en publicaciones digitales para operaciones de venta de lotes de terrenos (**El Rosal**) en la zona circundante donde se sitúa la propiedad objeto del avalúo. Los datos referenciales fueron extraídos de la página Web de la **Inmobiliaria Finca Raíz.com.co**, en los sectores centro, cruz verde y alrededores de **El Rosal**. De una muestra de 15 referenciales estudiada y depurada, quedaron (4) referenciales. Dichos referenciales fueron tomados en cuentas por su homogenización para determinación del precio de mercado.

**REFERENCIALES LOTES DE TERRENOS EN EL ROSAL- CUNDINAMARCA**

Ref.	Fecha	Inmobiliaria	Ubicación	Área Mts2.	Monto	P. Unitario Mts2.
1	02/12/2020	Finca raiz.com.co	El Rosal Cundinamarca	99,00	110.000.000	1.111.111,11
2	02/12/2020	Finca raiz.com.co	El Rosal Cundinamarca	74.000,00	73.500.000.000	993.243,24
3	02/12/2020	Finca raiz.com.co	El Rosal Cundinamarca	23.900,00	8.200.000.000	343.096,23
4	02/12/2020	Finca raiz.com.co	El Rosal Centro	20.200,00	9.000.000.000	445.544,55
4				<b>118.199,00</b>	<b>90.810.000.000</b>	<b>2.892.995,14</b>
X1				<b>X2</b>	<b>X3</b>	<b>X4</b>

**METODO DE MERCADO: PROMEDIO ARITMETICO**

**Xn= REFERENCIAS O COMPARABLES**

Ps= PRECIO SIMPLE

Pp= PRECIO PROMEDIO

Vm= VALOR DE MERCADO

Ps = X4/X1      \$/M2      **723.248,79**

Pp = X3/X2      \$/M2      **768.280,61**

Vm = (Ps+Pp)/2      \$/M2      **745.764,70**

Vm REDONDEADO =      \$/M2      **745.765**

Valor del terreno (VT) = total superficie (TS) X Valor del mercado (Vm)

Total superficie (Ts) = **72,00 mts2**

Valor del mercado (Vm)= **745.765 \$/mts2**

Valor Total del Terreno (VT) = Total Superficie (TS) X Valor del Mercado (Vm)

Valor Total del Terreno (VT)= **53.695.058 Pesos**

## Método de costo: Valor de construcción

Es el que se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, para ello se utilizara la tabla Ross-Heidecke.

### CONSTRUCCION DE VIVIENDA PREFABRICADA VALOR DE REPOSICIÓN (VR) en PESOS

No.	DESCRIPCION P.O.	%	\$/ (M2)
1	Trabajos Preliminares	0,37	1.110,00
2	Infraestructura	14,17	42.510,00
3	Superestructura	23,24	69.720,00
4	Instalaciones Sanitarias	2,66	7.980,00
5	Instalaciones Eléctricas	2,88	8.640,00
6	Paredes	12,13	36.390,00
7	Cubierta de Techo	6,04	18.120,00
8	Revestimiento y Acabados Internos	11,5	34.500,00
9	Revestimiento y Acabados Externos	3,06	9.180,00
10	Pavimento	4,83	14.490,00
11	Carpintería	2,87	8.610,00
12	Herrería	4,04	12.120,00
13	Cerrajería	0,81	2.430,00
14	Impermeabilización	3,66	10.980,00
15	Pintura	4,48	13.440,00
16	Vidrios y Ventanas	1,98	5.940,00
17	Artefactos Sanitarios	0,52	1.560,00
18	Varios	0,76	2.280,00
<b>Valor por mts2. aplicable a la construcción</b>			<b>300.000,00</b>
<b>Área de Construcción (M2):</b>			<b>35,00</b>
<b>Calidad de Obra:</b>			<b>Media</b>
<b>VALOR DE REPOSICIÓN (VR)</b>			<b>10.500.000,00</b>

## Cálculo de la depreciación por el método de Ross - Heidecke.

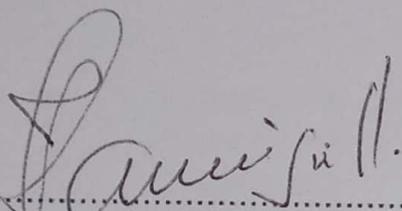
FACTOR DE CONSERVACIÓN DE HEIDECHE		
10	VIDA ÚTIL PROBABLE	100
CONDICIÓN FÍSICA	CLASIFICACIÓN	C%
Reparaciones de poco valor	Regular	0,181
CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ROSS - HEIDECHE		
DEPRECIACIÓN DE ROSS	COEF. DE CORRECCIÓN	
$FD_r = \frac{1}{2} [(e/v_p) + (e/v_p)^2]$	$K = [FD_r + (1 - FD_r) \times C\%]$	
0,055	0,226045	
VALOR RESIDUAL	VALOR DEPRECIADO	
$V_r = 0.05 \times VR$	$VD = VR - V_r$	
525.000,00	9.975.000,00	
VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN		
$VAC = VR - VD \times K$		
8.245.201		
<b>VAC = 8.245.201</b>		



### CONSIDERACIONES FINALES

El avalúo fue practicado por JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO, perito evaluador profesional registrado con REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RRA) cumpliendo con la ley 1763 de 2.013 anexo foto copia)..

Dirección Carrera 4 N° 2-117, Barrio Centro, Facatativá. Tl. 3133636393

  
.....  
JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO

Certificado evaluador N° 3.014.179 RRA.

- Anexos:  
Art. 226 CGP  
Foto copia Certificado Registro Abierto Avaluadores  
Foto copia Certificado Asolonjas  
Foto copia de Credenciales



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE EL ROSAL CUNDINAMARCA

E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo de la Garantía Real Radicado: N°2019-0405.00  
Demandante MARCELINO BELLO  
Demandado LIDA ESPERANZA HERNANDEZ CARVAJAL

Asunto: REQUISITOS DEL ARTICULO 226 DEL C.G.P.

En mi calidad de PERITO AVALUADOR, me permito presentar como complemento del dictamen pericial, haciendo para el efecto, las siguientes precisiones y declaraciones conforme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P.

1) DECLARACIONES DE IDENTIDAD Y GENERALES DE LEY

JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO, identificado con la cedula de ciudadanía N°3.014.179 de Facatativá, Cundinamarca, miembro activo de la Federación Nacional de Lonjas y con registro Nacional de Avaluadores RAA No 3.014.179 Celular No 3133636393.

2) MANIFIESTO BAJO JURAMENTO.

El suscrito perito bajo la gravedad del juramento manifestó que la opinión expresada en el dictamen pericial de avalúo comercial presentado por la parte demandante para el proceso , ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Rosal, Cundinamarca, es independiente y corresponde a mi real convicción profesional..

### 3) PUBLICACIONES

No tengo ni he efectuado publicaciones sobre la actividad valuatoria.

### 4) LISTADO DE CASOS JUDICIALES EN LOS QUE HE SIDO ASIGNADO

Durante el periodo en que he venido ejerciendo la actividad valuadora he sido designado en los siguientes procesos judiciales:

- Juzgado Civil del Circuito de Funza-Dictamen pericial del lote de terreno ubicado en la carrera 6N°20-90, de Madrid Cundinamarca, para el proceso N°2017-0564, dentro de la pertenencia de FRANCISCO EVELIO GOMES, contra la Corporación de propietarios el CORTIJO, de fecha 4 de diciembre del año 2017.
- Juzgado Municipal de Facatativá, Dictamen pericial del inmueble ubicada en la carrera 2 sur N°5-23interior 9, Barrio Carta genita de Facatativá, para el proceso ejecutivo singular N°2014-1356, de HUGO JAVIER VALBUENA contra ISRAEL AMAYA MOYA, de fecha 18 de diciembre de 2017
- Juzgado Promiscuo de familia de Villeta- dictamen pericial del inmueble ubicado en la carrera 4An°12ª-21, Barrio Planadas de Mosquera Cundinamarca, para el proceso N°2015-0055, dentro de la sucesión de MOISES BULLA TORRES, Y SARA REBECA BELTRAN DE BULLA, realizado el 28 de septiembre de 2017.
- Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá, avalúo comercial del inmueble ubicado EN LA CALLE 36surN°3D-18E, correspondiente al lote número 26 de la urbanización Galvis de Bogotá, para el proceso de pertenencia N°2015-0584 de MISAEL BALLEEN contra MARIA BALLEEN BALLEEN DE AVENDAÑO y otro, realizado el 3 de febrero de 2017

### 5) Declaraciones de No estar incurso en las causales del artículo 50

No he incurrido en ninguna de las causales estipuladas en el artículo 50 del C.G.P.

6) Declaración sobre procesos anteriores con la misma parte o apoderado.

Manifiesto al despacho que para las partes de este proceso y/o sus apoderados nunca había realizado trabajos valuatorio y/o similares

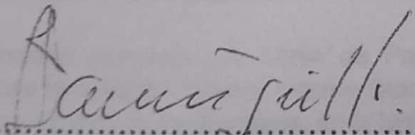
7) Declaración sobre métodos utilizados

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este trabajo son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores y los que frecuentemente utilizo en el ejercicio regular de la profesión de perito.

8) Aportación de documentos

Manifiesto al despacho que los documentos que utilicé para la elaboración del dictamen se aportan con el presente dictamen.

Atentamente:



.....  
**JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**  
C.C. N°3.014.179 de Facatativá  
Perito Evaluador con registro RAA N°3.014.179  
Dirección Carrera 4N° 2-117 Barrio Centro de Facatativá.



PIN de Validación: af340a87



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3014179, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3014179.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha	Regimen
22 Jun 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: FACATATIVÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 9 NO. 13 A - 118, EL COPIHUE,

Teléfono: 313-3636393

Correo Electrónico: jairomurillo7@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: af340a87

señor(a) **JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **3014179**. El(la) señor(a) **JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af340a87**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**Lonja Nacional de  
Propiedad Raíz**  
Nit: 900.4034016

Registro Nacional de Corredor Inmobiliario

LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

291-4179

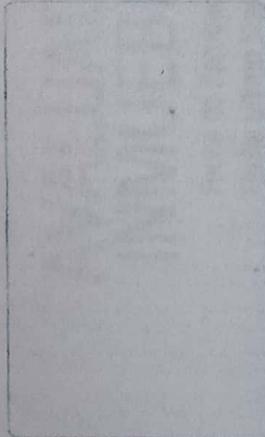
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO**



**JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**  
C.C 3.014.179

**Cargos Inscritos**

Perito  
Avaluador  
Inmuebles  
Urbanos,  
Rurales y  
Especiales



**DR. HOLMER VILLARREAL GONZÁLEZ**  
Rep. Legal Confederación Colombiana de Lonjas  
"CONFEDELONJAS"  
Linea Única Nacional PBX: 560 6559  
Bogotá, D.C.

REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES



AIU-000455-18-1



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCF-001

EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**  
Otorga certificado en competencias laborales a:

*Jairo Enrique Murillo Carrillo*

CC 3.014.179

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

## AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 10 de Abril de 2018  
Fecha Ultimo Mantenimiento: 9 de Abril de 2021  
Fecha de Vencimiento: 9 de Abril de 2022

Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal

CE-F-026



**LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y  
AVALUADORES PROFESIONALES**

**Certifica que :**

*Jairo Enrique Murillo C.*

Con C.C. 3.014.179

Participo en el  
**SEMINARIO BÁSICO DE APLICACIÓN DE  
NORMAS NIIF PARA AVALÚOS**

Lonja Inmobiliaria Nacional  
y Avaluadores Profesionales  
900.162.1544



Lonja Inmobiliaria Nacional y  
Avaluadores Profesionales

*Jairo Alfonso Becerra S.*  
Jairo Alfonso Becerra S.  
Director General

**Bogota D.C., , Marzo 4-5 del año 2019**  
Carrera 50 No. 95 - 27 Edificio la Castellana - Cel : 321 4222205 Bogotá D.C.



LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS", representada legalmente por el Dr. HOLMER VILLARREAL GONZALEZ, con Cedula No. 79.844.931 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro con N.I.T. 900361097-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 00193062 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

MIEMBRO ACTIVO

**CERTIFICA**

Que **JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**, con Cedula de Ciudadanía No. 3.014.179, asistió y aprobó el "SEMINARIO INMOBILIARIO NIVEL INTERMEDIO", los días 12 y 18 de Marzo de 2016, con una duración de 14 horas.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 18 días del mes de Marzo de 2016.

*Holmer Villarreal Gonzalez*  
**HOLMER VILLARREAL GONZALEZ**  
**C.C. 79.844.931**  
**REPRESENTANTE**



Nit- 900361097-7

**CERTIFICA QUE**

**JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**

**C.C. No. 3.014.179**

Asistió y aprobó el "SEMINARIO INMOBILIARIO NIVEL INTERMEDIO, los días 12 Y 18 de Marzo de 2016, con una duración de 14 horas.

*Dado en Bogotá a los (18) días del mes de Marzo de 2016.*

*Helena Villaverde*  
Representante Legal

*[Signature]*  
Secretario General

# LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S - 0038590  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015  
DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

**Jairo Enrique Murillo Carrillo**  
**C.C. 3.014.179**

ASISTIO AL

## 18° CONGRESO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,  
NUEVOS SISTEMAS DE CONTRATACIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL  
ORGANIZACIÓN IDEAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL  
CONCEPTOS GENERALES DE LAS NUEVAS NORMAS DE PH

Se certifica con una intensidad de sesenta horas ( 60 )

FOLIO LC - LIBRO 710  
OCTUBRE 5 DE 2019  
BOGOTA - COLOMBIA

  
\_\_\_\_\_  
MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

*[Faint stamp and text at the bottom right of the page]*



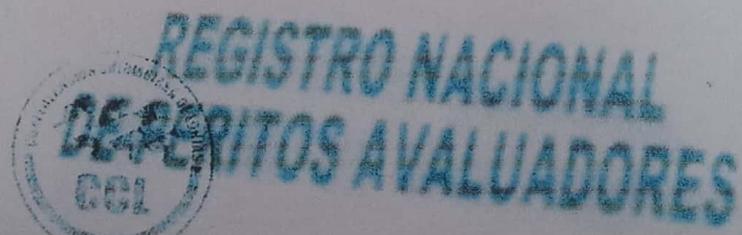
Registro Nacional de Peritos Avaluadores  
Calle 140 No. 10-100, Bogotá, D.C.  
Teléfono: (57) (01) 261 0077  
Fax: (57) (01) 261 0078  
www.rnp.gov.co

LA COFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS", representada legalmente por el Dr. HOLMER VILLARREAL GONZALEZ, con Cedula No. 79.844.931 de Bogotá; entidad sin ánimo de lucro con N.I.T. 900361097-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 00193062 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

**MIEMBRO ACTIVO**

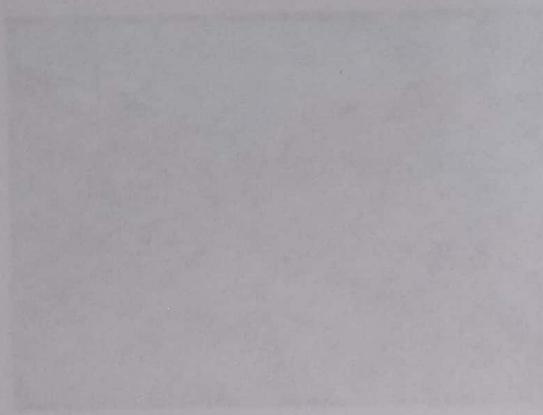
**CERTIFICA**  
Que **JAIRO ENRIQUE MURILLO CARRILLO**, con Cedula de Ciudadanía No. 3.014.179, asistió y aprobó el "SEMINARIO INMOBILIARIO NIVEL BASICO", los días 20 y 26 de febrero de 2016, con una duración de 14 horas.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los 26 días del mes de Febrero de 2016.



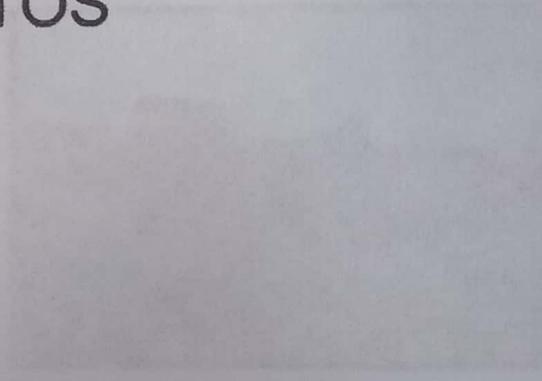
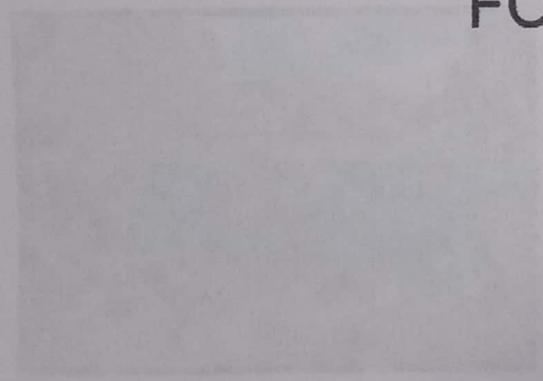
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES  
NIT: 900.361.097-7  
REPRESENTANTE LEGAL  
Dr.: HOLMER VILLARREAL GONZALEZ  
ABOGADO

*Holmer Villarreal Gonzalez*  
**HOLMER VILLARREAL GONZALEZ**  
C.C. 79844931  
REPRESENTANTE LEGAL



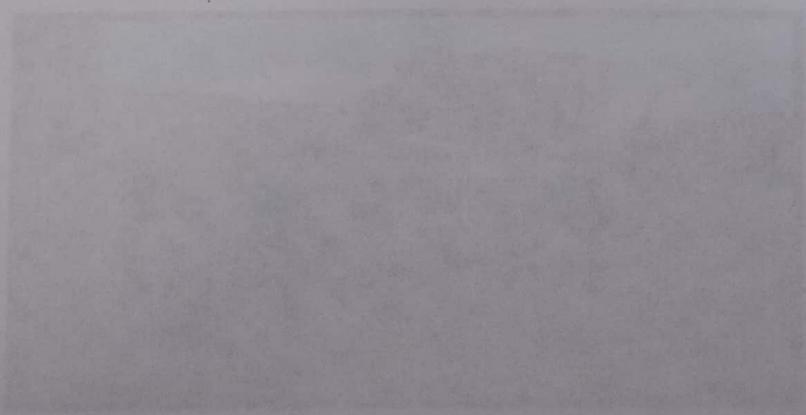
VIA DE ACCESO

# FOTOS

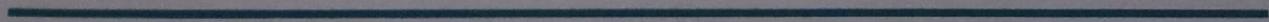


FRONTERA YERREDA PRENTE

FRONTERA YERREDA LATERAL



FRONTERA YERREDA POSTERIOR



**LISTA DE ILUSTRACIONES**



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO II



FACHADA VIVIENDA FRENTE



FACHADA VIVIENDA LATERAL



FACHADA VIVIENDA FRENTE II



VISTA PANORAMICA VIVIENDA



VISTA PANORAMICA VIA DE ACCESO



VISTA PANORAMICA VIA DE ACCESO II



VISTA PANORAMICA VIA DE ACCESO III

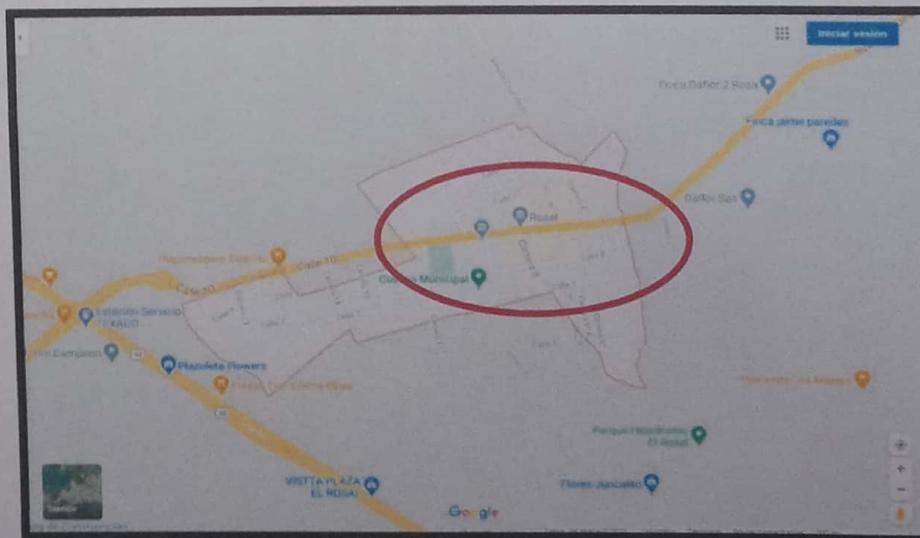


VISTA PANORAMICA VIVIENDA II

## UBICACIÓN MACRO DEL INMUEBLE



## UBICACIÓN MICRO DEL INMUEBLE



	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA <b>MUNICIPIO DE EL ROSAL</b> Nit. 832.002.318-4		
	<b>CERTIFICACION IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>		
	GH-F-034	Versión: 03	

**CERTIFICACION IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NO. 20200025**

LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y TESORERÍA MUNICIPAL DE EL ROSAL- CUNDINAMARCA

**CERTIFICA:**

Que revisada la base de datos del municipio de El Rosal Aparece(n) inscrito(s) en el catastro vigente de este municipio el siguiente predio: 25260000000000001101230000000000 denominado LOTE 5 MANZANA 1, con un área de 0 Hectáreas y 72 m<sup>2</sup> con 0 m<sup>2</sup> de Construcción, propietarios **HERNANDEZ CARVAJAL LIDA-ESPERANZA**.

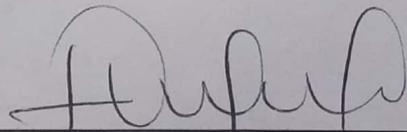
**CON UN AVALUO ACTUAL DE CIENTO NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$193.000).**

De acuerdo con la actualización catastral este predio correspondía a la antigua cedula catastral N° (000000110123000)

**ESTA CERTIFICACIÓN NO ES VALIDA COMO PAZ Y SALVO.**

Certificación solicitada por DILMER LOPEZ para efectos de (**FINES LEGALES**).

Dado en la Secretaría de Hacienda del Municipio de El Rosal a los nueve (09) días del mes de diciembre del Año Dos veinte (2020).


---

**LILIANA ANDREA OROZCO MATIZ**  
 Secretaria de Hacienda

Elaborado por: ELIZABETH MALPICA BAEZ SECRETARIA	Revisado por: LEIDYS JOHANNA BATALLA URBAIS DIRECTORA FINANCIERA	Aprobado por: GUSTAVO ALBERTO CAMPOS ACERO ALCALDE
--	--	--

Carrera 6 No 7-40 Tel 824 0500 / 0525  
 Código Postal 250210  
 Email: [contactenos@elrosal-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@elrosal-cundinamarca.gov.co)  
[www.elrosal-cundinamarca.gov.co](http://www.elrosal-cundinamarca.gov.co)





32

FACATATIVA, 03/12/2020

**POR (\$) ----1.600.000,00 Pesos**

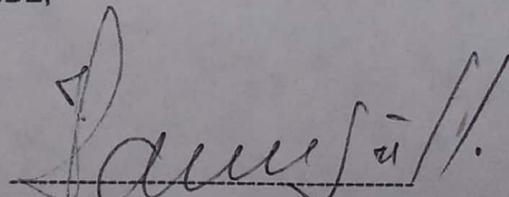
HEMOS RECIBIDO DEL SR.: **MARCELINO BELLO**, LA CANTIDAD DE PESOS: **1.600.000,00 EXACTOS** POR CONCEPTO DE: Honorarios Profesionales en la elaboración de avalúo inmobiliario, **casa lote ubicada en el lote 5 mz. 1 de la Asociación Santa Barbara, Municipio de El Rosal. MARCELINO BELLO contra LIDA ESPERANZA HERNANDEZ CARVAJAL en el Proceso ejecutivo de la Garantía Real Radicado: N°2019-0405.00**

EFFECTIVO: ---X-----

CHEQUE No.: -----

BANCO: -----

RECIBE;

  
\_\_\_\_\_  
JAIRO ENRIQUE MURILLO  
CEL: 313.363.63.93