



Juzgado Primero (1°) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85
Palacio de Justicia Oficina 101
j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Al Despacho de la Sra. Juez hoy 24 de febrero del 2022, con los escritos que antecede, además para señalar nueva fecha e igualmente con el dictamen pericial aportado por el auxiliar de la justicia y poder de la demandante. Ingresa para proveer.

La Sria,

IVIAN OSORIO GARCÍA

Fusagasugá, 25 de febrero del 2022

RADICADO: **2020 00238**

Estando el proceso al Despacho para dar continuidad al trámite correspondiente, tras la revisión minuciosa del expediente, se advierte por esta juzgadora que, el término dispuesto en el artículo 121 del C.G del P, para emitir sentencia en el presente asunto, se encuentra superado, desde el 19 de enero del año en curso, toda vez que esta funcionaria asumió la titularidad de este estrado judicial el 19 de enero del 2021.

No obstante, a voces del citado artículo y advirtiéndose que, el presente asunto fue interrumpido por circunstancias ajenas al Despacho, ante la falta de colaboración de la parte demandante, para que el perito designado rindiera dictamen encomendado, falta de apoderado del extremo actor entre otros, resulta procedente dar aplicación al inciso 5° de la precitada norma, por lo que, el Despacho DISPONE:

1. PRORROGAR por el lapso de seis (6) meses el término que tiene este Despacho para resolver de fondo el presente proceso, a partir del 19 de enero de 2022. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 121 del C.G.P.

2. SEÑALAR como nueva fecha para llevar a cabo la audiencia previamente programada, para el día 7 del mes de julio del 2022 a la hora de las 10:00 am. La cual se llevará a cabo a través de la plataforma TEAMS.

3. El recibo de impuesto predial aportado por el apoderado judicial de la parte demandada, agréguese para que obre en autos.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85
Palacio de Justicia Oficina 101
j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

4. Dese cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 4 de febrero del año en curso, inciso 3, es decir, librando el oficio correspondiente al Comandante de Policía del Municipio de San Bernardo.
5. Córrase traslado del dictamen pericial aportado por el perito Francisco Javier Pastrana Penagos, por el término de diez (10) días.
6. Póngase en conocimiento del Dr. Jhemirzon Alberto Velandia Arévalo, que mediante auto de fecha 4 de febrero del 2022, visible a folio 103 del cuaderno 1, se tuvo en cuenta la renuncia presentada.
7. Por último, reconózcase al Dr. Eduar Estaban Penagos Murillo, como apoderado judicial de la demandante Blanca María Infante Lara, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE


JOHANNA GUALTEROS GIL
Juez.-

JS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DE FUSAGASUGÁ**

La anterior providencia, se notifica
por ESTADO ELECTRÓNICO, hoy 28 de
febrero del 2022

⏮ Responder a todos

▼

🗑 Eliminar

🚫 No deseado

Bloquear

⋮

150

DICTAMEN PERICIAL PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Nro. 2020-00238-00

📧

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA <frankjapen@hotmail.com>

Lun 14/02/2022 9:03 AM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

DICTAMEN PERICIAL REI...

5 MB

▼

👍

↶

⏮

→

⋮

CORRECCION POR ERROR DE DIGITACION

Responder

Reenviar

about:blank

1/1

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

REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
Nro. 2020-00238-00
DTE: BLANCA MARIA INFANTE LARA
DDD: HECTOR RAMON ROMERO CASTILLO.

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 posesionado por su despacho, de conformidad con lo Normado en el Art. 48 Nral. 2 del Código General del Proceso, que textualmente indica:

ART. 48 Nral. 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 11 DE OCTUBRE DE 2.021.

I. LA IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.

UBICACIÓN:

DIRECCION : CRA. 3ª ESTE Nro. 2-04
BARRIO : CEDRITOS
SECTOR : URBANO
MUNICIPIO : FUSAGASUGÁ
DEPARTAMENTO : CUNDINAMARCA

TITULACION:

MATRICULA INMOBILIARIA : 157-39594
CÉDULA CATASTRAL : 01-00-0420-0013-000
ESCRITURA PUBLICA : Nro. 2861 DEL 20 DE SEPT. DE 2.008
DE LA NOTARIA 2ª DEL CIRCULO DE
FUSAGASUGÁ. ACTO: VENTA DE:
EFRAIN BUITRAGO GIL Y SEGUNDA
ADELA ABRIL PARADA. A: BLANCA
MARIA INFANTE LARA.

AREA:

En los títulos escriturarios, no aparecen consignadas las extensiones de los linderos, ni el área del predio.

Consultada la documentación aportada en el proceso, según el certificado catastral nacional Nro. 4278-805519-34170-0 de fecha 29 de septiembre de 2020, el predio identificado con la cedula catastral Nro. 01-00-0420-0013-000, ubicado en la Cra. 3ª Nro. 2-04 Este, cuenta con un área de terreno de 98.00 metros cuadrados y construida 98.00 metros cuadrados, que coincide con la que aparece en el Certificado de paz y salvo, Nro. 9784 de fecha 29 de julio de 2020, expedido por la secretaria de hacienda del municipio de Fusagasugá, y, según medición realizada por el suscrito, en calidad de perito, el inmueble objeto de pericia cuenta con un área de terreno de 98.00 metros cuadrados.

2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, VÍAS DE ACCESO.

✓ EXPLOTACION ECONOMICA:

PRIMER PISO:

GARAJE: Adaptado como local comercial (Tienda de víveres y abarrotes).

APARTAMENTO 1º PISO: Ocupado por el señor HECTOR RAMON ROMERO CASTILLO (demandado).

SEGUNDO PISO:

Proyectada una construcción en obra negra. No habitable.

✓ VIAS DE ACCESO:

Al inmueble objeto de dictamen, se accede por la actual Cra. 3ª Este del Barrio Cedritos del Municipio de Fusagasugá, la cual se encuentra pavimentada en buen estado.

3. MEJORAS.

En el inmueble objeto de dictamen pericial, se evidenciaron las siguientes mejoras:

- Pintura general del 1º piso. (Algunas paredes en estuco veneciano).
- Reparaciones de partes eléctricas e hidráulicas.
- Instalación de lámparas y cornisas en el techo del 1º piso.
- Construcción de Muro y/o pared para separar el local comercial, del apto del 1º piso.
- Adecuación del baño para el local.
- Techada y/o cubierta en teja de zinc sobre peinazo metálico, para la construcción proyectada en el 2º piso.

4. FRUTOS CIVILES DESDE EL 20 DE AGOSTO DE 2.016 HASTA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, ES DECIR 29 DE SEPTIEMBRE DE 2.020.

LOCAL: Para establecer el valor de los frutos civiles, del inmueble objeto de dictamen pericial, se tuvo en cuenta, que el garaje fue adaptado como local comercial, asignándole un canon de arrendamiento mensual, para enero de 2.022, la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000 M/cte); téngase en cuenta que para los establecimientos comerciales, el canon de arrendamiento es pactado entre las partes.

LOCAL: Canon de arrendamiento para enero de 2022 \$ 400.000

Para establecer el valor comercial que el local tenía, para el 29 de septiembre de 2020, hasta el 20 agosto de 2.016, aplicamos la siguiente formula:

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

$$V/H = \frac{\$400.000 \times 104.24}{113.26} = \$ 368.144 \times 9 = \$ 3.313.296$$

$$V/H = \frac{\$400.000 \times 100.60}{113.26} = \$ 355.288 \times 12 = \$ 4.263.456$$

$$V/H = \frac{\$400.000 \times 97.53}{113.26} = \$ 344.446 \times 12 = \$ 4.133.352$$

$$V/H = \frac{\$400.000 \times 94.07}{113.26} = \$ 332.226 \times 12 = \$ 3.986.712$$

$$V/H = \frac{\$400.000 \times 89.19}{113.26} = \$ 314.992 \times 4 = \$ 1.259.968$$

$$10.499 \text{ c/d} \times 10 \text{ DIAS} = \$ 104.990$$

$$\text{VALOR TOTAL:} = \$ 17.061.774$$

APARTAMENTO: Para establecer el valor de los frutos civiles, del inmueble objeto de dictamen pericial, se tuvo en cuenta, que el apartamento, es totalmente independiente, y se le asigna un canon de arrendamiento mensual, para enero de 2.022, la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000 M/cte); así las cosas, tenemos:

Así las cosas, aplicamos las tablas del I.P.C., en forma regresiva:

I.P.P DICIEMBRE DE 2.021	5.62
I.P.C. DICIEMBRE 2.020	1.61
I.P.C. DICIEMBRE 2.019	3.80
I.P.C. DICIEMBRE 2.018	3.18
I.P.C. DICIEMBRE 2.017	4.09
I.P.C. DICIEMBRE 2.016	5.75
I.P.C. DICIEMBRE 2.015	6.77

✚ Periodo comprendido entre:

Enero 2.022	\$ 600.000
Febrero 2.022	\$ <u>600.000</u>
TOTAL AÑO 2.022	\$ 1.200.000

✚ Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.021 a enero 01 de 2.021 (12 meses).

$\$ 600.000 / 1.0562 = \$ 568.074$

$\$ 568.074 \text{ mes} \times 12 \text{ meses} = \$ 6.816.888$

✚ Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.020 a septiembre 29 de 2.020 (3 meses).

$$\$ 568.074 / 1.0161 = \$ 559.072$$

$$\$ 559.072 \text{ mes X } 3 \text{ meses} = \$ 1.677.216$$

✚ Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.019 a enero 01 de 2.019 (12 meses).

$$\$ 559.072 / 1.0380 = \$ 538.605$$

$$\$ 538.605 \text{ mes X } 12 \text{ meses} = \$ 6.463.260$$

✚ Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.018 a enero 01 de 2.018 (12 meses).

$$\$ 538.605 / 1.0318 = \$ 522.005$$

$$\$ 522.005 \text{ mes X } 12 \text{ meses} = \$ 6.264.060$$

✚ Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.017 a enero 01 de 2.017 (12 meses).

$$\$ 522.005 / 1.0409 = \$ 501.493$$

$$\$ 501.493 \text{ mes X } 12 \text{ meses} = \$ 6.017.916$$

± Periodo comprendido entre:

Diciembre 31 de 2.016 a agosto 20 de 2.016 (4 meses 10 días).

$\$ 501.493 / 1.0575 = \$ 474.225$

$\$ 474.225 \text{ mes} \times 4 \text{ meses} = \$ 1.896.900$

$\$ 474.225 / 30 \text{ días} = 15.807 \times 10 \text{ días} = \$ 158.070$

$\$ 2.054.970$

Ordenando lo anterior, tenemos:

20 de agosto de 2.016 a 31 de diciembre de 2.016	\$ 2.054.970
1 de enero de 2.017 a 31 de diciembre de 2.017	\$ 6.017.916
1 de enero de 2.018 a 31 de diciembre de 2.018	\$ 6.264.060
1 de enero de 2.019 a 31 de diciembre de 2.019	\$ 6.463.260
1 de enero de 2.020 a 29 de septiembre de 2.020	\$ 1.677.216
TOTAL:	\$ 22.477.422

Así las cosas, tenemos:

VALOR FRUTOS CIVILES CANONES DE ARREDAMIENTO GARAJE Y/O LOCAL	\$ 17.061.774
VALOR FRUTOS CIVILES CANONES DE ARRENDAMIENTO APRO. 1ER PISO	\$ 22.477.422
VALOR TOTAL FRUTOS CIVILES	\$ 39.539.196

Es de anotar, que, para establecer el valor de los cánones de arrendamiento asignados, se tuvo en cuenta:

- Ubicación: : Inmueble esquinero
- Topografía : Plana
- Forma : Rectangular
- Cabida : T./ 98.00 metros C./ 98 metros.
- Linderos : Títulos Escriturarios
- Dependencias : 1er piso (Garaje, sala-comedor, dos habitaciones, baño, cocina y patio de ropas).
- Estado de conservación : Bueno.
- Servicios públicos : Agua-Luz-Gas domiciliario.
- Estrato socio-económico : Nro. 2
- Vías de acceso : Cra. 3ª Este Pavimentada, en buen estado
- Vetustez : 30 años aprox.
- Transporte : Bueno (busetas-colectivos-taxis).
- Destinación : Local comercial y vivienda.
- Explotación económica : Tienda de víveres y abarrotes

5. LAS DEMÁS CUESTIONES QUE EL PERITO CONSIDERE PERTINENTES.

➤ DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Se trata de una casa de habitación de dos pisos, distribuida de la siguiente manera:

PRIMER PISO:

Garaje y/o local comercial, sala-comedor, dos habitaciones, cocina, baño y patio de ropas.

Pisos: Tableta.
Paredes: Estucadas y pintadas, algunas con estuco veneciano.
Techo: Placa que lo separa del segundo piso.
Ventanas: Marco metálico, reja y vidrio.
Puertas: Las de ingreso metálicas, internas en madera y la del patio, metálica de corredera.

SEGUNDO PISO:

Proyectada una construcción en obra negra.

Pisos: Cemento rustico.
Paredes: Ladrillo bloque a la vista.
Techos: Teja de zinc sobre peinazo metálico.
Ventanas: No tiene.
Puertas: Solo la de ingreso, metálica de corredera.

➤ LINDEROS ACTUALIZADOS DEL INMUEBLE.

NORTE: Con la calle 2ª.

ORIENTE: Inmueble con nomenclatura Calle 2ª Nro. 3-E II.

SUR: Inmueble con nomenclatura Cra. 3ª Este Nro. 2-20.

OCCIDENTE: Con la actual Cra. 3ª Este.

➤ DESTINACION Y EXPLOTACION ECONOMICA.

El inmueble en la actualidad está siendo destinado y explotado económicamente, el garaje adaptado como local comercial y el apartamento, como vivienda del demandado.

➤ ESTADO DE CONSERVACION.

PRIMER PISO: Garaje y/o local comercial, en buen estado de conservación al igual que el apartamento.

SEGUNDO PISO: Construcción en obra negra.

➤ AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE.

METODO VALUATORIO

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 del metro cuadrado en el sector.

Entonces de acuerdo al estudio realizado de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al de objeto de avalúo, se ha adoptado un valor para el metro cuadrado de: \$ 1000.000

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
TERRENO	98.00	\$ 1.000.000	\$ 98.000.000
VALOR TOTAL TERRENO			\$98.000.000

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	Consto nuevo	Clase	Vetustez	Factor Fitto Corvinni	Depreciación	Avalúo
Construcción	M²	98	\$1.500.000	\$147.000.000	3	30 años	34.07	\$ 50.082.900	\$ 96.917.100
VALOR TOTAL									\$ 96.917.100

CUADRO DE AREAS Y VALORES

DESCRIPCION	AREA	V/ M².	V/R TOTAL
Terreno	98 M².	\$ 1.000.000	\$ 98.000.000
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 98.000.000
Construcción	98 M²	\$ 988.950	\$ 96.917.100
VALOR TOTAL CONSTRUCCION			\$ 96.917.100
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION			\$ 194.917.100

Así las cosas, el valor comercial del inmueble pretendido en pertenencia es de:
\$ 194.917.100=

NOTA:

Es de anotar, que fui contactado vía telefónica por el Dr. Yovanny Chacón, nuevo apoderado judicial de la parte demandante, el día viernes 11 de febrero del año en curso.

Por otra parte, el Dr. Marco Benicio Carvajal, apoderado Judicial de la parte demandada, trato de comunicarse conmigo, el día miércoles 9 de febrero del presente año.

Así las cosas, por mis propios medios y en aras de cumplir con la pericia encomendada, se pudo ubicar e ingresar al inmueble, el día viernes 11 de febrero del corriente, donde fui atendido por el señor Héctor Ramón Romero Castillo, demandado dentro del proceso de la referencia, quien me permitió el ingreso al mismo.

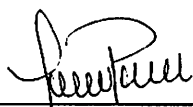
Se deja expresa constancia que a la fecha y hora de envió del presente dictamen pericial, al correo institucional de este despacho, no se ha cancelado la cuota de gastos provisionales fijados, en audiencia practicada el día 11 de octubre de 2.021.

En estos términos dejo presentado el anterior Dictamen Pericial, dejando constancia que estaré atento a cualquier aclaración o adición a que haya lugar.

ANEXOS:

- ✓ Registro Fotográfico.
- ✓ Requerimientos Art. 226 del C. G. del P.
- ✓ R.A.A. / AVAL-11.382544 FEBRERO

De la señora juez,



FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
C.C. No. 11.382.544 de Fusagasugá
Perito-Avaluador AVAL-11382544

REGISTRO FOTOGRAFICO



APARTAMENTO



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



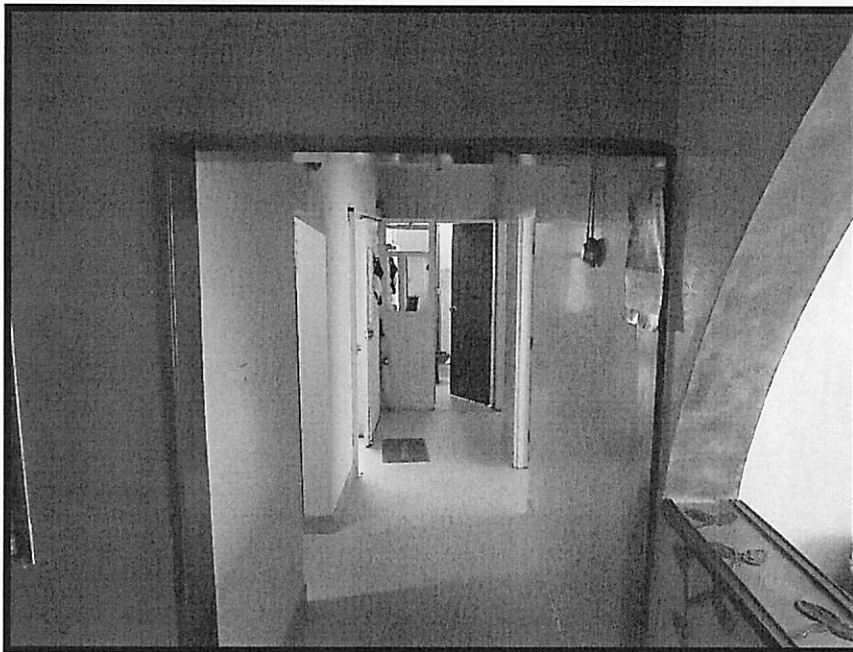
ANA
Asociación Nacional de Amelioración

<http://www.ana.org.co>
Calle 50 No 7A- 51 Ofc 203
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención ANA:
En Bogotá: 355 91 48
A Nivel Nacional: 01-8000 473 640



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. 8-0037700 N.L.T 900401001-8

160

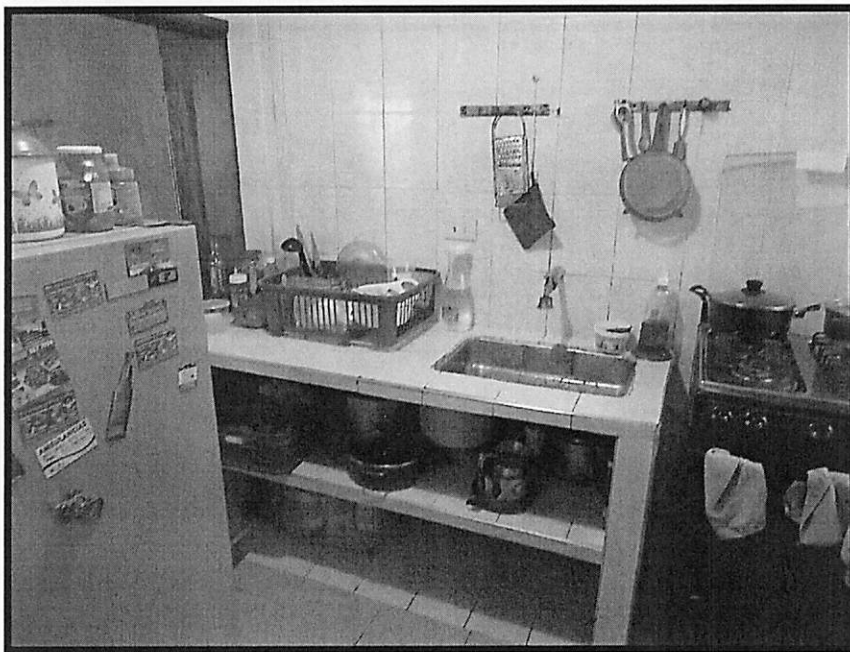


Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.
 Contacto   Cel: 3118451788
 E-mail: frankjapen@hotmail.com

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



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
T.J. 5-4032200 N.E.T. 904012901-8



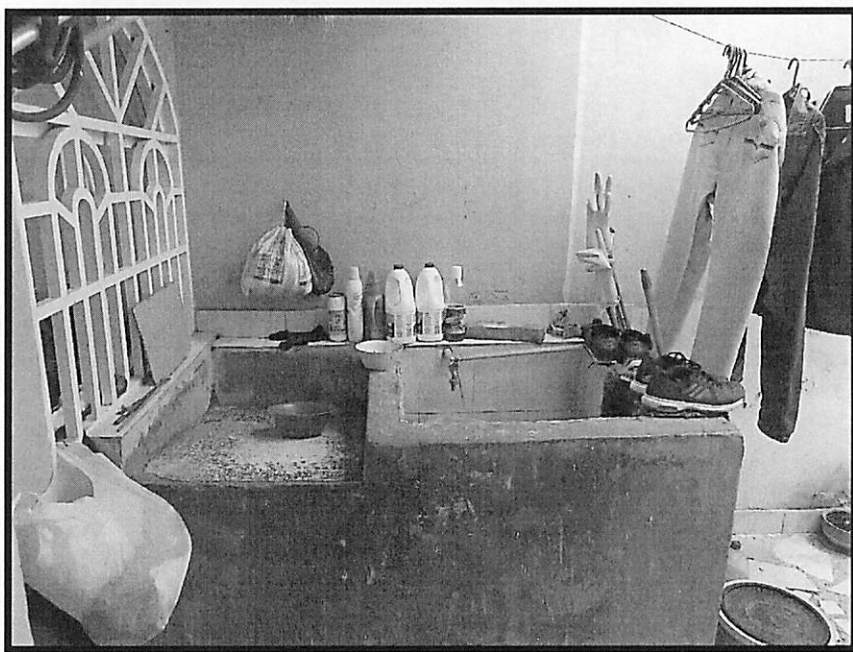
Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.
Contacto   Cel: 3118451788
E-mail: frankjapen@hotmail.com



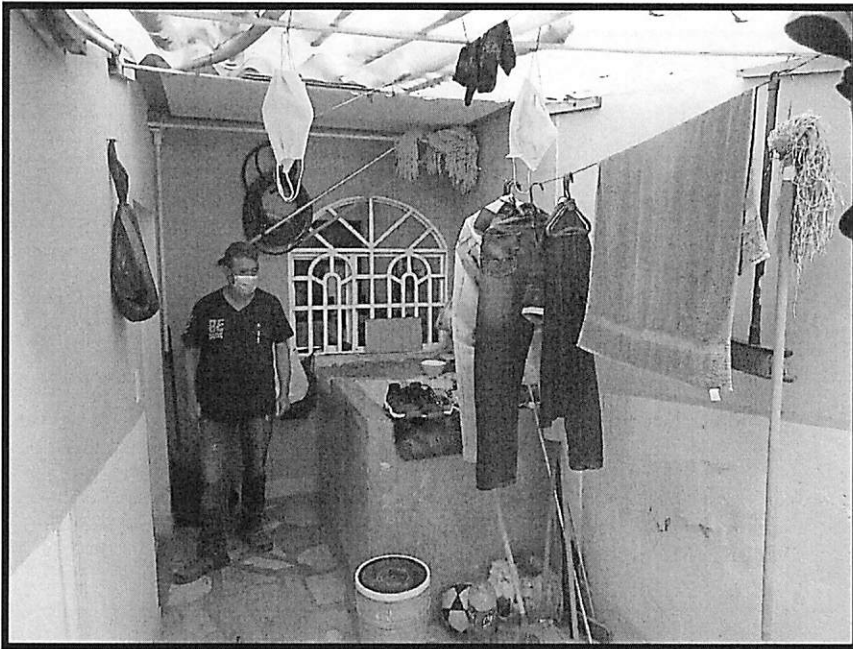
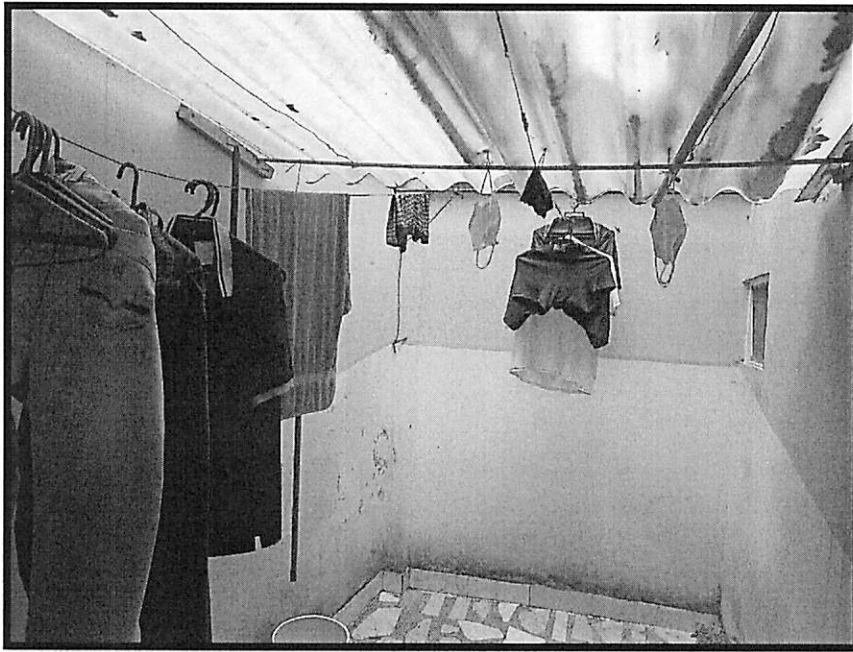
FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL.
AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
T.E. 5-0013210 N.E.T. 800011901-9



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

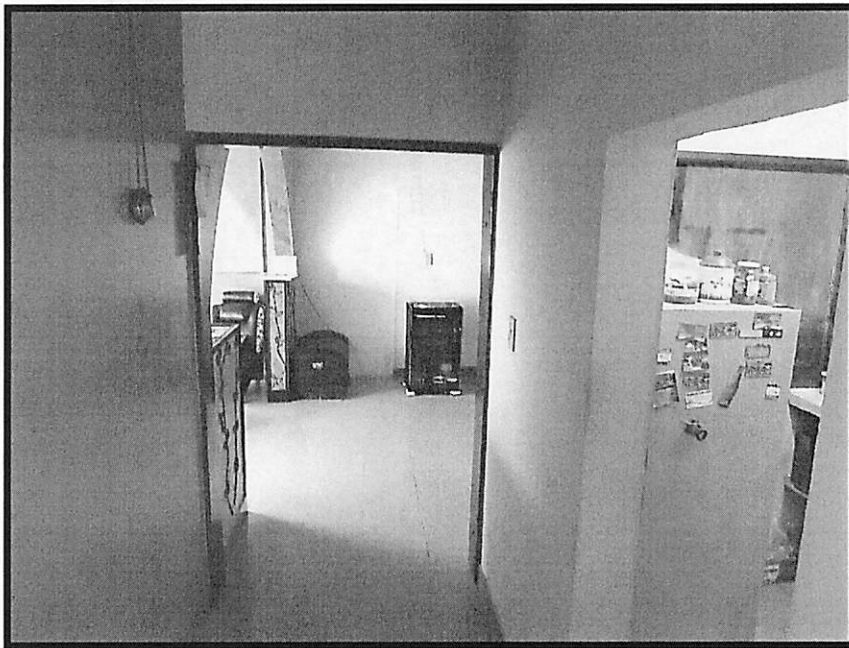
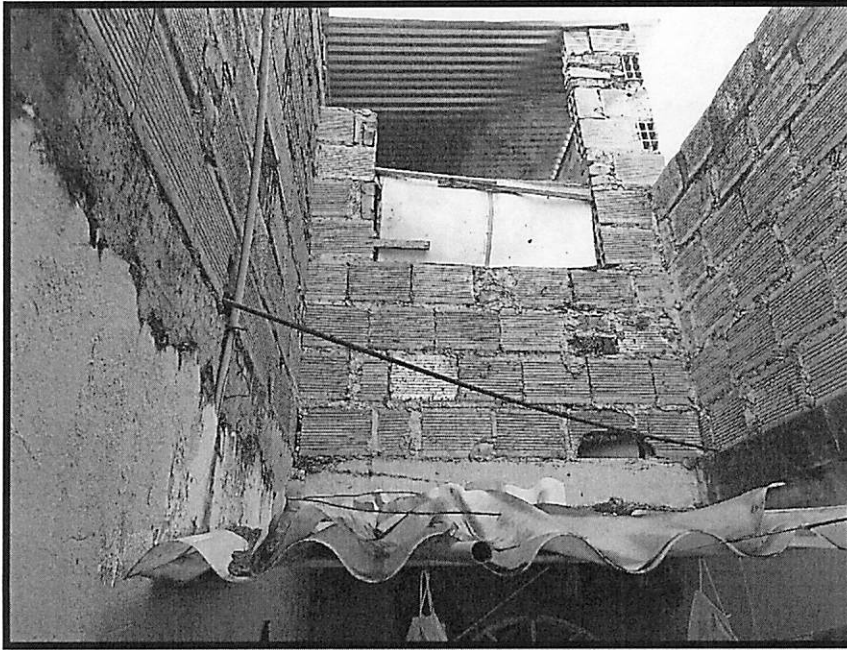


Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.
Contacto 📞 📧 Cel: 3118451788
E-mail: frankjapen@hotmail.com

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



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
T.E. 5-9012200 N.E.T. 90001901-9



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

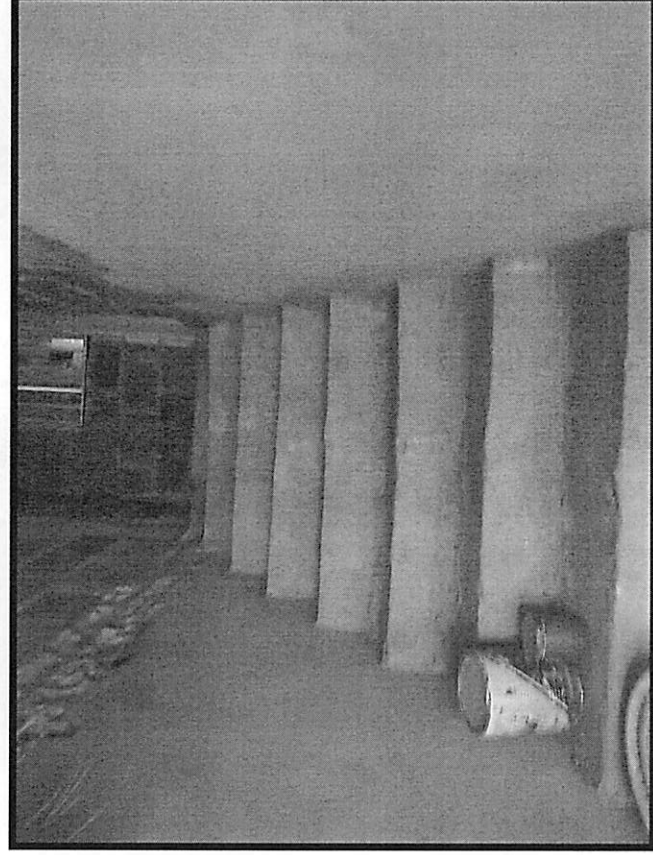
FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL.
AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.L. SANCHEZ Y L.F. RAMIREZ

163

ACCESO 2º PISO



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

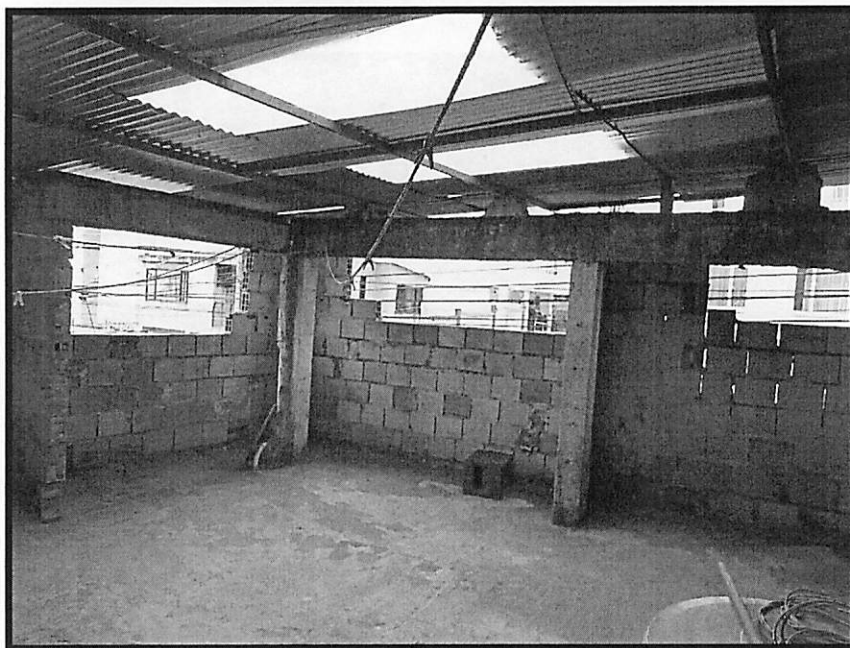
Contacto ☎ 📞 Cel: 3118451788

E-mail: frankiopen@hotmail.com

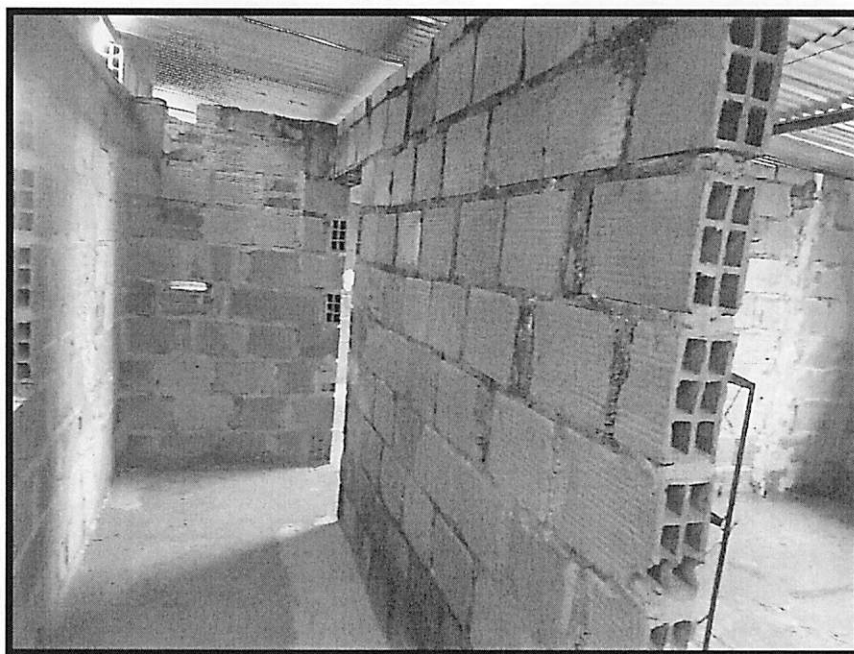
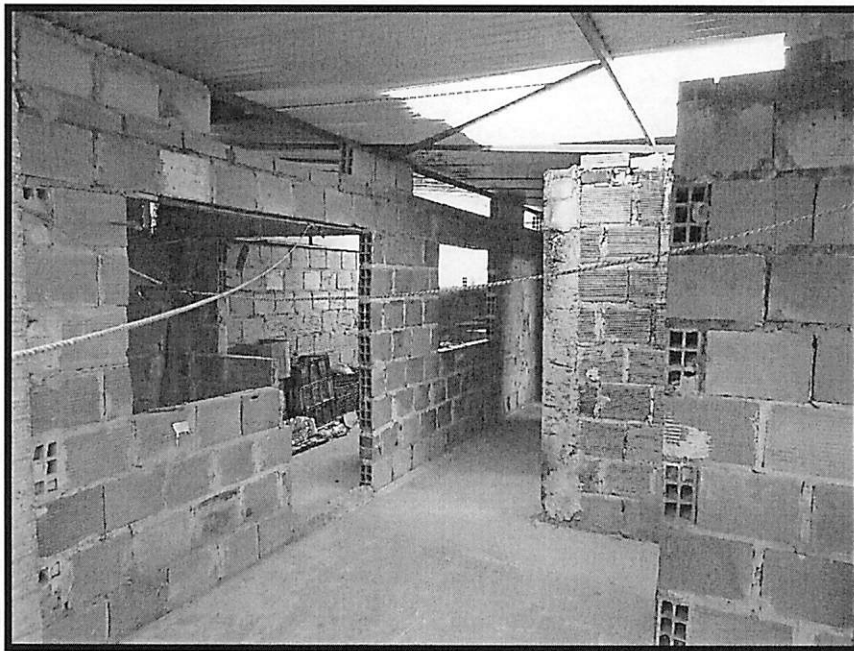
FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL.
AVAL - 11382544



Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial
P.J. 5-4012200 N.E.T. 90001901-8



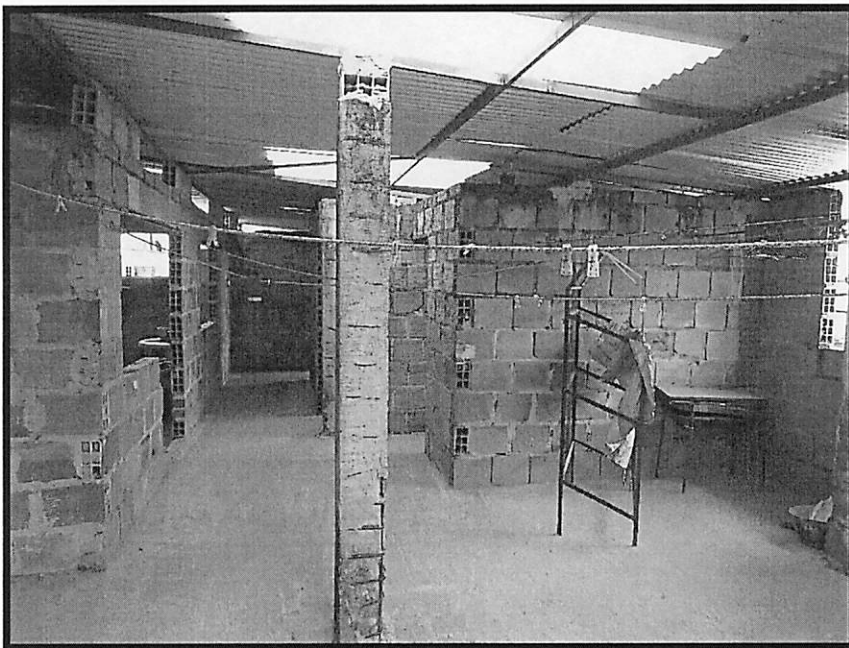
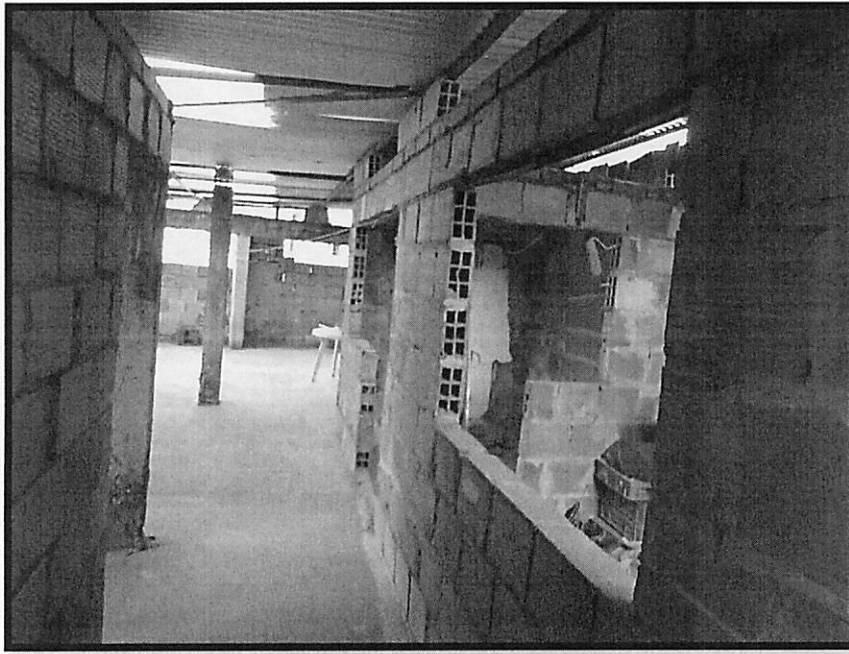
Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.
Contacto   Cel: 3118451788
E-mail: frankjapen@hotmail.com




FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-000206 N.T. 80001961-8



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

Contacto   Cel: 3118451788

E-mail: frankjapen@hotmail.com

LOCAL Y/O GARAJE



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

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 11382544



Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial
P.E. 5-0012370 V.L.T. 00001491-0

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

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

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.

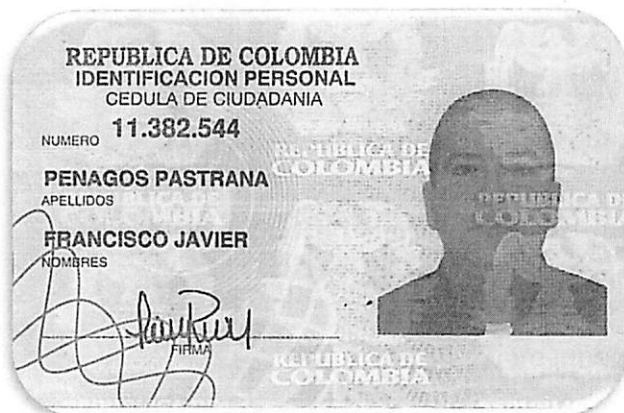
PROFESION:

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 AVAL-11382544

ESPACIO EN BLANCO





**Dirección Ejecutiva Seccional
de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca**

Licencia como Auxiliar de la Justicia



20/04/2016

20/04/2021

Valida únicamente
para posesión

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

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

Young ladies of society?

Jefe Centro de Servicios

Pratim

Auxiliar de la Justicia

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



de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

Licencia como Auxiliar de la Justicia



04/05/2011

04/05/2016

Valida únicamente
para posesión

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

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

George Washington

Jefe Centro de Servicios

Swapan

Auxiliar de la Justicia

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

**SEMINARIO INTEGRAL
EN FINCA RAIZ**
"Corpolonjas de Colombia"
Corporación Colombiana de Lonjas y Registros

Entidad gremial nacional legalmente constituida en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 259 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 50024034
y aprobación de los estatutos según resolución número 5104 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Certifica que:

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
C.C. 11.382.544

Asistió al Seminario de:

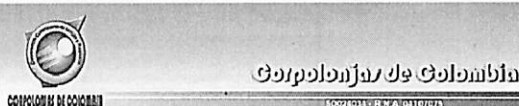
PROFESIONALIZACIÓN INMOBILIARIA

Avalúos
Derecho Inmobiliario
Ventas
Arrendamientos
Propiedad Horizontal

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 Peranquive Niño
Conferencista


Gerente Administrativa
Corporación de Colombia



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

CERTIFICA QUE:

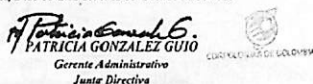
FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
C.C. 11.382.544

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:

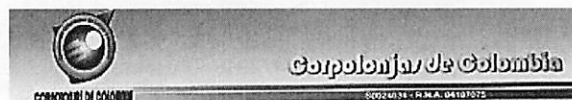
INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

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 Administrativo
Junta Directiva

SIDE INCOINM: Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre B - P.O. 480 5059 - Fax: 856 5852
Celular: 310 571 1000 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia
E-mail: corpolonjas@colombia.com.co



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

CERTIFICA QUE:

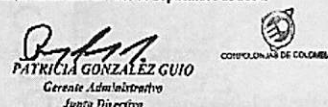
FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
C.C. 11.382.544

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 Administrativo
Junta Directiva

SIDE INCOINM: Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre B - P.O. 480 5059 - Fax: 856 5852
Celular: 310 571 1000 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia
E-mail: corpolonjas@colombia.com.co

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

Contacto  Cel: 3118451788

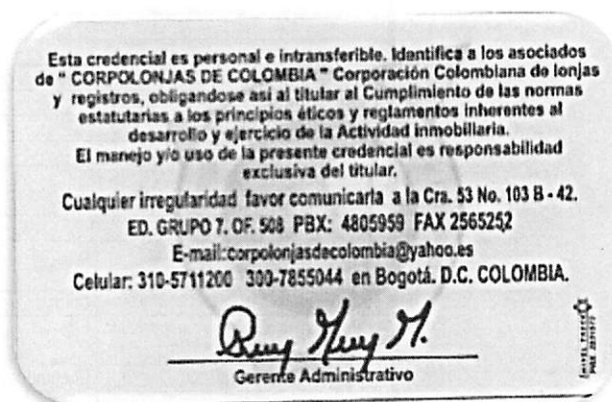
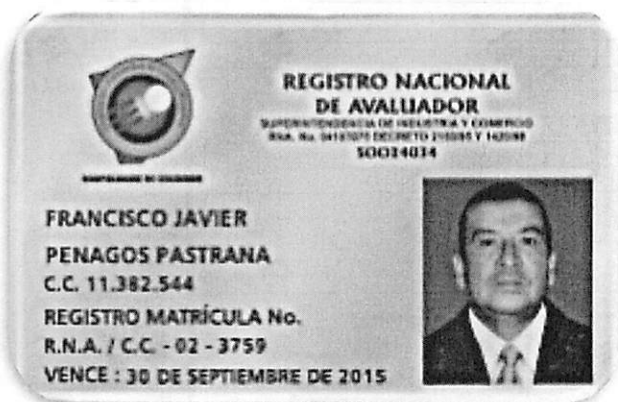
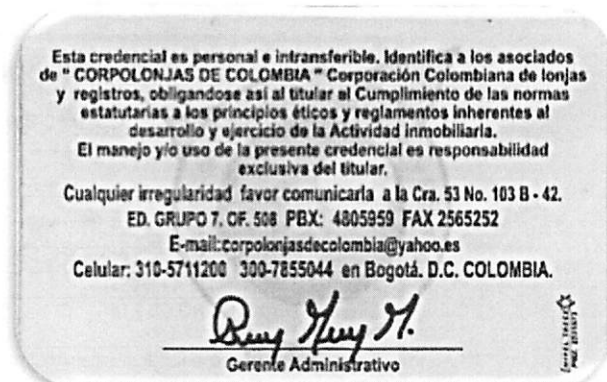
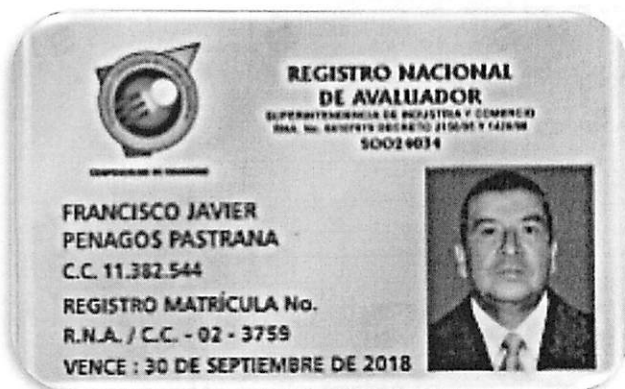
E-mail: frankjapen@hotmail.com

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



Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial
P.J. SANCHEZ S.L. 00000000-0

169



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

REGISTRO SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO



No. 14-211130-00000-0000

Fecha: 2014-09-24 10:21:34 Dep. 1021 GTRAMITESDIR
Tra. 347 REGISTROAVALU Eve: 45 ACREAUTORIZ
Act. 411 PRESENTACION Folios: 3

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Registro nacional de avaluadores

Inscripción <input checked="" type="checkbox"/>	Actualización <input type="checkbox"/>
Indicar número de radicación anterior	
IDENTIFICACIÓN	
1. Personas Naturales	
Nombre FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA	
Documento de identidad 11.382.544	
Dirección TRANS. 13 NO. 23 - 18	Ciudad FUSAGASUGA
D/pto C/MARCA.	
Dirección correo electrónico frankjapen@hotmail.com	Teléfono 3118451788
Fax	
Profesional	Profesión
Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	AVALUADOR
de ed cación formal	Reg. o T.P. No.
	Expedida por
PERITO AVALUADOR DE CORPOLONJAS DE COLOMBIA CON # DE REGISTRO: R.N.A/CC-02-3759	
Experiencia en años	
Si lo desea, pu de especificar l or ac s b s ex	
DIEZ (10) AÑOS	
2. Personas Jurídicas	
Nombre	Nit.
Personería	No.
Fecha	Entidad
Dirección	Ciudad :
Dirección Correo electrónico	D/pto
Fax	
Representante legal	Documento identidad
3. Report de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones	
Resolución No.	Fecha
Causa	
CONTRALORIA: NO SE ENCUENTRA REPORTADO (A)	
PROCURADURIA: NO PRESENTA ANTECEDENTES	

1000-F01 (01-06-15)

CERTIFICACION LONJA DE COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.O. Box 1330 N.T. Bogotá D.C.

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 1873 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
3204256208

SEDE PRINCIPAL CRA 80082-38 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 8 418 400
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

Transv. 13 No. 23-18 2º Piso Barrio San Mateo Fggá.
Contacto ☎ 📧 Cel: 3118451788
E-mail: 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.I. 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 Niño
C.C. 37.830.723
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 1995 de la Presidencia de la República.

CERTIFICACION CORPORACION TECNOLOGICA EMPRESARIA



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL
Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 042

En la ciudad de Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de diciembre de 2020, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Francisco Javier Penagos Pastrana

Documento de Identidad N° 11.382.544

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas
Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 15, Acta N° 049 de diciembre de 2020.

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante alegal

Bogotá, 22 de diciembre de 2020

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. 3-00220 A.L. 1000000-0



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038580
LEY 2150 DE 1985 Y DECRETOS 480/1990, 1874/1991 Y 117 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 3856 - LIBRO 679
Abril 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

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



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. 90038590 - NIT. 900404901-0

172



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

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.

DDO: 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

DDO: 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 CARD.

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.O.

DDO: EUFRACIO GUERRERO SUAREZ.

APDO: Dr. HERRY SANABRIA SANTOS.

(Apoderado parte Demandante).

OBJETO: AVALÚO INMUEBLE.

- ✓ **JUZGADO 1º CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**
REF: PROCESO EJECUTIVO
Nro. 00608.
DTE: NUBIA INES MOLANO BARBOSA.
DDO: EDAGAR PACHECO ALONSO.
OBJETO: AVALÚO INMUEBLE.
- ✓ **JUZGADO 1º CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**
REF: PROCESO EJECUTIVO DENTRO RESTITUCION
Nro. 509-2013.
DTE: ESTELIN BALLEROS VANEGAS.
DDO: GABRIEL ALEXANDER SOLER RINCON
Y LEIDY NOHEMI FRANCO DIAZ.
OBJETO: AVALÚO INMUEBLE.

6. SI HA SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, INDICANDO EL OBJETO DEL DICTAMEN.

Si he sido designado anteriormente por la demandada en este proceso, para la elaboración de Avalúos y/o Dictámenes Periciales.

7. SI SE ENCUENTRA INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.

No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el citado artículo.

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.
- R.A.A. AVAL/11382544 febrero

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
C.C. Nro. 11.382.544 de Fusagasugá
Perito-Avaluador.
R.A.A AVAL-11382544



PIN de Validación: se273a60



<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 el 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 + 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 14 Ene 2021	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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 14 Ene 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance + 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 daños ambientales.	Fecha 14 Ene 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance + Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 14 Ene 2021	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4

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



PNV de Validación: 00111111



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motodiscos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonio y Similares			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	14 Ene 2021	Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	14 Ene 2021	Régimen Académico	



Perfil del Evaluador: 00120a001



<https://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 herenciales 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 Por 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

FRANCISCO JAVIER PENAGOS PASTRANA
PERITO-AVALUADOR PROFESIONAL
AVAL - 11382544



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. SANCHEZ N.I.T. 900000000

177



PIN de Validación: b39a0aa2



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



ANA
Asesoría Nacional de Avaluadores
Calle 19 No. 19-11 Of. 301
Bogotá D.C. - Colombia
Línea y Surcos de atención al cliente
En Bogotá: 335 81 48
A Nivel Nacional: 01 800 472 640



PIN DE VALIDACIÓN

b39a0aa2

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 Febrero 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 2ª Piso Barrio San Mateo Fggá.
Contacto ☎️ 📧 Cel: 3118451788
E-mail: frankjapen@hotmail.com