



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

330

## Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85  
Palacio de Justicia Oficina 101  
[j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

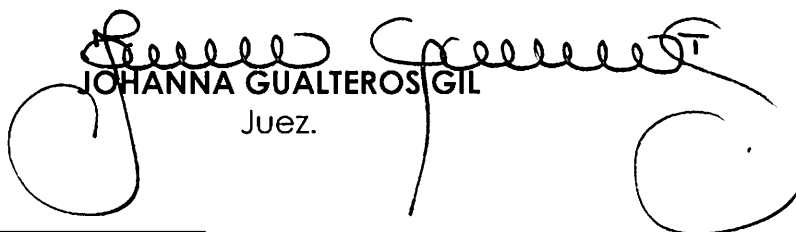
Fusagasugá, 11 de marzo del 2022

RADICADO: 2016 00143

Visto el informe secretarial que antecede y en virtud al curso procesal, el Despacho DISPONE:

1. CORRER TRASLADO a las partes del dictamen aportado por el perito designado, por el término legal de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE

  
JOHANNA GUALTEROS GIL  
Juez.

JS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
DE FUSAGASUGÁ**  
La anterior providencia, se notifica  
por ESTADO ELECTRÓNICO, hoy 14 de  
marzo del 2022



304

Responder a todos    Eliminar    No deseado    Bloquear remitente    ...

DICTAMEN PERICIAL PROCESO VERBLA-SIMULACION Nro. 2016-00143-00

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. Confío en el contenido de frankjapen@hotmail.com. | Mostrar contenido bloqueado

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA <frankjapen@hotmail.com>    [icon]    [icon]    [icon]    [icon]    ...

Lun 7/03/2022 9:23 AM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

DICTAMEN PERICIAL PROCESO VERBAL - SIMULACION Nro. 2016-00143-00.pdf

Responder    Reenviar

Al despacho de la señora Juez, hoy 10.03.22,  
con el dictamen pericial.

la snr  




Doctora:  
JOHANNA GUALTEROS GIL  
JUEZ PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA  
E S D

REF: PROCESO VERBAL-SIMULACION  
No. 2016-00143-00  
DTE: FLORALBA HORTUA HORTUA  
DDO: EDILBERTO HORTUA HORTUA, GONZALO HORTUA HORTUA, ANSELMO HORTUA HORTUA,  
ISLENA HORTUA HORTUA, HERMENIA SALAMANCA RIVERA, HEREDEROS  
DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE EDELMIRA HORTUA VDA. DE HORTUA Y LOS  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIBEL HORTUA HORTUA

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA, mayor de edad, identificado con la C. De  
C. No. 11.382.544 de Fusagasugá, en mi condición de perito debidamente nombrado y  
posicionado por su despacho, de conformidad con lo Normado en el Art. 48 Nal. 2  
del Código General del Proceso, que textualmente indica:

ART. 48 Nal. 2, CODIGO GENERAL DEL PROCESO "Para la designación de los peritos,  
las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a  
profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante  
legal de la institución, designara la persona o personas que deben rendir el  
dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia."

Por medio del presente escrito, me permito presentar el Dictamen Pericial ordenado,  
y para ello procedo de la siguiente manera:



## OBJETO DEL DICTAMEN

SE TRATA DE DAR CONTESTACION AL CUESTIONARIO FORMULADO POR EL DESPACHO, EN AUDIENCIA PRACTICADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2021.

**DICTAMEN PERICIAL:** Se decreta la prueba pericial a fin de determinar, entre otros aspectos

1. LA IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE Y SI CORRESPONDE AL MISMO OBJETO DE SIMULACIÓN Y AL MISMO REFERIDO POR EL EXTREMO DEMANDADO.

### ■ UBICACIÓN

NOMBRE : "GUACARINACO"  
VEREDA : LAZARO FONTE  
SECTOR : RURAL  
MUNICIPIO : PASCA  
DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA

### ■ TITULACION

MATRICULA INMOBILIARIA : 157- 22668  
CEDULA CATASTRAL : 01-00-0004-0019-000



■ **LINDEROS GENERALES**

Según:

❖ **ESCRITURA PÚBLICA No. 296 DE FECHA 17 DE MARZO DE 1.972 DE LA NOTARIA DEL CÍRCULO DE FUSAGASUGÁ**

**PROTOCOLIZACIÓN DEL JUICIO DE SUCESIÓN DE PEDRO FORTUA VILLALOBOS**

"Por el pie con terrenos que son o fueron de La Sucesión de Fruto María Rodríguez, separados por cercas de alambre. Por un costado con el camino público que de pasca conduce a La Argentina, hasta un mojón marcado (7). De este punto y vuelve hacia la izquierda colindando con terrenos que fueron de Ángel María Romero y son hoy de Luis Forero, hasta encontrar la quebrada de El Común. Luego por esta quebrada aguas arriba, hasta encontrar de nuevo el camino ya citado. Por la cabecera con el citado camino de Pasca a La Argentina, y por el costado izquierdo, ya bajando, con predios que son o fueron de José María Rivas.

**MATRICULA INMOBILIARIA** : 157- 22668

**CEDULA CATASTRAL** : 01-00-0004-0019-000

En esta escritura se indica, que el predio "Guacamaco", se encuentra ubicado en la vereda El Retiro del Municipio de pasca C/merca.



❖ **ESCRITURA PÚBLICA No. 686 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE FUSAGASUGÁ**

Acta: **VENTA**

De: **EDELMIRA HORTUA VDA DE HORTUA**

A: **EDILBERTO HORTUA HORTUA Y OTROS**

"Por el pie, con predio de Isabel de Rodríguez, por el costado derecho, con el camino de herradura; por la cabecera, con el mismo camino de herradura en parte, y en parte con el predio "Marcella", vendido a Graciliano Pardo Garzón; y, por el costado izquierdo, con predio de Cornelio Muñoz".

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 157- 22668

CEDULA CATASTRAL : 01-00-0004-0019-000

En esta escritura se indica, que el predio "Guacamaco", se encuentra ubicado en la vereda El Retiro del Municipio de pasca C/marca.

❖ **ESCRITURA PÚBLICA No. 2.286 DE FECHA 05 DE OCTUBRE DE 2006 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE FUSAGASUGÁ**

Acta: **VENTA DE DERECHO PROINDIVISO**

De: **HERMENIA SALAMANCA RIVERA**

A: **ISLENA HORTUA HORTUA**

"Por el pie, con predio de Isabel de Rodríguez, por el costado derecho, con el camino de herradura, por la cabecera, con el mismo camino de herradura en parte, y en parte con el predio "Marcella", vendido a Graciliano Pardo Garzón; y, por el costado izquierdo, con predio de Cornelio Muñoz"



MATRICULA INMOBILIARIA : 157- 22668  
CEDULA CATASTRAL : 01-00-0004-0019-000

En esta escritura se indica, que el predio "Guacamaco", se encuentra ubicado en la vereda El Retiro del Municipio de pasca C/marca.

- ❖ EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL FOLIO NÚMERO 157- 22668, DE FECHA 01 DE FEBRERO DE 2016, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ

"Por el pie con predio de Isabel de Rodríguez, por el costado derecho, con el camino de herradura; por la cabecera con el mismo camino de herradura en parte y en parte con el predio "Marcella", vendido a Graciliano Pardo Garzón y por el Costado Izquierdo con predio de Cornelio Muñoz".

MATRICULA INMOBILIARIA : 157- 22668  
CEDULA CATASTRAL : 01-00-0004-0019-000

En este certificado de tradición y libertad se indica, que el predio "Guacamaco", se encuentra ubicado en la vereda Lazaro Fonte del Municipio de pasca C/marca.

CONSULTADOS LOS TÍTULOS ESCRITURARIOS, EL PROCESO Y LA VISTA REALIZADA AL PREDIO POR EL SUSCRITO, SE PUDO ESTABLECER QUE EL MISMO CORRESPONDE POR SU UBICACIÓN, CABIDA Y LINDEROS, AL DE OBJETO DE SIMULACIÓN CON EL REFERIDO POR EL EXTREMO DEMANDADO, DEJANDO CONSTANCIA, QUE ESTE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA VEREDA LÁZARO FONTE DEL MUNICIPIO DE PASCA C/MARCA, Y CUENTA CON UN ÁREA DE TERRENO DE 11 HECTÁREAS 110 METROS CUADRADOS.



## 2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, VÍAS DE ACCESO.

- **EXPLOTACION ECONOMICA:** En la actualidad, el predio está siendo explotado económicamente con actividades agrícolas, concretamente con cultivos de alverja.
- **VIAS DE ACCESO:** A este predio se accede, por un carreteable veredal que conduce a las veredas lazarro fonte, El retiro y La Argentina, el cual se encuentra, parte en placa huella y parte destapado, a una distancia aproximada de 3 kilómetros y en tiempo 10 minutos, en vehículo automotor, del casco urbano del municipio de Pasca C/marca.

## 3. MEJORAS

En cuanto a las mejoras

- C 1: Casa de habitación.
- C2: Cuarto para cocina
- C3: Cerramientos (Medianías con los predios vecinos)
- C4: Cultivos (Rotativos).
- C5: Instalación servicios de agua y luz.

4. FRUTOS CIVILES Y DEMÁS SOLICITADOS POR EL EXTREMO DEMANDANTE, FRENTE A LOS PERJUICIOS DEJANDO CLARIDAD QUE ESTOS SE DETERMINARAN DESDE LA MUERTE DE LA SEÑORA EDELMIRA HORTUA VDA HORTUA, DESDE EL DÍA SIGUIENTE, DESDE EL 19 DE JUNO DE 2.009 Y HASTA LA FECHA DE DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE CONFORME FUE SOLICITADO.



## FRUTOS CIVILES

SE TRATA DE ESTABLECER EL VALOR DE LOS FRUTOS CIVILES DESDE EL 19 DE JUNIO DE 2009, DÍA SIGUIENTE AL FALLECIMIENTO DE LA SEÑORA EDELMIRA HORTUA VDA DE HORTUA, HASTA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE ESTE DICTAMEN PERICIAL, DEJANDO CONSTANCIA QUE SERÁN ACTUALIZADOS, AL MOMENTO EN QUE SE DECIDA DE FONDO, EN ESTE PROCESO.

Para establecer el valor de los frutos civiles que el predio ha podido producir, se le asignó al mismo, un canon de arrendamiento anual de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000 M/cte), POR FANEGADA, para enero de 2022; este valor se toma teniendo en cuenta su ubicación, área, linderos, estado de conservación, servicios públicos, vías de acceso, destinación, valor comercial y consultas realizadas con los vecinos del sector, donde se encuentra ubicado el predio.

Es de anotar que los contratos de arrendamiento de los predios rurales, se realizan de forma anual.

Entonces tenemos:

Área del predio 11 hectáreas 110.00 metros = equivalente a 17.2 fanegadas.

Valor canon de arrendamiento anual X fanegada = \$ 1.500.000

$$17.2 \text{ Fanegadas} \times \$ 1.500.000 = \$ 25.800.000 \text{ AÑO}$$



Así las cosas

I.P.C. DICIEMBRE 2021	5.62
I.P.C. DICIEMBRE 2020	1.61
I.P.C. DICIEMBRE 2019	3.80
I.P.C. DICIEMBRE 2018	3.18
I.P.C. DICIEMBRE 2017	4.09
I.P.C. DICIEMBRE 2016	5.75
I.P.C. DICIEMBRE 2015	6.77
I.P.C. DICIEMBRE 2014	3.66
I.P.C. DICIEMBRE 2013	1.94
I.P.C. DICIEMBRE 2012	2.44
I.P.C. DICIEMBRE 2011	3.73
I.P.C. DICIEMBRE 2010	3.17
I.P.C. DICIEMBRE 2009	2.00
I.P.C. DICIEMBRE 2008	7.67

✚ Periodo comprendido entre:

Marzo de 2022 a enero 2022 (3 meses).  
 $25.800.000 / 12 \text{ meses} = 2.150.000 \times 3 \text{ Meses} = \$ 6.450.000$



✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2021 a 1 de enero de 2021 (12 meses).

$25.800.000 / 1.0562 = \$ 24.427.191$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2020 a 1 de enero de 2020 (12 meses).

$24.427.191 / 1.0161 = \$ 24.040.144$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2019 a 1 de enero de 2019 (12 meses).

$24.040.144 / 1.0380 = \$ 23.160.061$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2018 a 1 de enero de 2018 (12 meses).

$23.160.061 / 1.0318 = \$ 22.446.269$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2017 a 1 de enero de 2017 (12 meses).

$22.446.269 / 1.0409 = \$ 21.564.289$



⚡ Período comprendido entre:

31 de diciembre 2016 a 1 de enero de 2016 (12 meses).

$21.564.289 / 1.0575 = \$ 20.391.762$

⚡ Período comprendido entre:

31 de diciembre 2015 a 1 de enero de 2015 (12 meses).

$20.391.762 / 1.0677 = \$ 19.098.774$

⚡ Período comprendido entre:

31 de diciembre 2014 a 1 de enero de 2014 (12 meses).

$19.098.774 / 1.0366 = \$ 18.424.439$

⚡ Período comprendido entre:

31 de diciembre 2013 a 1 de enero de 2013 (12 meses).

$18.424.439 / 1.0194 = \$ 18.073.807$

⚡ Período comprendido entre:

31 de diciembre 2012 a 1 de enero de 2012 (12 meses).

$18.073.807 / 1.0244 = \$ 17.643.310$



✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2011 a 1 de enero de 2011 (12 meses).

$17.643.310 / 1.0373 = \$17.008.878$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2010 a 1 de enero de 2010 (12 meses).

$17.008.878 / 1.0317 = \$16.486.263$

✚ Periodo comprendido entre:

31 de diciembre 2009 a 19 de junio de 2009 (6 meses 11 días).

$16.486.263 / 1.0200 = \$16.163.002 / 12 \text{ meses} = \$1.346.916 \times 6 = \$8.681.496$

$1.346.916 / 30 \text{ días} = \$44.897 \times 11 \text{ días} =$  \$ 493.867

\$ 9.175.363

Ordenando lo anterior, tenemos:

19 de junio de 2009 a 31 de diciembre de 2009	\$ 9.175.363
01 de enero de 2010 a 31 de diciembre de 2010	\$16.486.263
01 de enero de 2011 a 31 de diciembre de 2011	\$17.008.878
01 de enero de 2012 a 31 de diciembre de 2012	\$17.643.310
01 de enero de 2013 a 31 de diciembre de 2013	\$18.073.807
01 de enero de 2014 a 31 de diciembre de 2014	\$18.424.439
01 de enero de 2015 a 31 de diciembre de 2015	\$19.098.774







5. LAS DEMÁS CUESTIONES QUE EL PERITO CONSIDERE PERTINENTES

AVALLU COMERCIAL DEL INMUEBLE

METODO VALLUATORIO

Para establecer el valor del inmueble, se utilizó el método de comparación o de mercado, determinado por la resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que textualmente dice: *"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"*.

Para el terreno:

Así las cosas, se realizó un estudio de mercadeo, con bienes de similares características al de objeto de avalúo, con el fin de establecer el valor de la fanegada en el sector.

Entonces de acuerdo al estudio realizado de las ofertas o transacciones recientes, de bienes de similares características, comparables al de objeto de avalúo, y realizadas labores de vecindario, se ha adoptado un valor para la fanegada de: \$ 70.000.000

DESCRIPCIÓN	FANEGADAS	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO	17.2	\$ 70.000.000	\$ 1.204.000.000
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 1.204.000.000



Para la construcción:

Método de costo de reposición: Es el que 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 de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PARAGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3, 4 y 5.

Descripción	Und	Cant.	V/unitario	Costo nuevo	Clase	Vetustez	Factor Fitto Corvini	Depreciación	Avalúo
Construcción	M²	240	\$1.000.000	\$ 240.000.000	4	60 años	75.35	\$ 180.840.000	\$ 59.160.000
VALOR TOTAL									\$ 59.160.000

CUADRO DE AREAS Y VALORES

DESCRIPCION	AREA	V/ Fanegada	V/R TOTAL
Terreno	17.2 Fanegadas	\$ 70.00.000	\$1.204.000.000
VALOR TOTAL TERRENO		V/M²	\$1.204.000.000
Construcción	240 M²	\$ 246.500	\$59.160.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCION			\$ 59.160.000
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION			\$1.263.160.000
TOTAL			\$1.263.160.000

Así las cosas, el valor comercial del predio para marzo de 2022 es de \$ 1.263.160.000



PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL QUE EL PREDIO OBJETO DE SIMULACIÓN TENÍA PARA LA ÉPOCA DE SU ENAJENACIÓN ES DECIR PARA JUNO DE 2009, PROCEDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO PARA EL MES DE MARZO DE 2022 ES DE \$1.263.160.000

FORMULA:

$$V/H = \frac{V/PX \cdot I.P.C. (H)}{I.P.C. (A)}$$

$$V/H = \frac{\$1.263.160.000 \times 71.35}{115.11} = \$782.959.482$$

ENTONCES EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO PARA JUNO DE 2009, ERA DE

**\$ 782.959.482**




En estos términos dejo presentado el anterior dictamen pericial, dejando constancia que estaré presto a cualquier aclaración y/o adición a que haya lugar.

**ANEXOS**

- Registro fotográfico
- Copia Tabla I.P.C - DANE
- Requerimientos Art. 226 CG del P.
- Certificación AVAL/RAA marzo

De la señora Juez,



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
CC No. 11.382.544 de Fusagasugá  
Perito - Avaluador  
AVAL/RAA marzo 2022



## REGISTRO FOTOGRAFICO





**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**



**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.J. 5.000.000 N.E.T. 0000000-4



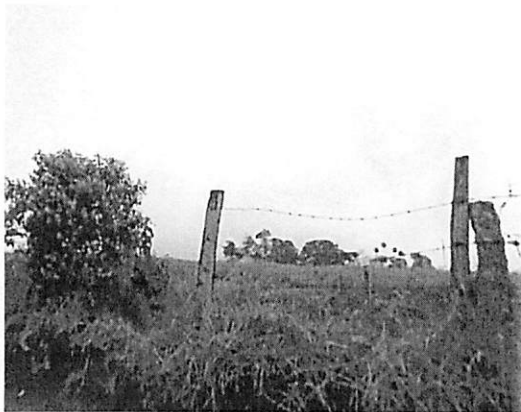
Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto ☎ Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



314

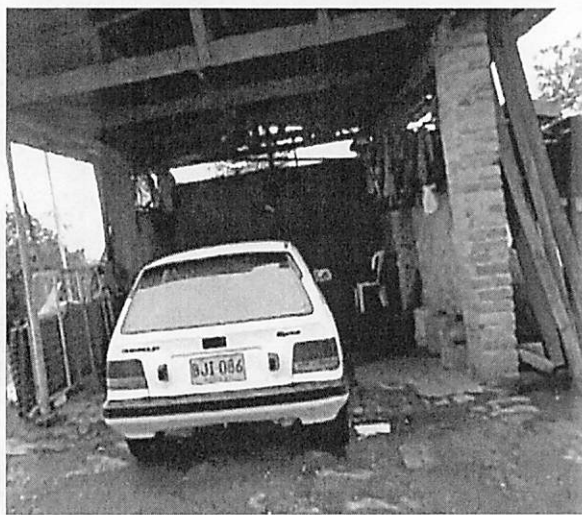




**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL.**  
**AVAL - 11382544**

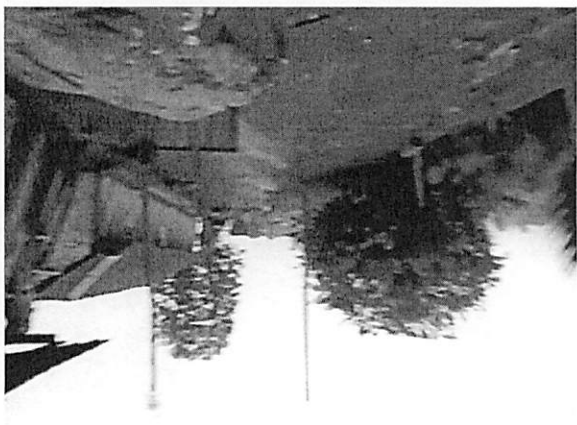
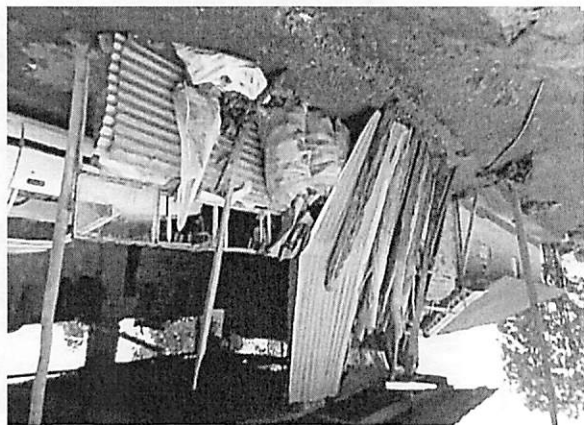
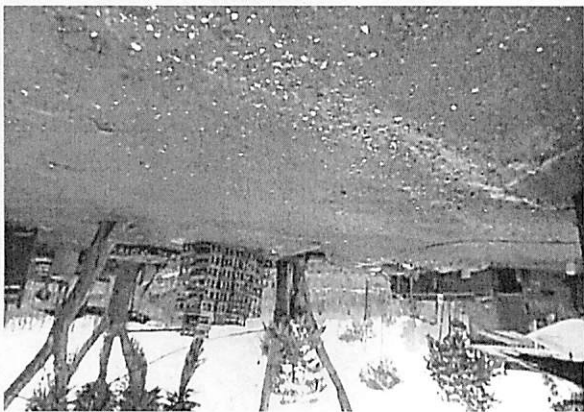


**LONJA DE COLOMBIA**  
**Apoyo Empresarial**  
P.O. Box 10000, Bogotá D.C.



Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.  
Contacto ☎ Cel: 3118451788  
E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)





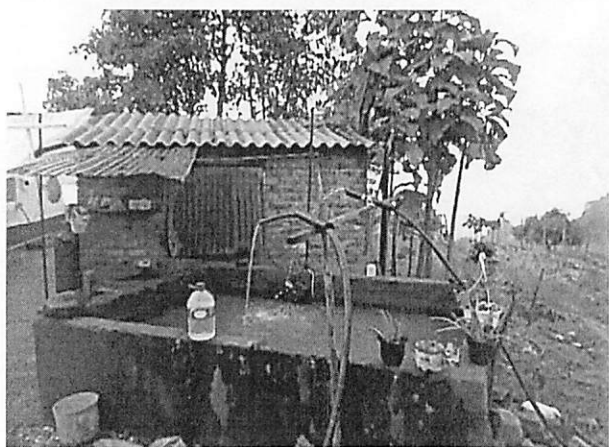
Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fgg. Contacto Cel: 3118451788 E-mail: frankjapen@hotmail.com



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**



**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.J. 5-001200 XLI 00000001-6



Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Esgá.

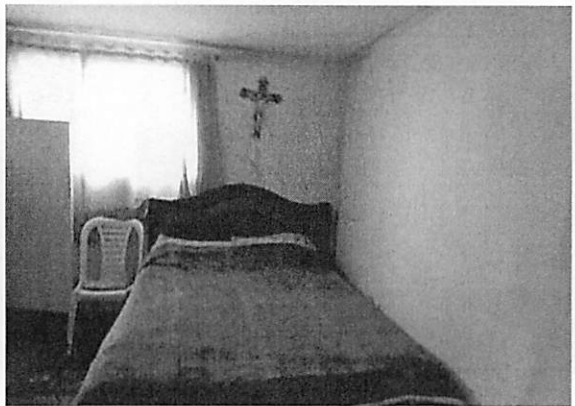
Contacto Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)











31x

DANE  
NORMA DANE 0005

El futuro  
es de todos  
El futuro  
es de todos

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índice - Serie de empalme  
2003 - 2022

Mes		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero		90.42	93.94	94.45	99.02	61.80	65.51	70.21	71.69	74.12	76.75	78.26	79.95	83.00	88.19	94.07	97.53	100.60	104.24	105.91	113.26
Febrero		90.98	94.18	97.02	99.41	62.53	66.90	70.80	72.28	74.57	77.22	78.63	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.92	115.11
Marzo		91.51	94.71	97.46	99.83	63.29	67.04	71.15	72.46	74.77	77.31	78.79	80.77	84.45	91.18	95.46	98.45	101.62	105.53	107.12	
Abril		92.10	94.96	97.72	100.09	64.05	67.51	71.38	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.63	95.91	98.91	102.12	105.70	107.76	
Mayo		92.36	95.17	97.95	100.29	64.05	68.14	71.89	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	99.16	102.44	105.36	108.84	
Junio		92.33	95.51	98.18	100.48	64.12	68.22	71.35	72.95	75.31	77.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	109.28	
Julio		92.36	95.49	98.21	100.73	64.23	68.06	71.32	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.27	92.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14	
Agosto		92.42	95.51	98.21	100.96	64.14	68.19	71.35	72.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	92.73	96.32	99.47	103.35	105.29	109.62	
Septiembre		92.53	95.67	98.45	101.14	64.20	68.06	71.28	72.90	75.62	77.96	79.72	82.01	86.39	92.68	96.37	99.59	103.43	105.29	110.04	
Octubre		92.56	95.66	98.60	101.05	64.20	68.30	71.19	72.84	75.77	78.08	79.82	82.14	86.88	92.62	96.57	99.70	103.54	105.08	110.60	
Noviembre		92.75	95.82	98.66	101.19	64.51	68.49	71.14	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	99.70	103.54	105.08	110.60	
Diciembre		93.07	95.99	98.70	101.33	64.82	68.80	71.20	73.45	76.19	78.05	79.56	82.47	88.05	93.11	96.92	100.00	103.80	105.48	111.41	

Fuente: DANE.  
Nota: La Dirección de Estadística y Censos de la Oficina de Estadística y Censos de la Presidencia de la República.  
Actualizado al 5 de febrero de 2022.

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fgda.  
Contacto Cel: 3118451788  
E-mail: frankjapen@hotmail.com



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**



**LONJA DE COLOMBIA**  
**Apoyo Empresarial**  
P.O. Box 1111111111

# **EXPERIENCIA**

# **E**

# **IDONEIDAD**

# **DEL**

# **PERITO.**

# **ART. 226 Y SS.**

# **C.G.P.**

---

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto ☎ Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



## Capítulo VI

### PRUEBA PERICIAL

**Artículo 226 del C.G.P. Procedencia:** La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un Dictamen Pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes Periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el Juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicaran los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:



**1. LA IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPO EN SU ELABORACIÓN.**

El presente Dictamen Pericial, fué elaborado por el suscrito, **FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía Nro. 11.382.544 de Fusagasugá.

**2. LA DIRECCIÓN, EL NÚMERO DE TELÉFONO, NUMERO DE IDENTIFICACIÓN Y LOS DEMÁS DATOS QUE FACILITEN LA LOCALIZACIÓN DEL PERITO.**

**DIRECCION:** Transversal 13 Nro. 23-18 2º piso  
Barrio San Mateo  
Municipio de Fusagasugá.  
**Nro. TELEFONO:** 311 845 17 88  
**Nro. IDENTIFICACION:** C. C. Nro. 11.382.544  
Expedida en Fusagasugá  
**DATOS ADICIONALES:** Correo Electrónico  
[frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)

**3. LA PROFESIÓN, OFICIO, ARTE O ACTIVIDAD ESPECIAL EJERCIDA POR QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPO EN SU ELABORACIÓN. DEBERÁN ANEXARSE LOS DOCUMENTOS IDÓNEOS QUE LO HABILITAN PARA SU EJERCICIO, LOS TÍTULOS ACADÉMICOS Y LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFIQUEN LA RESPECTIVA EXPERIENCIA PROFESIONAL, TÉCNICA O ARTÍSTICA.**

**PROFESION:**

**PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, certificado por la Lonja de Colombia con personería Jurídica Nro. S0038590 y Certificado de Existencia en la Cámara de Comercio Nro. 900.404.901-0 y debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval - 11382544 en las 13 categorías.



## ANEXOS:

- COPIA CEDULA DE CIUDADANÍA.
- COPIAS CARNET CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.
- SEMINARIO INTEGRAL EN FINCA RAÍZ CORPOLONJAS DE COLOMBIA.
- CERTIFICACIONES CORPOLONJAS DE COLOMBIA.
- COPIAS CARNET CORPOLONJAS DE COLOMBIA
- INSCRIPCIÓN SÚPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.
- DIPLOMA TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS.
- CERTIFICACIÓN CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL.
- CERTIFICACIÓN LONJA DE COLOMBIA.
- COPIA CARNET VITALICIO LONJA DE COLOMBIA.
- CERTIFICADO R.A.A. CON ÁVAL-11382544

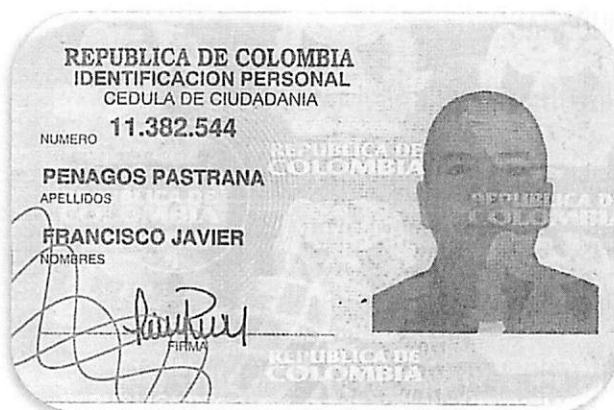
ESPACIO EN BLANCO



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**

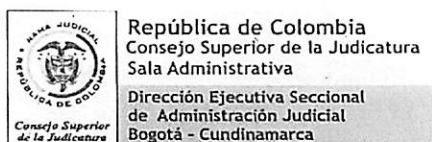


**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.J. S-00120 N.T. 900101-0



Transv. 13 No. 23-18 2° Piso Barrio San Mateo Esgá.  
Contacto Cel: 3118451788  
E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)





**Centro de Servicios Administrativos**

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:  
**20/04/2016**

Hasta:  
**20/04/2021**

Valida únicamente  
para posesión

**Francisco J. Penagos Pastrana**  
**C.C. 11.382.544**  
**Bogotá D.C 26/04/2016 - Fusagasuga**

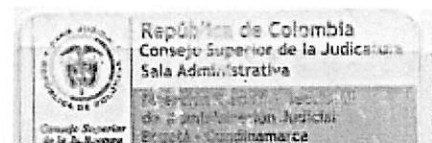
**Cargos Inscritos**

P. Av. de B. Inmuebles  
P. Av. de B. Muebles  
P. Av. de Automotores

*Francisco J. Penagos Pastrana*  
Jefe Centro de Servicios

*Francisco J. Penagos Pastrana*  
Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al  
Despacho u Oficina Judicial más cercana



**Centro de Servicios Administrativos**

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:  
**04/05/2011**

Hasta:  
**04/05/2016**

Valida únicamente  
para posesión

**Francisco Javier Penagos P.**  
**C.C. 11.382.544**  
**Bogotá D.C 04/05/2011-Fusagasuga**

**Cargos Inscritos**

P. Av. de B. Inmuebles  
P. Av. de B. Muebles  
P. Av. de Automotores

*Francisco J. Penagos Pastrana*  
Jefe Centro de Servicios

*Francisco J. Penagos Pastrana*  
Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al  
Despacho u Oficina Judicial más cercana





**CORPORACIÓN DE COLOMBIA**

## SEMINARIO INTEGRAL EN FINCA RAIZ

"Corpolonjas de Colombia"

Corporación Colombiana de Lonzas y Registros

Entidad gremial nacional legalmente constituida en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 250 de 1995  
e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con el número 50024054  
y aprobación de los estatutos según resolución número 504 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Certifica que:

**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
C.C. 11.382.544

Asistió al Seminario de:

### PROFESIONALIZACIÓN INMOBILIARIA

Avalúos  
Derecho Inmobiliario  
Propiedad Horizontal  
Ventas  
Arrendamientos

Dictado en el Auditorio de La Universidad La Gran Colombia de Bogotá  
del 22 al 27 de Septiembre de 2014 con una duración de 24 horas.

Carlos Alberto Franquive Niño  
Conferencista

Patricia González Guio  
Corporación de Colombia



**Corporación de Colombia**

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

#### CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
C.C. 11.382.544

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el  
Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C.,  
comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías  
bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las  
diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de  
Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes  
áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)  
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde Enero de 2014 y le  
fue otorgado el Registro-Matricula No. R.N.A/C.C-02-3759, que respalda esta  
determinación con vigencia hasta el día 30 de Septiembre de 2018, lo cual le faculta para  
avaluar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 15 días del mes de Octubre de 2015.

PATRICIA GONZÁLEZ GUIO  
Gerente Administrativa  
Junta Directiva

Sede: NPOC/ANL, Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre B - PSE 480 5059 - Fax: 256 5252  
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4302 - Bogotá, D.C. - Colombia  
Email: corporacioncolombiana@corpoc.com



**Corporación de Colombia**

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

#### CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
C.C. 11.382.544

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

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)  
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde Enero de  
2014 y le fue otorgado el Registro-Matricula No. R.N.A/C.C-02-3759, que respalda  
esta determinación con vigencia hasta el día 30 de Septiembre de 2015, lo cual le  
faculta para avaluar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en  
general a nivel Nacional.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 23 días del mes de Septiembre de 2014.

PATRICIA GONZÁLEZ GUIO  
Gerente Administrativa  
Junta Directiva

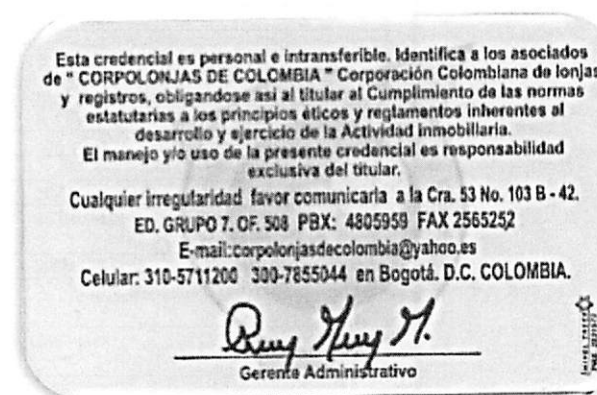
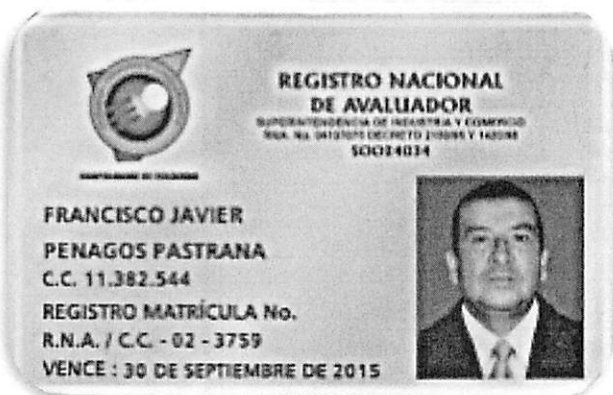
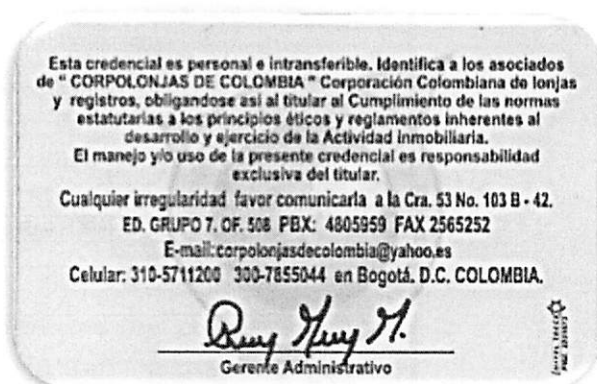
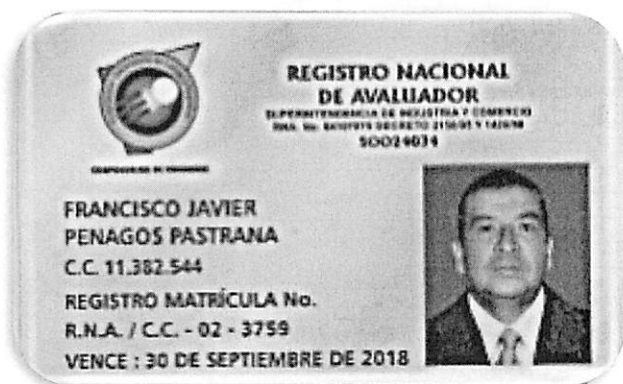
Sede: NPOC/ANL, Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre B - PSE 480 5059 - Fax: 256 5252  
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4302 - Bogotá, D.C. - Colombia  
Email: corporacioncolombiana@corpoc.com

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)







E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



## CERTIFICACION LONJA DE COLOMBIA



**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.O. Box 111 111 111

Bogotá, 22 de abril de 2021

### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

### CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar al señor FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA, identificado con C.C. 11.382.544 de FUSAGASUGA, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA # N°: F 1910-3001 también se encuentra inscrito en la ERA: ANA, con registro de avaluador RAA: 11382544, en las 13 CATEGORIAS.

Además, es afiliado de manera vitalicia por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
PRESIDENTE NACIONAL  
3204255208

SEDE PRINCIPAL CRA 60#92-38 BOGOTÁ COLOMBIA  
TELÉFONOS: 3 418 400  
[WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL](http://WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL)

Transv. 13 No. 23-18 2° Piso Barrio San Mateo Fggá.  
Contacto ☎ ☎ Cel: 3118451788  
E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



# República de Colombia



En su nombre

## La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,  
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

*Francisco Javier Penagos Pastrana*  
D.F. N° 11.382.544

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución  
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según  
Resolución de Programa N° 110507 de 2019  
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en  
Avalúos**

*Martha Sánchez-Año*  
C.C. 378.307.23  
Representante Legal

Bogotá, 22 de diciembre de 2020

*Libro de Certificaciones N° 15-Acta N° 049 Folio N° 042*

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,  
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1993 de la Presidencia de la República.



Transv. 13 No. 23-18 2ª Piso Barrio San Mateo Fggá.  
 Contacto ☎ ☎ Cel: 3118451788  
 E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**



**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.J. 5-00220 N.I.T. 90000000-4



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

## **LA LONJA DE COLOMBIA**

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038580  
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4844/1995 Y 1075/2015 C.F. MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**Hace Constar que**

**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**C.C. 11.382.544**

**ASISTIO AL**

**23° CONGRESO DE PERITOS AVALUADORES**  
*Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,*  
**AVALUOS DE ZONAS COMUNES**

FOLIO 3266 - LIBRO 679  
Año 17 DE 2021  
BOGOTÁ - COLOMBIA

**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
DIRECTOR GENERAL

**GLORIA MORENO BALLEÑ**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Transv. 13 No. 23-18 2° Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto ☎ Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
**PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL**  
**AVAL - 11382544**



**LONJA DE COLOMBIA**  
Apoyo Empresarial  
P.J. S0038590 - NIT 900404901-0

324



Este documento es personal e  
intransferible y lo acredita como miembro  
de la LONJA DE COLOMBIA.  
En caso de pérdida o hurto favor  
comunicarse al siguiente  
teléfono

PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985  
web: lonjadecolombia.es.tl  
Cra. 60 Mo. 92-36  
Bogotá - Colombia

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.  
Contacto ☎ Cel: 3118451788  
E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



**4. LA LISTA DE PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE, QUE EL PERITO HAYA REALIZADO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS, SI LAS TUVIERE.**

No he realizado publicaciones relacionadas con la materia, respecto del peritaje.

**5. LA LISTA DE CASOS EN LOS QUE HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO EN LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ÚLTIMOS CUATRO (4) AÑOS. DICHA LISTA DEBERÁ INCLUIR EL JUZGADO O DESPACHO EN DONDE SE PRESENTÓ, EL NOMBRE DE LAS PARTES, DE LOS APODERADOS DE LAS PARTES Y LA MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN.**

✓ **JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

REF: DIVISORIO Nro. 2014-0386.

DTE: GUSTAVO IVAN ZULUAGA BETANCOURT  
Y OTROS.

DDD: LUIS FELIPE RAMIREZ CIFUENTES

APDO: Dra. NELLY POVEDA (Apodera parte Demandante).

OBJETO: AVALÚO INMUEBLE.

✓ **JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

REF: PROCESO PERTENENCIA AGRARIA  
Nro. 2015-0221.

DTE: EDGAR SIMBAQUEVA HERNANDEZ

DDD: MARIA AURORA ROBAYO VDA. DE OTALORA  
Y OTROS.

APDO: Dr. RAFAEL HERACLIO BERMUDEZ  
(Apoderado parte Demandante).

OBJETO: DICTEMEN PERICIAL PARA PERTENENCIA.



✓ **JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Nro. 2013-0386.

**DTE:** JORGE OCTAVIO AGUILERA CARO.

**DDO:** RAFAEL CADENA.

**APDO:** Dra. FRANCY VIVIANA  
(Apodera parte Demandante).

**OBJETO:** AVALÚO INMUEBLE.

✓ **JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
Nro. 2014-0386.

**DTE:** GUSTAVO IVAN ZULUAGA BETANCOURT  
Y OTROS.

**DDO:** LUIS FELIPE RAMIREZ CIFUENTES.

**APDO:** Dra. NELLY POVEDA (Apodera parte Demandante).

**OBJETO:** AVALÚO INMUEBLE.

✓ **JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO ORDINARIO CIVIL  
Nro. 2010-0423.

**DTE:** SOCIEDAD PARDO CIFUENTES Y COMPAÑIA  
SOCIEDAD EN COMANDITA  
SIMPLE ESPUMADOS.

**DDO:** ALBA ELIZABETH PARDO ARDILA.

**APDO:** Dr. CESAR MAURICIO PULGARIN MARTINEZ  
(Apoderado parte Demandante).  
Dr. CARLOS EDMUNDO ZANCHEZ GOMEZ  
(Apoderado parte Demandada).

**OBJETO:** DICTAMEN PERICIAL.



✓ **JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO DIVISORIO.  
Nro. 2015-00099.  
**DTE:** RAMIRO RODRIGUEZ HERRERA.  
**DDO:** LUCY STELLA RIVERA SANCHEZ Y OTROS.  
**APDO:** Dr. ALEXANDER AGUDELO LOPEZ  
(Apoderado parte Demandante).  
**OBJETO:** AVALÚO INMUEBLES.

✓ **JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO DIVISION MATERIAL  
Nro. 2014-00211-00.  
**DTE:** LORENZO NOVA HERRERA.  
**DDO:** JUSTO MARIA GRANADOS BRIJALDO.  
**APDO:** Dr. CAMILO GONZALEZ PEREZ  
(Apoderado parte Demandante).  
**OBJETO:** AVALÚO INMUEBLES.

✓ **JUZGADO 2º CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**

**REF:** PROCESO EXPROPIACION JUDICIAL.  
**DTE:** INSTITUTO NACIONAL DE CONSESIONES  
I.N.C.D.  
**DDO:** EUFRACIO GUERRERO SUAREZ.  
**APDO:** Dr. HERRY SANABRIA SANTOS.  
(Apoderado parte Demandante).  
**OBJETO:** AVALÚO INMUEBLE.



426

Transv. 13 No. 23-18 2ª Piso Barrio San Mateo Fggá.  
 Contacto ☎ ☎ Cel: 3118451788  
 E-mail: frankjapen@hotmail.com



**8. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADAS, SON DIFERENTES RESPECTO DE LOS QUE HA UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSEN SOBRE LA MISMA MATERIA. EN CASO QUE SEA DIFERENTE DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.**

No son diferentes, siempre utilizo los mismos métodos y fuentes de información, en este caso no fué necesario realizar consultas distintas. En caso de ser requerido y si el dictamen solicitado así lo amerita, procederé a realizar las respectivas consultas a que haya lugar.

**9. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADAS SON DIFERENTES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZA EN EL EJERCICIO REGULAR DE SU PROFESIÓN U OFICIO. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ JUSTIFICAR DE LA VARIACIÓN.**

En el ejercicio regular de mi profesión como perito, siempre me apoyo en fuentes que tengan amplio conocimiento respecto del dictamen pericial que me sea solicitado y así asesorarme para tal fin; en el caso que nos ocupa no hubo variación alguna.

**10. RELACIONAR Y ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.**

- Registro Fotográfico.
- Tabla I.P.C. - DANE
- R.A.A. AVAL/11382544 marzo



**Declaración del Avaluador**  
**Bajo la Gravedad de Juramento.**

1. No tengo interés presente, ni futuro, en el Inmueble objeto de Avalúo Comercial.
2. Confirmando que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o a sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
3. No acepto ninguna responsabilidad ante ningún tercero, como tampoco la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
4. No he recibido ninguna propuesta por parte del solicitante, ni de terceros para comercializar este inmueble.
5. Declaro que no sostengo ningún vínculo con el solicitante de este Dictamen o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna, más que la premura en su presentación.
6. Este Dictamen ha sido elaborado de conformidad con los parámetros establecidos en la resolución 620 del 2.008 del I.G.A.C. y lo normado en el Decreto 1.420 de 1.998 y la Ley 388 de 1.997.
7. Cuento con la experiencia e idoneidad como Perito Avaluador de bienes muebles, inmuebles y automotores, ante el C. S. de la J. por más de 17 años.
8. Me encuentro certificado como perito profesional ante La Lonja de Colombia y debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Para constancia de lo anterior.

  
**FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA**  
CC. Nro. 11.382.544 de Fusagasugá  
Perito-Avaluador.  
R.A.A AVAL-11382544





PIN de Validación: ea2F3a5D



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



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) FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11382544, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Enero de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11382544.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
+ 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.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
+ Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, estables, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
+ Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y datos ambientales.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
+ Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aerpuentes, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	14 Ene 2021	Régimen Académico	

Página 1 de 4



328



PVN de Validación: 00275100



<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, telecomunicaciones y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfentería, Patrimoniales y Similares</b>		
<b>Alcance</b> • Arte, joyas, orfentería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 14 Ene 2021	<b>Regimen</b> Regimen

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.  
 Contacto ☎ Cel: 3118451788  
 E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)





PDF de Verificación: 20170405



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



Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

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

**Fecha**

14 Ene 2021

**Régimen**

Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

**Fecha**

14 Ene 2021

**Régimen**

Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha**

14 Ene 2021

**Régimen**

Régimen Académico

Régimen Académico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1873 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TRANSV. 13 NRO. 23-18 BARRIO SAN MATEO FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA

Teléfono: 311 8451788

Correo Electrónico: frankjapen@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11382544.

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA 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

Página 3 de 4

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto ☎ Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)



FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA

PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL

AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA  
Apoyo Empresarial  
P.J. Sánchez S.L. y Asociados

329



PIN de Validación: aa5b0a4b



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



PIN DE VALIDACIÓN

aa5b0a4b



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 Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Transv. 13 No. 23-18 2° Piso Barrio San Mateo Fggá.

Contacto Cel: 3118451788

E-mail: [frankjapen@hotmail.com](mailto:frankjapen@hotmail.com)