

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUSCA.

E. S. D.

**REFERENCIA:**

**RAD: 2017 - 00199**

**DEMANDANTE: JOSÈ IGNACIO BELTRAN ROZO**

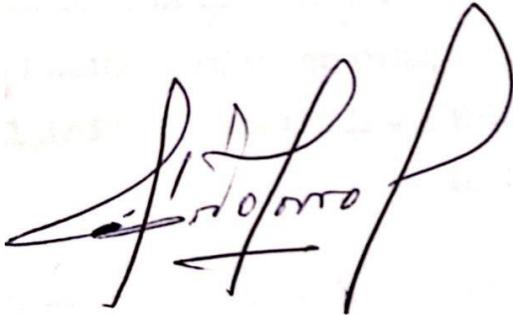
**DEMANDADO: RICARDO HUMBERTO ROZO URIBE.**

JOSÈ ALBERTO DE JESUS NOVOA JIMÈNEZ; mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, de paso por este municipio, obrando como procurador judicial de la parte actora, por este medio acudo ante su Despacho con el fin de allegar avaluo comercial del predio denominado Santa Ines ubicado en la vereda Trinidad del municipio de Guasca Cundinamarca inscrito con Còdigo Catastral No. 253220000000000140144000000000 y matricula inmobiliaria No. 50N - 20123962 para que el Estrado a su digno cargo se sirva correr traslado a la parte demandada y una vez surtido èste, se sirva asignar fecha y hora para la publica subasta.

**Anexo:**

Avaluo comercial del predio denominado Santa Ines, realizado por el Perito evaluador JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE en 36 folios.

Del Despacho del Señor Juez respetuosamente;



**JOSÈ ALBERTO DE JESUS NOVOA JIMÈNEZ.**

**C.C. No. 19.162.719 de Bogotá.**

**T.P. No. 136.540 del C.S. de la J.**

**Correo electrónico: [josenovoa2011@gmail.com](mailto:josenovoa2011@gmail.com)**

**Celular: 3142955633**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

Bogotá, D.C, julio 25 de 2023

Señor:  
**JOSE ALBERTO NOVOA**  
Bogotá D.C.

Asunto. Entrega de Avalúo Comercial.

De acuerdo con su solicitud me permito presentar Informe de Avalúo Comercial del predio denominado SANTA INES ubicado en la VEREDA TRINIDAD del municipio de GUASCA CUNDINAMARCA

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características
4. Sustentación del Avalúo
5. Cálculo del Valor
6. Certificado de imparcialidad, objetividad ética y aplicación de estándares internacionales.
7. Vigencia del Avalúo.
8. Observaciones
9. Anexos.

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**

-C.C 79.701.062 de Bogotá

-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR ANTE LA CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS" REGISTRO 1018-1062

-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-79701062



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## AVALUO COMERCIAL RURAL

Inmueble ubicado en la Vereda TRINIDAD del municipio de GUASCA CUNDINAMARCA.

En este informe valuatorio se busca establecer en forma aproximada pero metódica, la cantidad de dinero por la cual puede negociarse el Inmueble anteriormente enunciado.

El presente documento constituye un estudio eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. Este trabajo es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Corredor Inmobiliario en la Confederación Colombiana de Lonjas “Confedelonjas” y la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

### 1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.

El presente avalúo recae sobre inmueble denominado SANTA INES **Vivienda rural**

Municipio	GUASCA CUNDINAMARCA
Vereda	TRINIDAD
Código Catastral	253220000000000140144000000000
Matricula inmobiliaria	050N-20123962

### OBJETO COMERCIAL DEL AVALUO

El objeto de este avalúo es calcular el valor más probable en el mercado para operaciones de compra, venta o permuta del inmueble en conjunto. Este Avalúo Comercial se hace a solicitud de JOSE ALBERTO NOVOA

### DIRECCION DEL INMUEBLE

FINCA SANTA INES Vereda TRINIDAD del municipio de GUASCA CUNDINAMARCA.

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE

GUASCA CUNDINAMARCA

### CLASE DE AVALÚO

Comercial



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## TIPO DE INMUEBLE

Terreno rural.

## DESTINACION ACTUAL

Vivienda y agropecuario.

## SOLICITANTE

JOSE ALBERTO NOVOA

## PERITO AVALUADOR

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE

## INSPECCION OCULAR

JULIO 15 DE 2023, entre las 9:00 HORAS Y 10:00 horas

## FECHA DE AVALUO

JULIO 25 DE 2023

## 2. TITULACION

Certificado de Tradición de la matricula inmobiliaria Nro 050N-20123962 de fecha de impresión 19 de diciembre de 2018

De acuerdo con la **ANOTACION No 005, 006 y 011**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-01-2010 Radicación: 2010-3493

Doc: ESCRITURA 1074 del 15-12-2009 NOTARIA ÚNICA DE LA CALERA

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PARRA RINCON CRISALIA CC# 20645359

DE: ROMERO CASTAÑEDA SANTIAGO CC# 79050163

**A: ROZO URIBE RICARDO HUMBERTO CC# 19130739 X**

**A: ZAPATA MEJIA SOLEIL MARIA X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-03-2011 Radicación: 2011-16435

Doc: ESCRITURA 232 del 22-02-2011 NOTARIA 22 de Bogotá D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (GRAVAMEN)

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROZO URIBE RICARDO HUMBERTO CC# 19299188 X

DE: ZAPATA MEJIA SOLEIL MARIA CC# 34974890 X

**A: BELTRAN ROZO JOSE IGNACIO CC# 17148030**



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-12-2018 Radicación: 2018-81965  
Doc: OFICIO 640 del 09-10-2018 JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL GUASCA  
CUNDINAMARCA de GUASCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF.2017-00199  
(MEDIDA CAUTELAR)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,  
I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BELTRAN ROZO JOSE IGNACIO	CC# 17148030	
A: ROZO URIBE RICARDO HUMBERTO	CC# 19299188	X
A: ZAPATA MEJIA SOLEIL MARIA	CC# 34974890	X

**LO ANTERIOR NO CONSTITUYE UN ESTUDIO DE TITULOS.**

### 3. CARACTERISTICAS

#### TIPO DE PROPIEDAD

Particular

#### CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES

Se trata de un predio de 6.800 m2. La forma del predio es irregular asemejando un rectángulo. Su uso es de finca de descanso y ganadería en baja escala. El predio aloja en su interior una construcción de vivienda principal, una casa de cuidadores y un kiosco bbq. La finca cuenta con perímetro en cerca. Tiene pastos nativos. Su topografía es predominantemente plana lo que permite observar la extensión total de la finca desde cualquier punto en su interior. Se encuentra a 10 kilómetros del casco urbano del municipio de Guasca por la carrera 2da a la altura de Carnes Siberia, luego a la izquierda por vía veredal vehicular hacia la vereda Trinidad. Sus coordenadas de ubicación son 4°47'34.3"N 73°52'42.9"W. Hay servicios públicos instalados, de agua y luz con su respectivo contador. El predio cuenta con acceso vehicular.

#### ACABADOS CASA PRINCIPAL

**Fachada:** Muro pañetado y pintado en buen y regular estado con algunos agrietamientos.

**Cubierta:** Teja española buen estado.

**Puertas exteriores:** En madera y vidrio en buen estado.

**Pisos:** Piso cerámica en buen estado.

**Muros:** En ladrillo con pañete y pintura con algunas humedades y fisuras.

**Cielos rasos:** en pañeta rustico con vigas a la vista en buen estado.

**Baños:** Con enchape en buen estado.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

**Cocina:** Integral con enchape en buen estado.

**Instalación eléctrica:** Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.

**Instalación hidráulica:** Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.

**Ventanería:** En madera en buen estado.

### ACABADOS CASA CUIDADORES

**Fachada:** Muro pañetado y pintado en buen estado.

**Cubierta:** Teja de fibrocemento en buen estado.

**Puertas exteriores:** En madera en buen estado.

**Pisos:** Piso cerámica en buen estado.

**Muros:** En ladrillo en buen estado.

**Cielos rasos:** teja a la vista en buen estado.

**Baños:** Con enchape, en buen estado.

**Cocina:** con enchape y mesón. buen estado.

**Instalación eléctrica:** Con polo a tierra, tubería oculta, caja de tacos, buen estado de funcionamiento.

**Instalación hidráulica:** Tubería de ½" en buen estado de funcionamiento.

**Ventanería:** En lámina de hierro en buen estado.

### VETUSTEZ

Aproximadamente 30 años.

### ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Suelo Topografía: El predio cuenta con inclinación predominantemente plana poco ondulada Las pendientes son inferiores a los 15°. El terreno está cubierto por pastos nativos.

### AGUAS

Hay presencia de red de acueducto veredal con contador.

### DRENAJES

La zona es un suelo bien drenado con pendientes aproximadas de 10 al 15% lo que contribuye con humedad para posibles siembras.



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## DISCONTINUIDAD

El predio es plano en su mayoría. Presenta ondulaciones ligeramente diferenciadas.

## CONDICIONES CLIMATICAS

El clima es templado y frío, los veranos son largos y frescos, los inviernos son cortos y fríos. La lluvia está presente la mayoría de los meses del año. Las precipitaciones sobre el territorio del municipio de GUASCA se promedian en 214 mm al año. La temperatura promedio anual rodea los entre los 6°C y los 18°C lo que constituye un clima templado.

## SUELOS

Suelo con relieve levemente inclinado, Se observan que son suelos bien drenados sin peligro de inundaciones, presenta condiciones de suelo fértil aunque en la finca como en la mayoría de la zona no se evidencian cultivos sino vegetación nativa.

## TEMPERATURA

Su temperatura promedio anual es de 13.5°C

## RELIEVE.

El relieve en la zona es, Plano con zonas onduladas e inclinadas. Su altura promedio es de 2.700 msnm.

## PRODUCTOS

En la actualidad no hay ningún tipo de sembradío, hay presencia de vegetación nativa, se observan unas pocas reses de ganado.

<b>AREA DEL TERRENO M2</b>	6.800
<b>AREA DE LA CONSTRUCCIÓN M2</b>	184.00
<b>COORDENADAS DE UBICACIÓN</b>	
4°47'34.3"N 73°52'42.9"W	

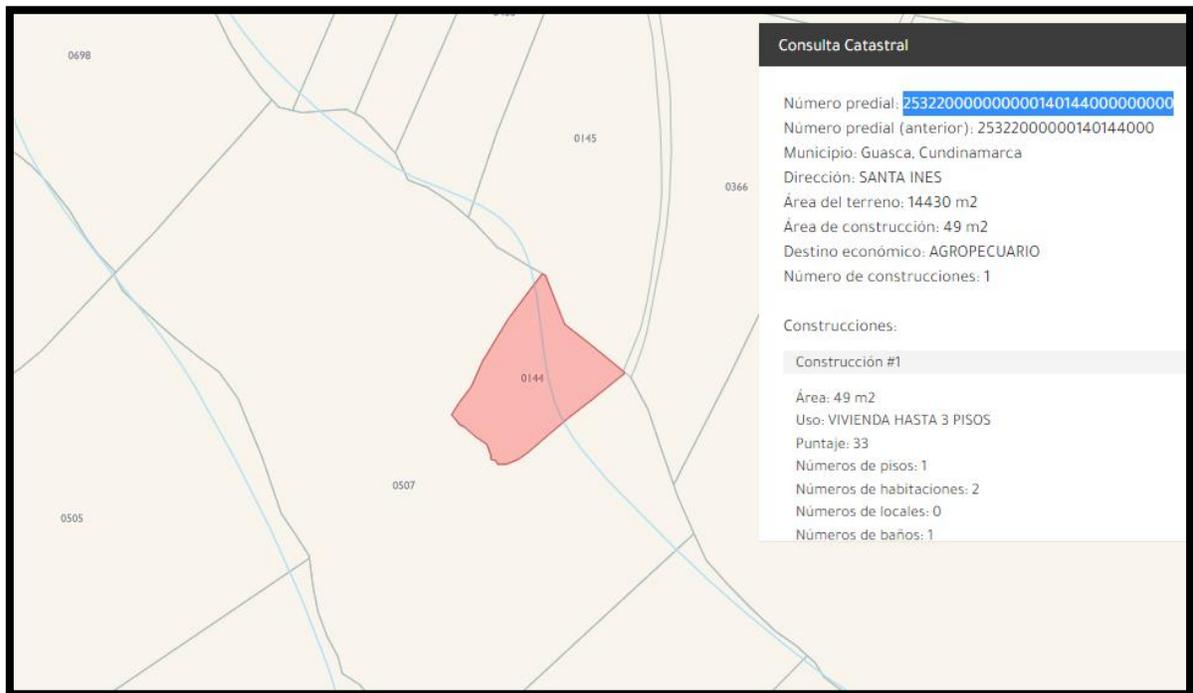
## CABIDA Y LINDEROS

**Por el ORIENTE** con tierra de Abraham Rodríguez; **por el NORTE** con la Quebrada denominada el Chochal, partiendo de un poste de madera lindando con tierras de herederos de Rafael Peña; **por el OCCIDENTE** partiendo de un poste de madera, en línea recta, a dar al asiento de la quebrada el Chochal, lindando con tierras del mismo vendedor y **por el SUR** con tierras del mismo comprador (SIC)

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

### **FORMA DEL TERRENO.**

Es irregular tal y como consta en el plano que se encuentra en la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC mostrado a continuación:



### **ENTORNO**

#### **ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

El sector dentro del cual se desarrolla el inmueble objeto del avalúo, es un sector donde predominan las fincas de descanso y la agricultura en pequeña y media escala.

#### **SERVICIOS DOMICILIARIOS**

Los servicios públicos presentes en el predio son Agua y luz con su respectivo contador.

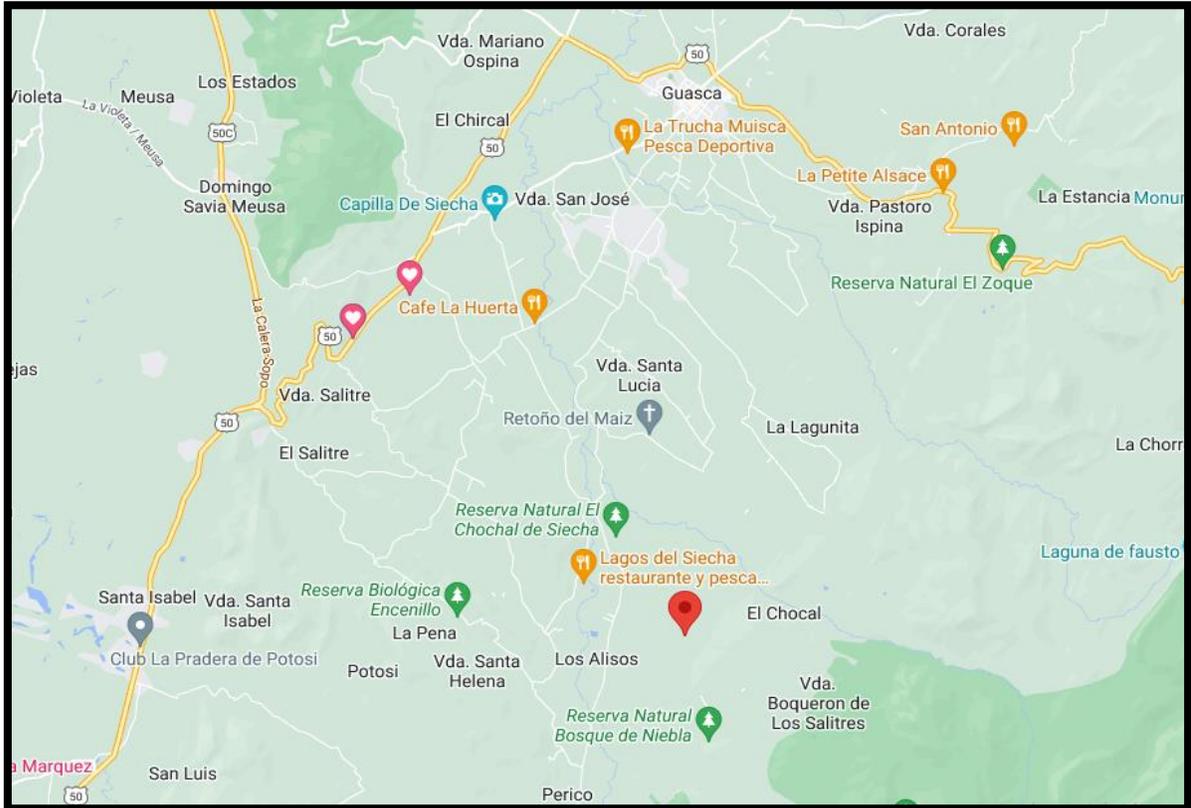
#### **VIAS DE ACCESO**

Se encuentra a 10 kilómetros del casco urbano del municipio de Guasca por la carrera 2da a la altura de Carnes Siberia, luego a la izquierda por vía veredal vehicular hacia la vereda Trinidad.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## PLANO DE UBICACIÓN







**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de planos, normas y demás.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

## **5. CALCULO DEL VALOR**

### **METODOLOGIA COMPARATIVA HOMOGENEIZACION**

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el estándar internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIO PANAMERICANA DE AVALUADORES y del I.S.V.C, INTERNATIONAL VALUATION STANDART COMITEE se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

**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.

**ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

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

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

**PREDIOS QUE SIRVIERON PARA EL MUESTREO COMERCIAL  
Y TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN**

#	FUENTE	AREA CONSTRUIDA M2	AREA TERRENO M2	VALOR INMUEBLE	VALOR CON DESCUENTO	VR CONSTRUCCIONES	VR TERRENO	VR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-guasca-vereda-santa-ana/14754-M3640385">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-guasca-vereda-santa-ana/14754-M3640385</a>	-	9.140	280.000.000	252.000.000	-	252.000.000	24.814
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-flores/guasca/7703650">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-flores/guasca/7703650</a>	-	9.500	255.000.000	242.250.000	-	242.250.000	22.950
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/santa-ana/guasca/7636716">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/santa-ana/guasca/7636716</a>	-	19.200	450.000.000	441.000.000	-	441.000.000	22.969
4	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-guasca-vereda-trinidad/14754-M3910026">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-guasca-vereda-trinidad/14754-M3910026</a>	-	8.630	180.000.000	174.600.000	-	174.600.000	20.232
5	<a href="https://publicaqui.com.co/propiedad/7136508_terreno-o-lote-guasca">https://publicaqui.com.co/propiedad/7136508_terreno-o-lote-guasca</a>	-	10.000	250.000.000	225.000.000	-	225.000.000	22.500
PROMEDIO								22.693
DESV ESTANDAR								1.638
COEFICIENTE DE VARIACION								7,2%
LIMITE SUPERIOR								24.331
LIMITE INFERIOR								21.055



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

**Homogeneización:** El cálculo del valor del metro cuadrado se genera sobre muestra de inmuebles de similares características al inmueble objeto de Avalúo en el sector del terreno y alrededores descontando las construcciones. Se aplica un factor de descuento por negociación de entre -2 y -10%.

Según el ejercicio de homogeneización el valor por metro cuadrado de terreno tendría un valor inferior de \$21.055 /m<sup>2</sup>, un valor medio de \$22.693 /m<sup>2</sup> y un valor Máximo de \$24.331 /m<sup>2</sup>.

Según reglas de experiencia, sana crítica y teniendo en cuenta las condiciones particulares del terreno y siendo estas comparadas con la muestra me inclino por el valor medio de \$22.693 /m<sup>2</sup> como el precio de venta más probable del metro cuadrado.

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = (\$22.693 \text{ m}^2) \times (6.800 \text{ m}^2) = \$ 154.311.726$$

### CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN

Con el fin de determinar el valor de área construida tenemos en cuenta la vida útil del inmueble, sus características físicas y estado de conservación determinando así el factor de depreciación de metro cuadrado en la tabla de Fitto y Corvini según los lineamientos de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

CRITERIO	CASA PPAL	CASA CUIDADOR	KIOSCO BBQ	TOTAL
M2 CONSTRUIDOS	120,00	49,00	15,00	184,00
VIDA UTIL	100	100	35	
EDAD CONSTRUCCION	30	30	15	
TIPO CONSTRUCCION	ESTRUCTURAL	ESTRUCTURAL	LIVIANO	
FACTOR EDAD	30	30	43	
FACTOR ESTADO	2,5	3,0	2,0	
FACTOR DEPRECIACION FITTO Y CORVINI	26,01	34,07	32,49	
VR M2 CONSTRUIDA	1.500.000	1.081.854	600.000	
VR M2 DEPRECIADO	1.109.850	713.266	405.060	
VR TOTAL CONSTRUCCION	133.182.000	34.950.051	6.075.900	174.207.951



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

### VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

El valor total del inmueble se determina sumando los valores del terreno y de la construcción

VALOR TERRENO	+ VALOR CONSTRUCCION	= VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 154.311.726	\$ 174.207.951	\$ 328.519.676

EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA EL PREDIO RURAL SANTA INES VEREDA TRINIDAD MUNICIPIO DE GUASCA CUNDINAMARCA ES DE: **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$328.519.676)**

### 6. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores de la Propiedad Raíz.

Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas de la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS" y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la Confederación Colombiana de Lonjas "CONFEDELONJAS", Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el Estado Colombiano".



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## **7. VIGENCIA DEL AVALUO**

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un año, contados a partir de la fecha JULIO 25 DE 2023

## **8. OBSERVACIONES**

1. Es de precisar que para este avalúo del terreno se usó el método de comparación de mercado, tomando como testigos o referencias inmueble homogéneos que se encuentran en oferta en la misma, inmuebles mejores y peores ubicados, de tamaño semejante. Comparándose entre sí por medio de una tabla de homogeneización, en la cual se seleccionaron los inmuebles comparables que obedecieran a una semejante topografía.
2. Al momento de realizar la visita técnica al terreno objeto del avalúo, se pudo establecer que no hay cosechas presentes.

## **9. ANEXOS**

- Registro fotográfico del inmueble
- Fotocopia Cedula de Ciudadanía de JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE
- Registro de perito Avaluador ante la CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS CONFEDELONJAS
- Registro Abierto de Avaluador R.A.A



JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE  
REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062  
REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062

## **CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**Con el fin de dar cumplimiento a lo expresado en el artículo 226 y 227 del código general del proceso me permito manifestar lo siguiente:**

- Este avalúo constituye un concepto profesional eminentemente técnico del valor más probable, en una fecha determinada en un mercado de condiciones normales. El presente concepto es respaldado con informaciones reales y análisis lógico, presentado en forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa. Manifiesto adicionalmente bajo la gravedad de juramento que el concepto aquí expresado y respaldada con mi firma es independiente y corresponde a mi convicción real profesional.
- Estoy en la disposición de respaldar y sustentar el presente Avalúo ante las autoridades competentes que lo soliciten como parte de los procesos que se surtan para tal fin.
- Este avalúo es realizado por Javier Mauricio Fandiño Duarte, actualmente funge como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales de la Confederación Colombiana de Lonjas “Confedelonjas” bajo el registro 1018-1062. Y con registro abierto de evaluador AVAL-79701062, Graduado como administrador de empresas de la Corporación Universitaria Minuto de Dios, con especialización en gestión de Proyectos. Adjunto al avalúo se encuentran las certificaciones correspondientes que acreditan mi condición de Perito Avaluador.
- La metodología aplicada en el presente avalúo es el método comparativo de mercado que se encuentra debidamente explicado y sustentado junto con los cálculos que llevan a la determinación del valor final tal de acuerdo con lo exigido en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no han presentado variaciones metodológicas respecto de los que se han utilizado en peritajes rendidos en el ejercicio de mi profesión y en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO han presentado diferencia respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
- A la fecha del avalúo manifiesto no haber realizado ningún otro trabajo anterior o actual de tipo valuatorio o relacionado para las partes de este proceso o sus apoderados.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso en lo pertinente.



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

- Anexo la relación de Avalúos recientes que he realizado del mismo tipo al hoy presentado:

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJE 50 BOGOTÁ D.C.	1/3/2022	3024028998	juvez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal.
CARLOS ANDRES SUAREZ	garaje	AVENIDA CALLE 22 # 29A -88 UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS PROPIEDAD HORIZONTAL GARAJES 17 Y 27 BOGOTÁ D.C.	20/10/2021	3024028998	juvez civil municipal (reparto) de bogotá d.c. ciudad. clase de proceso. declarativo- usucapión demandante. unidad residencial colseguros (p.h.) propiedad horizontal. nit. 860 014 035-9 apoderado dte. wilson garcia jaramillo t.p.103.821
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	apartamento	CALLE 169 # 16C-70 BQ.4 AP.104 CONJUNTO RESIDENCIAL ARCADIA II de la Ciudad de Bogotá D.C.,	28/9/2021	3142975140	juzgado treinta y siete (37) civil del circuito de bogota d.c. proceso : verbal reivindicatorio demandante : ana maria bernal alonso demandada : cecilia del pilar alfonso moreno radicado : 11001 31 03 037 2021 00221 00
ABOGADO SEBASTIAN RAMOS, ARTHUR SIMON CLIENTE	casa	CARRERA 15 # 28A-43 BARRIO ARMENIA	7/9/2021	3004914086	proceso judicial ref: proceso verbal pertenencia no. 110013103012201700840 00 de arthur max leopold simon c.c. 1.117.801 contra bayardo hernan bermudez alvarado 11.515.098.
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	casa	CALLE 68B SUR # 64-28 BARRIO ISLA DEL SOL de la Ciudad de Bogotá D.C.	20/7/2021	3142975140	Juzgado 31 administrativo oral del circuito judicial de Bogotá sección tercera acción reparación directa de Wilmer Burgos Monroy contra el Ministerio de Justicia y el derecho número 11001333603120190010200
BLANCA LILIA SANCHEZ APONTE	casa	CALLE 69C SUR 89A-94 BARRIO LAS MARGARITAS	2/6/2021	3124690889	Demanda en proceso divisorio 2004179 demandante Blanca Lilia Sanchez Aponte cc24019100 demandado Edgar Parra Gaona cc 7170680
JUANITA RAMOS	casa	CARRERA 9 4-57 MZ 3 MADRID CUNDINAMARCA	31/5/2021	3118985602	juzgado 40 c. del cto de bogota d.c. demanda en proceso divisorio: 0415 demanda en proceso divisorio ref:proceso #2010-0723
ALEJANDRO ROMERO CASTILLO	CASA	CALLE 35 SUR # 91C-62 BARRIO CALANDAIMA de la Ciudad de Bogotá D.C.	27/2/2021	3123404942	juzgado cuarto civil municipal de bogotá d.c. proceso divisorio numero 110014003004 2019 00666 00 demandante: clara luz castillo gonzalez demandado: jose agapito romero paiba
ABOGADO GABRIEL ROMERO GRANADOS	CASA	CARRERA 89A # 72-24 SUR MI BARRIO VILLAS DEL PROGRESO de la Ciudad de Bogotá D.C.	14/11/2020	3115302347	juzgado dieciseis civil municipal expediente n° 110014003016202000070500 proceso: declaración de pertenencia demandante: jorge eliecer ovalle moreno Demandado: hector julio cedano acero
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	CALLE 167C NO.16C-32 URBANIZACION BIFAMILIAR SANTA MONICA NORTE "LA PRADERA" de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/11/2020	3102111882	juzgado 4 civil municipal proceso ejecutivo hipotecario N° 2014-0268 Demandante: Aida María Mora Rojas. Demandado: Olga marina Patiño
ABOGADO HERNANDO CANO REY	CASA	TRANSVERSAL 6 # 2-89 BARRIO PABLO NERUDA LOTE 542 MZ 16 del municipio de SIBATE Cundinamarca	9/11/2020	3102111882	Juzgado setenta y cuatro civil municipal proceso ejecutivo hipotecario 2014-0277 demandante: William Andrés Hernandez Mora. Demandado: Gelver Navarro rondon.
ABOGADO CIRO ALBERTO BUITRAGO	CASA	CALLE 4 BIS # 51A-50 BARRIO BARCELONA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.	3/11/2020	3114884662	Juzgado diecisiete civil del circuito proceso : pertenencia no 2016-0127 demandantes : ninfa yaneth hernandez moreno cc51.607.855 como cesionaria del derecho litigioso de luis alfredo hernandez moreno cc117.715. demandados : luis alfredo hernandez moreno cc 19.386.780.
ABOGADO HERNANDO CANO REY	APARTAMENTO	CALLE 23A BIS # 83-75 AP.803 Y GARAJES 109 Y 6 CONJUNTO RESIDENCIAL BALMORAL II de la Ciudad de Bogotá D.C.	21/9/2020	3102111882	Juzgado primero civil del circuito de ejecución de sentencias Proceso ejecutivo hipotecario N° 2013-764 Demandante: David Croitoru Harabagio Demandado: Laura Gineth Gonzalez casas
ABOGADO FERNANDO MERCHAN	CASA	CARRERA 110 # 20C-02 BARRIO BELEN FONTIBON	5/12/2019	3142975140	Juzgado tercero civil del circuito de bogotá, proceso 20180122 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante ernesto ochoa y Gloria de dios de Ochoa, demandados "Invarco" Ltda "en liquidación"

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

SOLICITANTE	INMUEBLE	DIRECCION	FECHA	CELULAR	PROCESO
MARGARITA MARIA VELASQUEZ MONTOYA	CASA	CARRERA 11A # 3-29 BARRIO SAN BERNARDINO	28/11/2019	3138931302	Juzgado cuarto civil del circuito de bogotá, proceso 1101 31 030 04 2019 00462 - 00 verbal de declaracion de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio demandante Margarita María Velasquez Montoya, Octavio de Jesus Montoya Gómez demandados herederos indeterminados de ana elvira garcia vda de arias y personas indeterminadas
MARIA CLAUDIA ARAUJO RODRIGUEZ	APARTAMENTO	CARRERA 63 # 22A-41 ETAPA 2 APARTAMENTO 506 Y GARAJES 68 Y 69 del CONJUNTO ALMENARES PARQUE RESIDENCIAL	28/10/2019	3108312756	Proceso administrativo de cobro de la DIAN contra el contribuyente ARAUJO RODRIGUEZ SAUL identificado con el NIT 16747554 Expediente 201210714 código N503
MAURICIO RODRIGUEZ CASTIBLANCO	CASA	CARRERA 40C 1H 68 del barrio MONTES	2/10/2019	3142638789	Juzgado tercero Civil del circuito proceso ordinario de pertenencia N° 2016 00297 de Mauricio Rodríguez Casteblanco Contra Lucila Castiblanco y otros
ABOGADO MARICELA BELTRAN	FINCA	LOTE SAN ANTONIO DE PADUA ubicado en la VEREDA SAN RAIMUNDO DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA	18/9/2019	3156057667	juzgado promiscuo municipal de granada cundinamarca. proceso verbal de division material de nector isauro diaz pardo contra eladio parra muñoz
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	APARTAMENTO	KR 62 169A 51 IN 1 AP 202 Y KR 62 169A 51 IN 1 GJ 8 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JULIA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
ABOGADO OSCAR PEÑARANDA	CASA	CARRERA 5 5 55/ 57 del municipio de VENADILLO DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	11/9/2019	3153883413	Juzgado 59 civil municipal de bogotá Proceso 0502/2003 ejecutivo singular de Victor Andrés Rojas Latorre contra Fanny Leonor lozano de Berrio y otro
FABIOLA Y RICARDO VALCARCEL	APARTAMENTO	CL 86 # 95D-03 BLOQUE 2 APTO 208, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2	16/5/2019	3158972297	Radicado N° 11001400304620190042 juzgado 62 civil municipal
PATRICIA HELENA ALVAREZ BENITEZ (ABOGADO CARLOS FINO)	APARTAMENTO	KR 52A # 134A 56 APTO 218, AGRUPACION DE VIVIENDA MADEIRA 2 de la Ciudad de Bogotá D.C	12/5/2019	3182739202	Radicado N° 11001400305220190043300 juzgado 52 civil municipal
URIEL AMADO	CASA	CALLE 5 # 10-63 BARRIO SAN BERNARDINO de la Ciudad de Bogotá D.C.	9/5/2019	320 9541298	reclamación ante catastro
MARTHA SANCHEZ GALEANO	CASA	KR 11A # 4A-28 BARRIO SAN BERNARDINO	3/5/2019	3134383596	reclamación ante catastro
HELIODORO GAMEZ MENDEZ	APARTAMENTO	CALLE 165 # 7-39 APTO 101 EDIFICIO 20 INT 7, AGRUPACION DE VIVIENDA MULTISERVITA	29/4/2019	3143553142	proceso N° 11001400302620190032100 Juzgado 26 civil municipal de bogotá
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCAL COMERCIAL	local 30-54 ubicado en la KR 100 21 48 BARRIO FONTIBON	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
CIA DE INVERSIONES FONTIBON S.A. CODIF ABOGADA MARICELA BELTRAN	LOCALES COMERCIALES	LOCALES 99-25 Y 99-37 del Inmueble ubicado en la KR 100 21 24	27/4/2019	3103353302	reivindicatorio de Guillermo Garavito Contra Luis felipe jimenez Juzgado 25 civil del circuito 2017383
JULIO CESAR CASTIBLANCO	CASA	CALLE 5C 31B 41 BARRIO VERAGUAS de la Ciudad de Bogotá D.C.	16/4/2019	+521551067 6580	Consecutivo 151310 juzgado 16 civil del circuito
ABOGADO ANDRES NAVARRETE	CASA	CALLE 129A 135-04 BARRIO TIBABUYES	16/4/2019	3103029821	Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, proceso de expropiación. Radicado N° 2018-0250
MERY GALINDO	CASA	KR 109C 140A 20 BARRIO LAS FLORES SUBA	9/4/2019	3177693159	ESCRITURA PÚBLICA DE DONACION n° 2631 DE 30 DE ABRIL DE 2019 NOTARIA 51 BOGOTA
VICTOR MANUEL ROMERO	LOTE	CALLE 5 # 10-77 Y 2 CASAS MAS	15/3/2019	3164695660	reclamación ante catastro
ABOGADO HERNANDO CANO	APARTAMENTO	TRANSVERSAL 78D # 10D-37 INT 25 APTO 303 CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA REAL D	18/2/2019	3102111882	EJECUTIVO HIPOTECARIO 20140363 JUZGADO 61 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

- No he realizado publicaciones en medio alguno, relacionadas con la actividad de perito evaluador



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

- La información utilizada para la elaboración del avalúo se relaciona a continuación y hacen parte integral del avalúo presentado y de la documentación del presente proceso:
  - Registro fotográfico del inmueble
  - Informe consolidado del predio emitido por la secretaria de planeación
- En constancia de lo expresado anteriormente adjunto mi número de identificación dirección de domicilio, teléfono y correo en caso de ser requerido:

JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE CC. 79701062  
Calle 151g 117 20 apto 301. Celular 3228475972. Correo: maojavier8@gmail.com



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

**EL VALOR INTEGRAL MÁS PROBABLE PARA EL PREDIO RURAL SANTA INES  
VEREDA TRINIDAD MUNICIPIO DE GUASCA CUNDINAMARCA ES DE:  
TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL  
SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$328.519.676)**

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**-C.C 79.701.062 de Bogotá**  
**-REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR INSCRITO EN LA**  
**CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS “CONFEDELONJAS”**  
**REGISTRO 1018-1062**  
**-REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO ANTE LA LONJA NACIONAL**  
**DE PROPIEDAD RAIZ REGISTRO 337-1062**  
**-REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## **INFORME FOTOGRAFICO VISTA GENERAL**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**





**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**



Miembro activo



Miembro activo



**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## Acreditaciones:

### CEDULA



### LICENCIA



TEL: 3228474972 maojavier8@gmail.com

Miembro activo



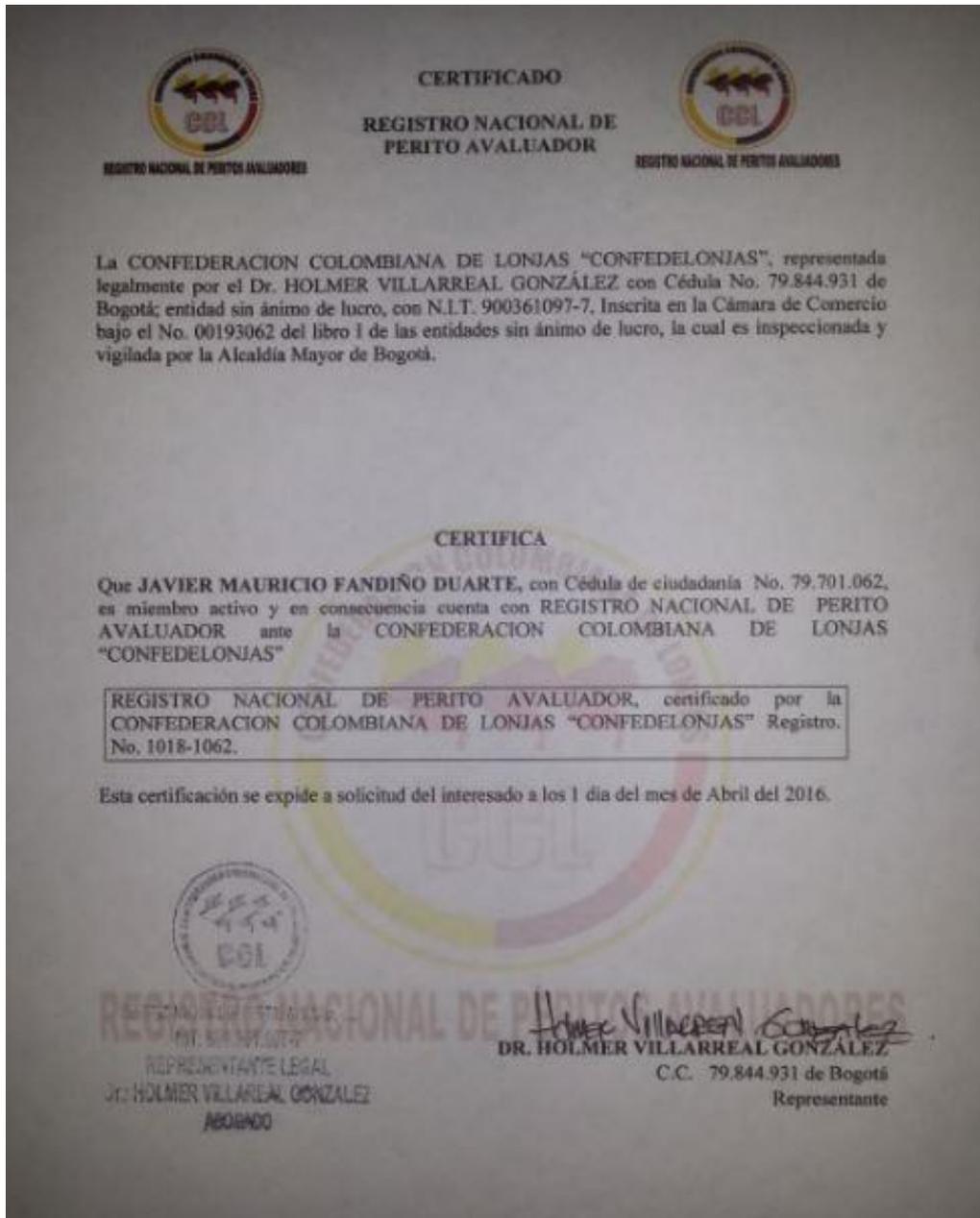
Miembro activo



REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES

**JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE**  
**REGISTRO NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE L.N.P.R 1018-1062**  
**REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO 337-1062**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A AVAL-79701062**

## AGREMIACIÓN





PIN de Validación: b13d0a96



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79701062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b13d0a96



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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 151G # 117-20 APTO 301  
Teléfono: 3228475972  
Correo Electrónico: maojavier8@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79701062.**

**El(la) señor(a) JAVIER MAURICIO FANDIÑO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b13d0a96**

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 veinticuatro (24) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

- Favoritos
- Carpetas
  - Bandeja de entr...
  - Borradores
  - Elementos envia...
  - Scheduled
  - Elementos... 2474
  - Correo no desea...
  - Archivo
  - Notas 1
  - Conversation Hi...
  - Fuentes RSS
  - Otros correos
  - Crear carpeta nu...
  - Carpetas de bús...
- Archivo local: Juzg...
- Grupos
  - Sentenc\_AC\_G3 3
  - SONDEO GEN... 4
  - Jdospromiscu... 6
  - JuzgadNac 1008
  - Nuevo grupo
  - Descubrimiento ...
  - Administrar grup...

allego avaluo comercial proceso 2017 - 0199

J Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guasca  
 Para: HERNANDO SANTANA  
 Mar 01/08/2023 17:08

Buenas tardes,

Confirmando recibido y le recuerdo que ÚNICAMENTE harán parte de los expedientes las peticiones y documentos que se aporten en formato WORD o PDF, aquello que contenga el cuerpo del correo electrónico no se unirá a los procesos.

Puede consultar las decisiones del Despacho a través de los estados electrónicos que se publican en la página de la Rama Judicial junto con los autos, salvo los que allí se mencionan que no serán publicados, al que puede acceder a través del siguiente link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-guasca/92>, donde también encontrará la pestaña de procesos al despacho donde podrá consultar el libro diario <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-guasca/96>

Asimismo, se recuerda que el horario de atención tanto virtual como presencial es en días hábiles de lunes a viernes de 8:00 am a 1:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm., **cualquier comunicación que se reciba por fuera de este horario tendrá recibido de la siguiente hora y día hábil además que el servidor de correo electrónico está rebotando los correos enviados por fuera del horario laboral.**

Cordialmente,

Alejandra Posada Cruz  
 Escribiente



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL**  
 Guasca – Cundinamarca Calle 6 No 5-34  
[jprmpalguasca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalguasca@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Responder Reenviar

AN Alberto Novoa <josenovoa2011@gmail.com>  
 Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Guasca  
 Mar 01/08/2023 16:57

MEMORIAL ALLEGANDO AV...  
 Descargado

Por este medio allego ante su Despacho con el fin de allegar avalúo comercial al proceso 2017 - 0199.

Respetuosamente;

JOSÉ ALBERTO NOVOA JIMÉNEZ.  
 C.C. No.19.162.719  
 T.P. No. 136.540  
 Celular 3142955633

## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.

Guasca, trece (13) de septiembre del año dos mil veintitrés (2.023).

De conformidad con la petición que obra a archivo No 031 del expediente digital y cumplidos como se encuentran los requisitos exigidos en el artículo 448 del Código General del Proceso, se SEÑALA la hora de las 9:00 de la mañana, del día 24 de octubre del año 2.023, para llevar a cabo el remate del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20123962, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual se encuentra embargado, secuestrado y avaluado en el presente proceso.

La licitación empezará a la hora antes indicada y no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora, siendo postura admisible la que cubra el setenta por ciento (70%) del avalúo actualizado, previa consignación del porcentaje legal, o sea el cuarenta por ciento (40%) del avalúo.

Anúnciese el remate con el lleno de las formalidades de que trata el artículo 450 del Código General del Proceso e indicando lo que se señalará en el párrafo siguiente, en el diario El Tiempo o El Espectador, únicos de circulación en éste Municipio.

La audiencia de remate se realizará a través de la plataforma Microsoft Teams o aquella que para tal fin disponga el Consejo Superior de la Judicatura, para lo cual los interesados deberán allegar su correo electrónico para ser invitados a la audiencia o acceder a través del link publicado en el micro sitio del juzgado <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-guasca/102>, aclarándose que las posturas podrán presentarse tanto personalmente como mediante mensaje de datos enviado únicamente a la cuenta electrónica institucional de este juzgado [rematesjprmpalguasca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:rematesjprmpalguasca@cendoj.ramajudicial.gov.co), registrando en el asunto del correo la palabra “postura” seguida del número de radicación del proceso. Con el fin de resguardar la reserva de la oferta, la postura electrónica y sus anexos deben ser enviados en formato PDF protegido con contraseña, la cual

deberá ser informada al titular del despacho transcurrida una hora desde el inicio de la diligencia.

NOTIFÍQUESE,



MANUEL ARTURO GARAVITO MARTÍNEZ

JUEZ

