

**GUILLERMO GERMAN CÁRDENAS PINEDA**  
**ABOGADO**

---

Señor

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES**

E. S. D.

Ref: PROCESO: DIVISORIO -VENTA BIEN COMUN  
DEMANDANTE: LORENA ASTRID GARZON BARRERA  
DEMANDADO: LEONARDO ACERO CHAVES  
RADICADO: 2022-00150-00  
ASUNTO: **CONTESTACION DEMANDA**

**GUILLERMO G. CARDENAS PINEDA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.225.644 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 23.927 del C.S.J., obrando en la calidad, ya reconocida, de apoderado del demandado **LEONARDO ACERO CHAVES**, mayor de edad, con domicilio en este municipio e identificado con la cédula de ciudadanía Nos. 3.158.345 expedida en San Francisco, conforme al poder adjunto, respetuosamente, estando dentro de la oportunidad legal, para **describir el traslado de la demanda**, instaurada por la señora **LORENA ASTRID GARZON BARRERA**, de las condiciones civiles ya informadas, dentro del proceso del epígrafe, procedo a contestarla en los siguientes términos:

**PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES:**

**PRIMERA.** - Mi representado se acoge y allana a esta pretensión consistente en la DIVISIÓN AD VALOREM del inmueble mediante su venta en pública subasta.

**SEGUNDA.** – La parte demandada no se opone a esta pretensión por así ordenarlo el artículo 409 del C.G.P.

**TERCERA.** - La parte demandada se somete a lo que en este aspecto determine la ley, previo reconocimiento de las mejoras plantadas sobre el inmueble objeto del proceso, por parte de un tercero que las sufragó.

**CUARTA.** - Nos oponemos y rechazamos esta pretensión por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, debido a que lo referente a los frutos civiles ya fue dirimido por las partes en conciliación, que hizo tránsito a cosa juzgada, de la que da cuenta el ACTA DE AUDIENCIA No. 0031 de fecha 15 de julio de 2019, proferida por el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES, dentro del proceso con radicado No. 2019-00026, en donde se acordó que el aquí demandado LEONARDO ACERO CHAVES le pagará mensualmente a la señora LORENA ASTRID GARZON BARRERA la suma de \$400.000 “ (..) por concepto de frutos del uso, goce, explotación y administración del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-81449 del municipio de San Francisco-Cundinamarca que ejerce el demandado LEONARDO ACERO CHAVES, cuya copia ya obra al expediente.

**QUINTA.** - Nos oponemos y rechazamos esta pretensión por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, debido a que lo referente a los frutos civiles ya fue dirimido por las partes en conciliación que hizo tránsito a cosa juzgada.

**SEXTA.** - Nos oponemos y rechazamos esta pretensión por carecer de fundamentos facticos y jurídicos habida cuenta, además, que el objeto de la pretensión escapa al trámite de este proceso.

**SEPTIMA.** – Nos oponemos y rechazamos esta pretensión por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, en la medida que no existe la obligación principal del reconocimiento de frutos civiles.

**OCTAVA.** – Nos oponemos y rechazamos esta pretensión por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos, en la medida en que no existe oposición al trámite del proceso de división ad valorem.

#### **FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Se a lo primero decir que se trata de una manifestación que constituye reforma de la demanda, por cuanto en la primigenia no se plasmó. De otra parte, la invocación de la figura del juramento estimatorio no cumple con los requisitos exigidos por el artículo 206 del C.G.P., para su formulación

Sobre la tasación presentada con la demanda, en los acápites de PRETENSIONES y HECHOS se ha de decir lo siguiente, a título de objeción:

- i) No encontramos frente a una estimación subjetiva de unos supuestos frutos dizque dejados de percibir por la demandante, que carecen de soporte probatorio
- ii) Si el juramento estimatorio tuviese el carácter de pretensión estaríamos frente una indebida acumulación de pretensiones, por cuanto en el trámite del proceso divisorio se lleva por la cuerda del proceso verbal especial cuyo objeto lo constituye la terminación de la comunidad y/o reconocimiento de mejoras y el reconocimiento de frutos es propio del proceso declarativo.
- iii) Al haberse dirimido lo atinente a los frutos vía conciliación no hay lugar a reclamar este concepto por tratarse de cosa juzgada.

#### **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:**

Al **primero:** Es cierto.

Al **segundo:** Es cierto, aunque se aclara que la adquisición del inmueble se efectuó durante la vigencia de la sociedad conyugal y no como fruto de ella.

Al **tercero:** Es cierto.

Al **Cuarto:** Es un hecho irrelevante a este proceso, amén que se trata de un aspecto que ya fue materia de definición judicial en el proceso de separación de bienes al que nos atenemos.

Al **Quinto:** Es un hecho irrelevante a este proceso, amén que se trata de un aspecto que ya fue materia de definición judicial en el proceso de separación de bienes.



# GUILLERMO GERMAN CÁRDENAS PINEDA

## ABOGADO

---

Al **Sexto**: Es cierto.

Al **Séptimo**: Es cierto, aunque se trata de una reiteración del hecho 3 del libelo.

Al **Octavo**: Es cierto.

Al **Noveno**: Es cierto, aunque intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo**: No consta al demandado.

Al **Décimo Primero**: Es cierto en la medida en que aparece dicha inscripción en el certificado de tradición.

Al **Décimo Segundo**: Es cierto, aunque intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo Tercero**: Es cierto, aunque intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo Cuarto**: Es cierto, aunque intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo Quinto**: Se trata de un hecho ajeno, sobre el cual el demandado no está en posibilidad de admitir o negar, además de ser intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo Sexto**: Se trata de un hecho ajeno, sobre el cual el demandado no está en posibilidad de admitir o negar, además de ser intrascendente al presente proceso.

Al **Décimo Séptimo**: Es cierto.

Al **Décimo Octavo**: Es cierto.

Al **Decimo Noveno**: Es cierto.

Al **Vigésimo**: Es cierto.

Al **Vigésimo primero**: Es cierto, pero igualmente intrascendente a este proceso.

Al **Vigésimo segundo**: No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

Al **Vigésimo tercero**: No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

Al **Vigésimo cuarto**: No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

Al **Vigésimo quinto**: Se trata de una apreciación subjetiva de la parte demandante, que no constituye un hecho.

Al **Vigésimo sexto**: No es un hecho. Se trata de iteración de la pretensión TERCERA del libelo, la que ya fue respondida puntualmente.

Al **Vigésimo séptimo**: No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

**Al Vigésimo octavo:** Lo allí afirmado no constituye un hecho, se trata de una apreciación subjetiva, que solo será real cuando exista pronunciamiento judicial en firme que determine el avalúo del inmueble.

**Al Vigésimo noveno:** No constituye un hecho. Se trata de una pretensión descontextualizada de la parte actora.

**Al Trigésimo:** No es un hecho. Se trata de una apreciación arbitraria de la parte demandante.

**Al Trigésimo primero:** No es un hecho. Se trata de una apreciación arbitraria de la parte demandante.

**Al Trigésimo segundo:** No es un hecho. Se trata de una apreciación arbitraria de la parte demandante.

**Al Trigésimo tercero:** No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

**Al Trigésimo cuarto:** Es cierto, con la salvedad i) Que el tercer piso construido que da frente a la calle 4 obedece a mejoras realizadas con posterioridad a la liquidación de la sociedad conyugal; ii) Que la construcción levantada por la calle 3 A constante de tres pisos o niveles obedece a mejoras efectuadas con posterioridad a la liquidación de la sociedad conyugal.

**Al Trigésimo quinto:** No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

**Al Trigésimo sexto:** No es cierto, tal como consta en el acta de conciliación que se relaciona como prueba, en esta contestación de demanda.

**Al Trigésimo séptimo:** Se trata de un hecho ajeno, sobre el que la parte demandada esta imposibilitada para negar o confirmar.

**Al Trigésimo octavo:** No constituye un hecho. Se trata de una pretensión descontextualizada de la parte actora.

**Al Trigésimo noveno:** No es un hecho, se trata de una interpretación de un pronunciamiento judicial para un caso puntual diverso al que aquí nos atañe.

**Al Cuadragésimo:** No es un hecho. Se relata una postura procesal subjetiva de la parte actora, que des luego no se comparte, máxime que para el presente tramite la ley procesal no autoriza el embargo y el secuestro del inmueble se encuentra sometido a la condición suspensiva de que se produzca la providencia que decrete la venta de la cosa común, según lo ordena el artículo 411 del C.G.P..

**Al Cuadragésimo primero:** Lo allí afirmado no constituye un hecho, se trata de una apreciación subjetiva, que solo se dirimirá cuando exista pronunciamiento judicial ejecutoriado que determine el avalúo del inmueble.

**GUILLERMO GERMAN CÁRDENAS PINEDA**  
**ABOGADO**

---

**PRUEBAS:**

Ruego al señor Juez, decretar las siguientes pruebas:

**DOCUMENTOS:**

Solicito se decreten como prueba toda la documental:

- La resolución No. 081 de diciembre 19 de 2018, expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de San Francisco de Sales, mediante la cual se otorgó LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION Y CERRAMIENTO EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 4 No. 8-51/55 DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO, en favor del señor LEONARDO ACERO CHAVES, por medio de la cual se construyeron las mejoras en el inmueble objeto del proceso.
- La documental obrante al proceso y en especial el acta de conciliación suscrito entre las partes.

**DICTAMEN PERICIAL:**

Con el objeto de determinar el avalúo del inmueble objeto del presente proceso la parte demandada, con esta contestación de demanda aporta el avalúo del inmueble de que trata este proceso y de las mejoras verificadas en el mismo, de autoría del arquitecto JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN.

**ANEXOS:**

Los documentos aportados como pruebas.

**NOTIFICACIONES:**

Mi poderdante recibe notificaciones personales en la calle 4 No. 8- 51 de este municipio.

El suscrito en la Carrera 54 C No. 143 A 90 Torre 2 apartamento 511 de la ciudad de Bogotá D.C. Tel. 3153420966. Correo electrónico: cardenas908@hotmail.com

Señor Juez,

  
**GUILLERMO G. CARDENAS PINEDA**  
C.C.19.225.644  
T.P. 23.927 del C.S.J.





República de Colombia  
Departamento de Cundinamarca  
Municipio de San Francisco Cundinamarca

SECRETARÍA DE PLANEACION



San Francisco-Cundinamarca, Febrero 21 de 2023  
SPDT-02-081/2023

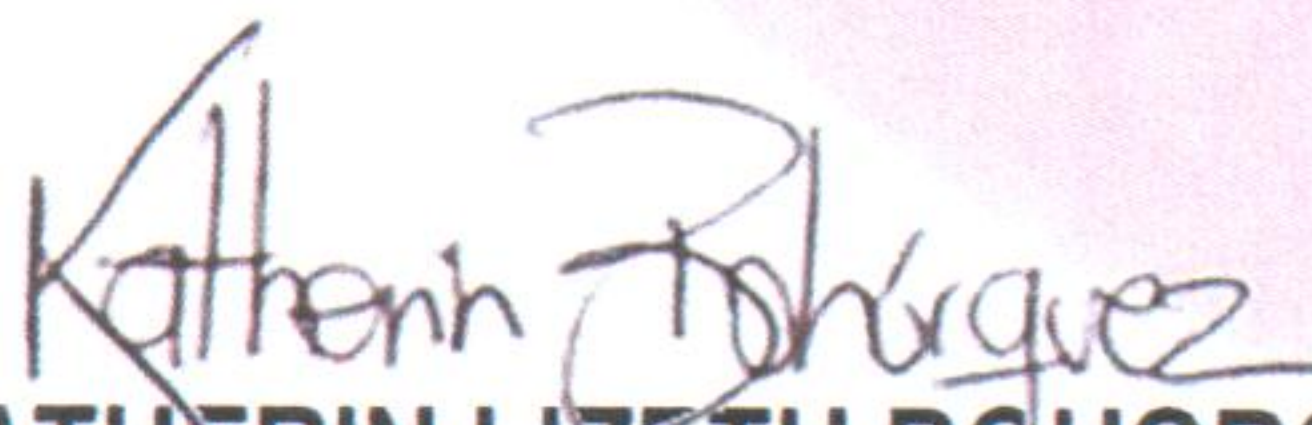
Señor:  
**LEONARDO ACERO**  
Ciudad.

REF: Respuesta Radicado No. 000182-2023.

Respetado Señor:

En atención a solicitud en referencia, adjuntamos copia de Resolución No. 081/2018  
Lo enunciado en (04) FolioS, para los fines pertinentes.

Cordialmente;

  
**Arq. KATHERIN LIZETH BOHORQUEZ VILLAMIL**  
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

Proyectó: Martha Molina (Secretaria)



RESOLUCIÓN No. 081  
(Diciembre 19 de 2018)

POR MEDIO DE LA CUÁL SE OTORGA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION Y CERRAMIENTO EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 4 NO. 8-51/55 DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO, CUNDINAMARCA.

EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL  
DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE SALES,

En uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, Acuerdo 021 de 1999 y,

#### CONSIDERANDO

Que el Señor **LEONARDO ACERO CHAVES** Identificado con cedula de ciudadanía No. 3.158.345 de San Francisco, titular de dominio real del predio identificado con la cedula catastral N° **01-00-0026-0018-000**, y con Matrícula Inmobiliaria No. **156-81449**, ubicado en la Vereda San Antonio del Municipio de San Francisco.

Que el Titular **LEONARDO ACERO CHAVES** Identificado con cedula de ciudadanía No. 3.158.345 de San Francisco, quien otorgo poder especial amplio y suficiente al señor **ANDRES LEONARDO JARAMILLO PINZON** Identificado con cedula de ciudadanía No. 79.855.948 de Bogotá, solicito Licencia de Reconocimiento y Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación y Cerramiento mediante el radicado N° 084 de fecha 17 de Octubre de 2018, para el predio identificado con la cedula catastral N° **01-00-0018-000**, y con Matrícula Inmobiliaria No. **156-81449**, ubicado en la Calle 4 No. 8-51/55 del Municipio de San Francisco.

Que el Arquitecto **ANDRES CAMILO SALAMANCA HERNANDEZ**, identificado con ccédula de Ciudadanía No. 1.019.074.391 de Bogotá y con Matrícula Profesional No.A39122017-1019074391, avala el respectivo proyecto de Licencia de Reconocimiento y Licencia de Construcción en modalidad de Ampliación y Cerramiento, aceptando ser el responsable del Diseño Arquitectónico.

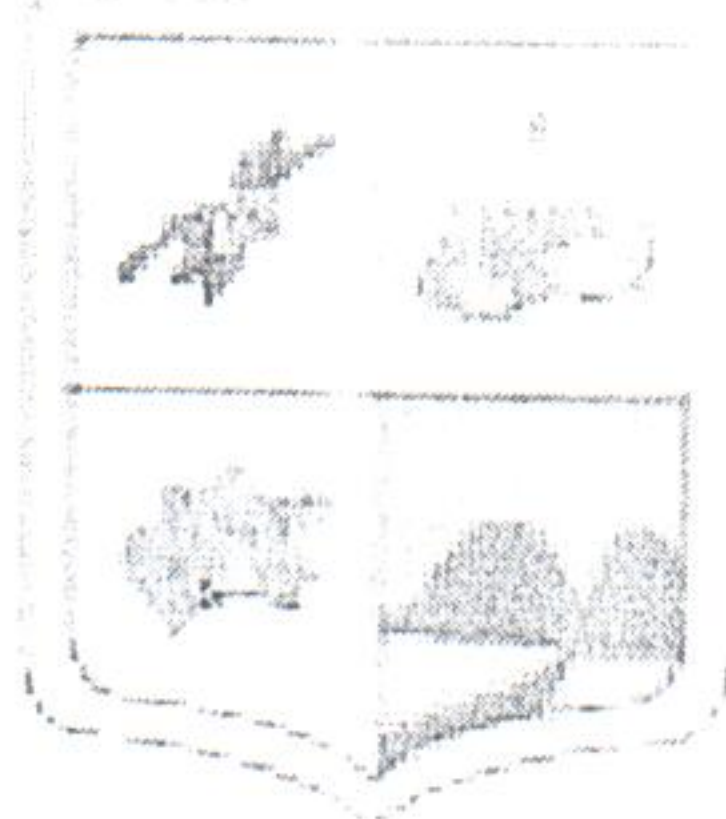
Que el Ingeniero **ANDRES LEONARDO JARAMILLO PINZON**, identificado Cédula de Ciudadanía No. 79.855.948 de Bogotá y con Matrícula Profesional No. 25202-186408 CND, avala el respectivo proyecto en Licencia de Reconocimiento y Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación y Cerramiento, aceptando ser el responsable del proyecto en cuanto al Peritaje, Calculo y Diseño estructural sujeto a la NSR-10, Diseño y Especificaciones de Materiales.

Que se ha presentado Estudio de Suelos de fecha Octubre 11 de 2018, por la firma ARVAR S.A.S Ingeniero Civil **JUAN RAMON VARGAS MADRID**, con cedula de ciudadanía No. 79.331.920 de Bogotá y matricula profesional No. 25202-31986 CND.





ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES  
NIT. 899.999.173-5  
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL



SAN FRANCISCO  
DE SALES

USO: RESIDENCIAL

CUADRO DE ÁREAS

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| ÁREA TOTAL PREDIO             | 434.00 M2 |
| AREA A RECONOCER PRIMER PISO  | 166.50 M2 |
| AREA A RECONOCER SEGUNDO PISO | 158.91 M2 |
| AREA TOTAL A RECONOCER        | 325.41 M2 |
| AREA A AMPLIAR PRIMER PISO    | 72.00 M2  |
| AREA A AMPLIAR SEGUNDO PISO   | 62.48 M2  |
| AREA AMPLIAR TERCER PISO      | 186.41 M2 |
| AREA AMPLIAR PASILLO          | 22.43 M2  |
| AREA TOTAL AMPLIACION         | 343.32 M2 |
| LONGITUD DE CERRAMIENTO       | 38.50 ML  |
| AFECTACION VIA                | 1.091.94  |
| AREA LIBRE FINAL              | 195.50    |
| INDICE DE OCUPACION           | 60.12     |

**Artículo Segundo:** Ordénese cancelar los derechos por Licencia de Reconocimiento y Licencia de Construcción en la modalidad de AMPLIACION Y CERRAMIENTO que corresponden a 668.73 M2, por un valor igual a \$ 4.285.645,00, de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 017 de fecha 30 de noviembre de 2017, “Por el cual se compilan las normas de carácter tributario, y se dictan otras disposiciones en materia tributaria municipal”, Parágrafo I, Capítulo XII, Artículo 139, Tarifa.

**Artículo Tercero:** Una vez se inicie la construcción, las actividades de cargue y descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, concretos y agregados de construcción, de demolición, capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, serán responsabilidad directa del propietario del proyecto y deberá ejecutarlas en acatamiento de la normativa legal vigente para tal fin.

**Artículo Cuarto:** Dentro de la ejecución de las obras, el propietario y constructor deben tener en cuenta la realización de las obras correspondientes al andén en la totalidad del frente del predio, de acuerdo a las distancias presentadas en el plano arquitectónico que contiene la planta de localización para la realización de dichas obras se deben seguir las indicaciones de niveles y materiales acorde a las determinantes emitidas por la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal, los cuales deben estar en concordancia con los demás propietarios generando uniformidad en la zona de tránsito peatonal.

**Artículo Quinto:** Los muros laterales visibles y las culatas de la construcción deberán tener un tratamiento de acabado arquitectónico.

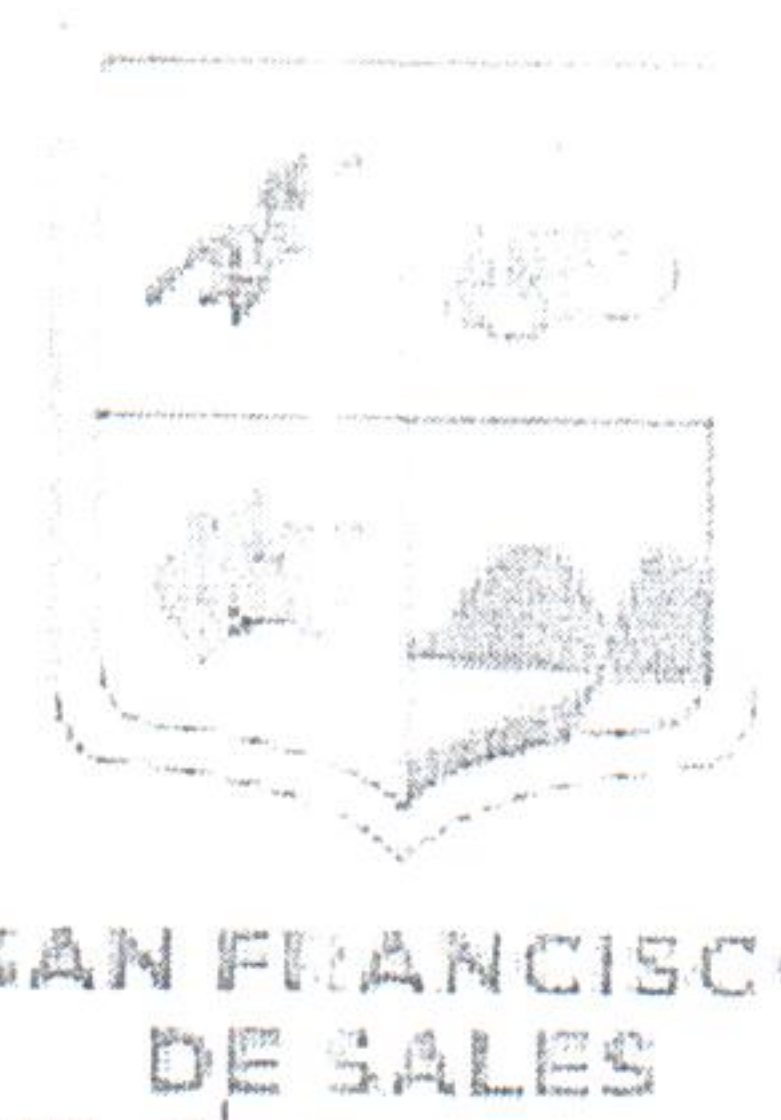
**Artículo Sexto:** La presente Resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**Artículo Séptimo:** Para cualquier reforma o adición al plano aprobado se deberá solicitar la respectiva aprobación ante esta oficina presentando los nuevos planos. Si no fuere así o si la construcción se inicia sin respetar los paramentos existentes, o se incurre en alguna falta o contravención a lo señalado en la presente Resolución y a las normas urbanísticas establecidas por la Ley 388 de 1997, el propietario incurrirá en las





ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES  
NIT. 899.999.173-5  
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL



**Artículo Décimo Segundo:** El propietario está en la obligación de solicitar el punto de agua para el desarrollo de la obra, el cual se tramitará ante la Asociación de usuarios **ACUEDUCTO ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA**

**Artículo Décimo Tercero:** El sistema estructural diseñado en los planos arquitectónicos y estructurales aprobados mediante la presente Resolución será responsabilidad del Ingeniero y del propietario, por lo tanto la construcción se debe ceñir a lo establecido por la norma sismorresistente.

**Artículo Décimo Cuarto:** Es obligación mantener la licencia y los planos aprobados en la obra, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo Décimo Quinto:** NOTIFÍQUESE personalmente el contenido de la presente Resolución al Señor **LEONARDO ACERO CHAVES** Identificado con cedula de ciudadanía No. 3.158.345 de San Francisco, quien otorgo poder especial amplio y suficiente al señor **ANDRES LEONARDO JARAMILLO PINZON** Identificado con cedula de ciudadanía No. 79.855.948 de Bogotá, en los términos previstos el Código Contencioso Administrativo.

En caso de no poder realizarse la notificación personal, súrtase la notificación por aviso, conforme a lo preceptuado en el Artículo 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

**Artículo Décimo Sexto:** Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición ante el Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial, y el de apelación ante el Alcalde, los cuales deberá presentarse personalmente y por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a la diligencia de notificación personal o a la Desfijación del aviso, comunicación o publicación si a ello hubiere lugar y con plena observancia de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

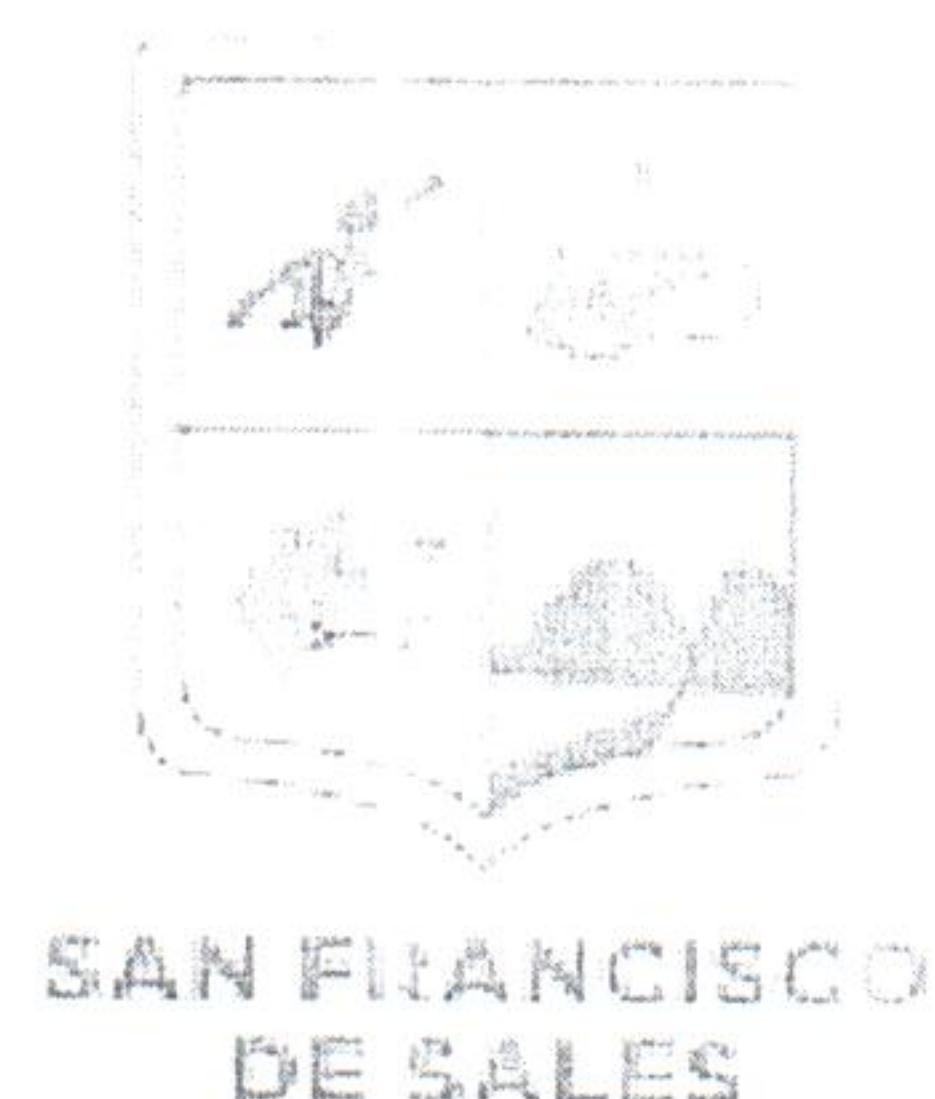
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

  
ING. FABIO ALONSO TONCON SILVA.  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial.





ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES  
NIT. 899.999.173-5  
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL



DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En el Municipio de San Francisco, a los (21) días del mes de Dic de 2018, se notificó en forma personal a Leonarda Acevedo Chaves identificado con cédula de ciudadanía No. S. 158.345.

El contenido de la Resolución No. 081 de fecha Dic 19-2018, por medio de la cual se resuelve una solicitud de Licencia de Reconocimiento y Licencia de Construcción en la Modalidad Ampliación y Cerramiento en el predio ubicado en la Calle 4 No. 8-51/55 del Municipio de San Francisco. Así mismo, se informó sobre los recursos de Ley y se entregó copia del mencionado Acto Administrativo. Conocedor de su contenido, en constancia firman:

EL NOTIFICADO

Leonarda ACEVEDO  
C.C. No. 3758345

QUIEN NOTIFICA

[Firma]



# AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO



1

**UBICACION: CALLE 4 N\* 8-51/55**  
**MUNICIPIO: SAN FRANCISCO**  
**DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA**

**NOVIEMBRE DE 2023**



## Contenido

|     |                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------|----|
|     | <b>DESARROLLO PROCESO METODOLÓGICO</b>              | 3  |
| 1.  | OBJETIVO DEL AVALUO                                 | 3  |
|     | <b>TIPO DE AVALUO</b>                               | 3  |
| 2.  | INFORMACIÓN PRELIMINAR:                             | 3  |
| 3.  | INFORMACIÓN GENERAL DE SAN FRANCISCO                | 4  |
|     | <b>UBICACIÓN EN LA CABECERA MUNICIPAL</b>           | 6  |
|     | <b>INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE</b>              | 7  |
| 4.  | DOCUMENTOS Y TITULACION                             | 7  |
| 5.  | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR                      | 7  |
|     | <b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>                           | 7  |
|     | <b>VIAS DE ACCESO</b>                               | 7  |
|     | <b>INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>         | 8  |
|     | <b>CLASE DEL INMUEBLE</b>                           | 8  |
|     | <b>ESTRATO DEL INMUEBLE</b>                         | 8  |
| 6.  | MARCO NORMATIVO                                     | 8  |
| 7.  | CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO                          | 9  |
|     | <b>Linderos:</b>                                    | 10 |
| 8.  | DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN, MATERIALES Y ACABADOS. | 10 |
| 9.  | AVALÚO COMERCIAL                                    | 12 |
|     | TÉCNICA RESIDUAL O DEL POTENCIAL DE DESARROLLO      | 14 |
|     | TÉCNICA DEL COSTO:                                  | 15 |
|     | <b>FACTORES DETERMINANTES</b>                       | 15 |
| 10. | VALOR COMERCIAL FINAL:                              | 20 |
|     | CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO                  | 20 |
|     | CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:                           | 21 |
|     | <b>DECLARACIONES E INFORMACIONES</b>                | 21 |
|     | <b>JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN</b>                  | 23 |
| 11. | ANEXOS Y BIBLIOGRAFIA                               | 24 |
| 12. | ANEXO FOTOGRÁFICO                                   | 25 |
|     | SOPORTES DEL AVALUADOR                              | 26 |



## DESARROLLO PROCESO METODOLÓGICO

### 1. OBJETIVO DEL AVALUO

Determinar a través de la metodología valuatoria el valor comercial base de negociación del inmueble, teniendo en cuenta toda la información, bajo el supuesto de una operación de compraventa de contado y bajo la hipótesis en la cual las partes intervinientes en la negociación conocen toda la información referente al inmueble, en donde en un mercado ordenado y abierto se determina el justo precio comercial para venta del inmueble objeto de estudio.

Por la información y solicitud del interesado el presente avalúo se divide en dos aspectos:

1. Determinar el valor del lote de terreno junto con la construcción plantada de dos pisos con fachada sobre la calle 4.
2. Determinar el valor de las mejoras consistentes en la construcción levantada sobre la calle 3 A y el tercer piso sobre la fachada de la calle 4.

### TIPO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL EN PREDIO URBANO.

### 2. INFORMACIÓN PRELIMINAR:

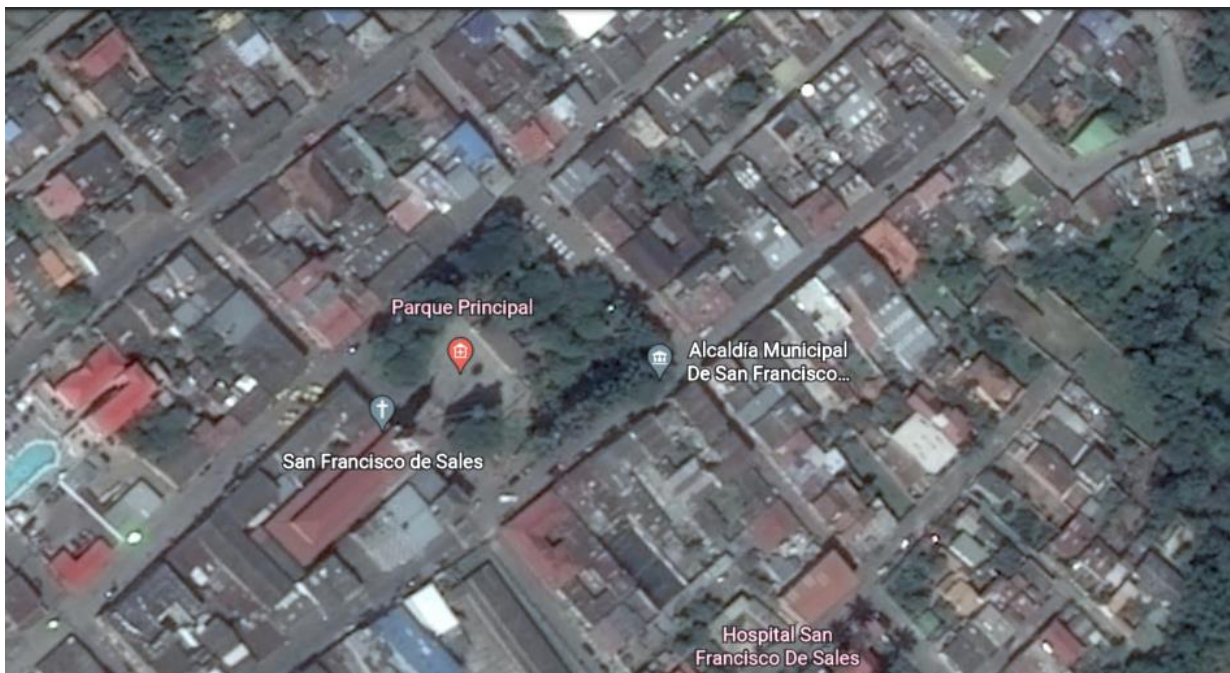
**FECHA DEL AVALÚO:** 20 de NOVIEMBRE de 2023.

**VIGENCIA DEL AVALÚO :** 1 año.

**CONTRATANTE:** LEONARDO ACERO CHAVES

**FECHA INSPECCIÓN:** 28 de octubre de 2023.

#### 2.1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE





Ciudad: SAN FRANCISCO.  
Barrio: CENTRO  
Dirección catastral: CALLE 4 N\* 8-51/55

### 3. INFORMACIÓN GENERAL DE SAN FRANCISCO

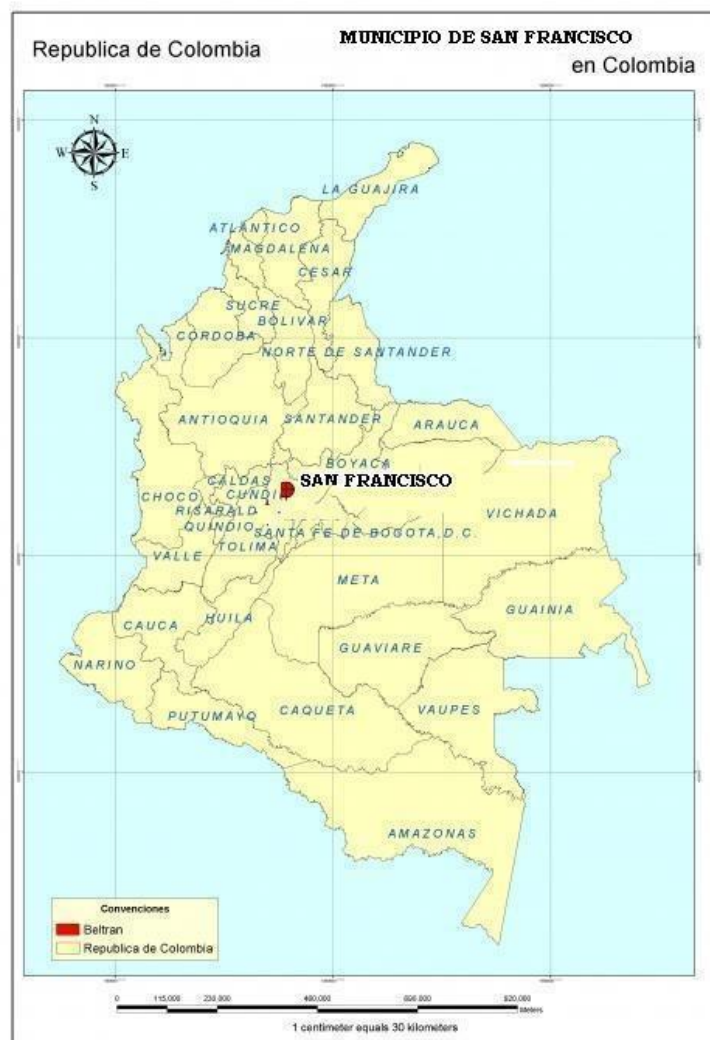
Nombre del municipio: SAN FRANCISCO DE SALES

NIT: 899999173-5

Código Dane: 25658

Gentilicio: San Franciscanos

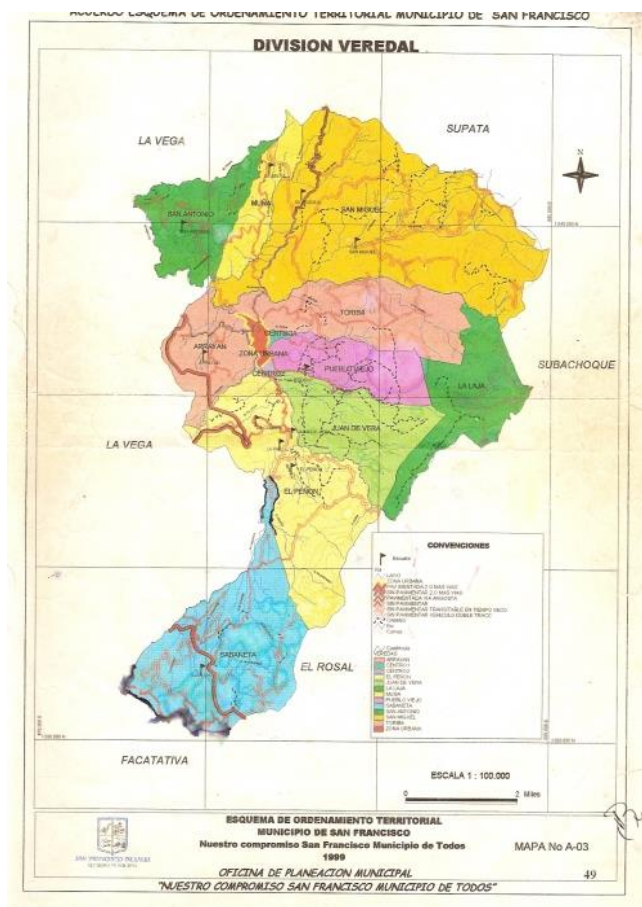
Otros nombres que ha recibido el municipio: Chinga Caliente



Geografía San Francisco en Colombia



## MAPA VEREDAL DE SAN FRANCISCO



El Municipio cuenta con 10 veredas a saber: VEREDA ARRAYAN, EL PEÑON, SABANETA, JUAN DE VERA. PUEBLO VIEJO, TORIBA, SAN MIGUEL, MUÑA, SAN ANTONIO, LA LAJA. Todas ellas habitadas por personas trabajadoras y dedicadas a la agricultura y la ganadería. Nos encontramos en la cordillera oriental, y nuestros principales ríos son: San Miguel y Cañas.

### Límites del municipio:

El Municipio de San Francisco limita al Norte con los Municipios de La Vega y Supatá, al Oriente con Subachoque y El Rosal, al Sur con Facatativá y al occidente con La Vega.

**Extensión total:** 118.118.048 Km<sup>2</sup>

**Extensión área urbana:** 0.658.485 Km<sup>2</sup>

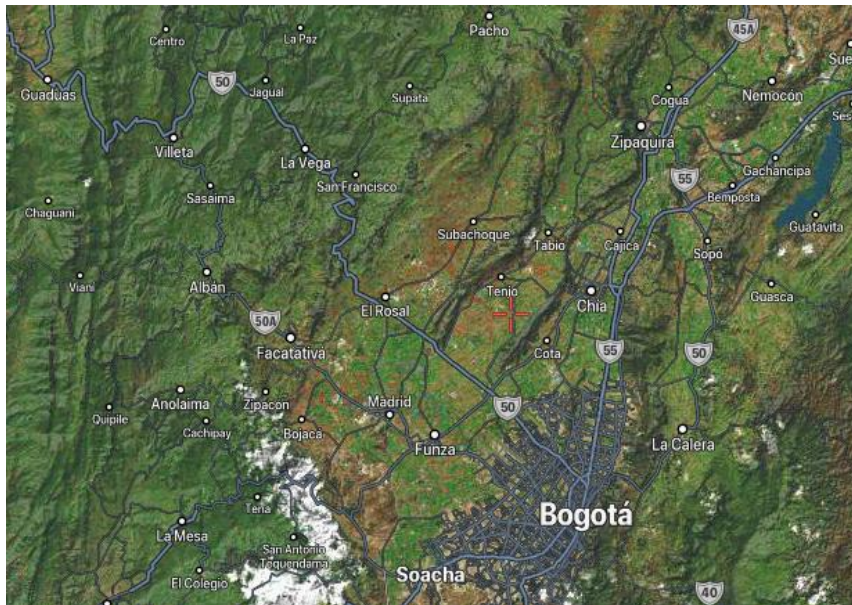
**Extensión área rural:** 117.459.563 Km<sup>2</sup>



Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 1.520

Temperatura media: 20° C

Distancia de referencia: 55 Km



VIA BOGOTA SAN FRANCISCO

Barrio:

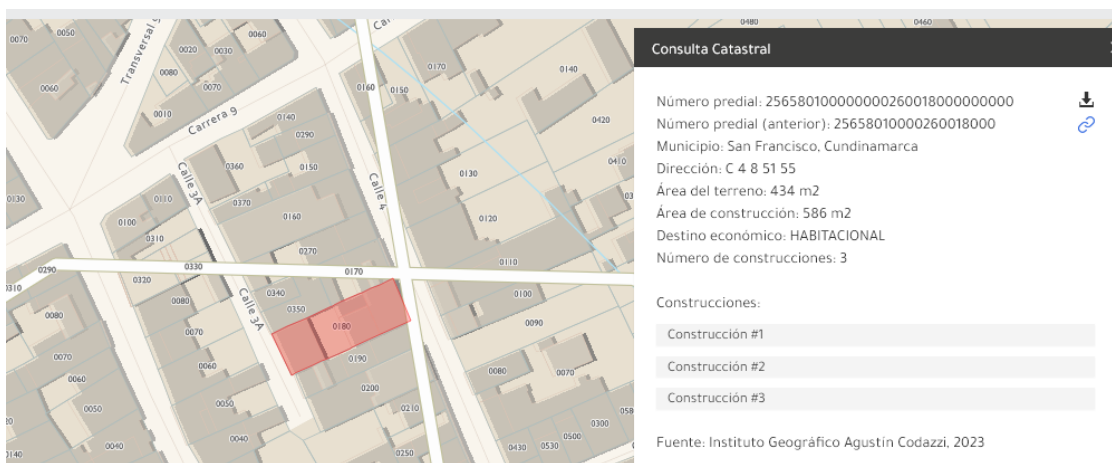
*Centro, ubicado a cincuenta metros del Parque principal.*

USO DEL INMUEBLE

*Residencial Y Comercial*

## UBICACIÓN EN LA CABECERA MUNICIPAL

### PLANOS DEL SECTOR:





## INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE

### 4. DOCUMENTOS Y TITULACION

**Matrícula inmobiliaria:** 156-81449

**Cédula catastral:** 25 658 01-00-0026-0018-000

Escritura

AREA DEL TERRENO: 434 M<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA: 586 M<sup>2</sup>

### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

El inmueble se caracteriza por ser medianero con dos frentes principales sobre vías municipales, y se encuentra localizado entre la calle 4 y la calle 3 A, se ubicado a media cuadra de la alcaldía y el parque principal del municipio de San Francisco.

**ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El predio por encontrarse a pocos metros de la alcaldía y del parque principal los usos del sector son de actividad múltiple del tipo comercial en sus primeros pisos donde se observan todo tipo de negocios, tiendas, almacenes, ferreterías, droguerías, carnicerías, restaurantes etc., y en los segundos pisos su uso es residencial generalmente son edificaciones de dos y tres pisos principalmente unifamiliares y bifamiliares.

#### TRASPORTE PÚBLICO

Taxis y buses del servicio intermunicipal además de moto taxi, por encontrarse tan cerca del parque principal, las actividades urbanas se pueden desarrollar a pie.

#### VIAS DE ACCESO

Al municipio se accede por tres vías principales, viniendo de Bogotá se puede acceder por la antigua vía del Encuentro que atraviesa la vereda del Peñón hasta llegar a la cabecera municipal, vía que es transitable y se encuentra falta de mantenimiento en algunos sectores, la otra entrada de Bogotá, y La Vega, se hace unos seis kilómetros más abajo del Encuentro llegando al sector Minas por donde se baja atravesando la vereda Arrayan llegando por la parte baja de la cabecera, esta vía también necesita mantenimiento y reparación y la otra entrada al municipio es la vía que viene de La Magola donde se encuentran las vías de los municipios Vergara, la Vega y Supatá, vías intermunicipales transitables, también un poco abandonada. Al predio se accede por la calle cuarta vía que se encuentra recién pavimentada en concreto.



## INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con parque, alumbrado público, red de energía eléctrica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado

**PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Positivas por encontrarse en el sector central y comercial de la cabecera municipal, se prevé fluctuación de media a alta en los niveles de precios de la finca raíz del sector como consecuencia de la pandemia que ha ejercido gran demanda de propiedades por ser este municipio muy cercano a la capital (de acuerdo a inmobiliarias y corredores inmobiliarios).

## CLASE DEL INMUEBLE

Edificación urbana tipo multifamiliar sin licencia, con comercio en el primer piso

## ESTRATO DEL INMUEBLE

Estrato DOS (2)

## 6. MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997.

Ley 1673 de 2013.

Decreto 1420 de 1998.

Resolución 620 de 2008 IGAC.

Acuerdo 021 de diciembre 30 de 1999 (EOT).

## REGLAMENTACION URBANISTICA





La reglamentación urbanística que rige el municipio de San Francisco, se encuentra actualmente en el Acuerdo 21 de 1999, actual Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, donde se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rurales y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

Artículo 62. El inmueble motivo de estudio se localiza dentro de la zona urbana Mapa A 08.

2. Zona Central de Actividad Múltiple. Está ubicada en el centro del casco urbano, se desarrollan diferentes tipos de actividades como institucional, residencial y comercial. Corresponde al número 2 del Mapa A-08.

Artículo 64: Zona central de actividad múltiple. Corresponde al 12,20% (8,73Ha) de la zona urbana ubicándose entre la carrera 6\* a la 9\* y entre las calles 1ª a 5ª.

**Uso Principal:** Residencial, institucional como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios; comerciales como los establecimientos dedicados a la venta de bienes al detal y de ventas especializadas.

**Usos Compatibles:** Clubes, parques, <zonas verdes y de servicios.

**Usos Condicionados:** Industrial, así como los usos como institucionales que impliquen labores de cargue y descargue, ni de servicios funerarios.

**Usos prohibidos:** Estaciones de servicio, selváticas y similares, talleres mecánica y cerrajerías, locales destinados a labores de bodega y depósitos.

## 7. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio se encuentra localizado sobre un terreno de topografía plana y cuenta con una extensión de 434 metros cuadrados comprendido entre las calles 4 y 3 A en longitud de 12 .00 metros que son fachadas, y por los costados en longitud de 36.17 metros. (de acuerdo a análisis de la manzana catastral del IGAC), que corresponden a la manzana catastral MZ 26.



La fachada principal se encuentra sobre la calle 4, que forma parte del damero urbanístico de la ciudad, mientras que la calle 3 A cuenta con acceso solo por la carrera 9.

**Linderos:**

**Norte:** En línea recta, de la calle 4 a la calle 3ª A con los predios identificados catastralmente con los números 00-0026-0035-000 en longitud de 36.17 metros.

**Sur:** En línea recta, de la calle 4 a la calle 3ª A con el predio identificado catastralmente con el número 00-0026-0019-000 en longitud de 36.17 metros

**Oriente:** con la calle 4 en longitud de 12.00 metros

**Occidente:** con la calle 3ª A en longitud de 12.00 metros

10

ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN

**Total, construido:** 586.00 m2. (Según documentación oficial IGAC)

**Edad de la construcción;**

Año de construcción: 1973 aproximadamente.

Edad actual: 49 años. Según conversación con los residentes

**Vida técnica: 70 años.** La vida técnica es el tiempo que transcurre en una edificación antes de que haya que incurrir en gastos y costos de reparación y mantenimiento de estructura, cimentación y cubiertas, este tiempo aplica para la construcción de la calle 4, y para la edificación de la calle 3 A el sistema constructivo se realizó teniendo en cuenta las normas sismo resistentes por lo que la vida técnica de ese predio es de 100 años.

**Edad en porcentaje de la vida a la fecha actual:**

Ha transcurrido un 70% de la vida técnica de la edificación para la construcción de la edificación de la calle 4.

Ha transcurrido un 5% de la vida técnica de la edificación para la construcción de la edificación de la calle 3ª A.

## 8. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN, MATERIALES Y ACABADOS.

En el predio se encuentran dos construcciones independientes y de sistema constructivo diferente, por la calle 4 existe una construcción de tres pisos, con dos apartamentos por piso en el 2 y 3 este último referido como mejora, y en el primer piso se encuentra el acceso a los apartamentos y sobre la calle se encuentra un local comercial con tres entradas.

Por la calle 3 A, existe una construcción reciente de tres pisos con un apartamento por piso, que ocupa la mitad de la fachada, referida como mejora, dejando acceso a una zona de garajes y al centro del predio se encuentran unas enramadas cubiertas con teja de zinc y cerchas en durmientes de madera en regular a mal estado que no se toman para el presente avalúo.



### ***Distribución espacial de la casa de la calle cuarta:***

En el primer piso se encuentra un local comercial con tres puerta en cortina de lámina y puerta de acceso a la parte posterior y acceso a los apartamentos por escalera que lleva al segundo piso; que consta de dos apartamentos distribuidos en sala comedor, cocina sencilla, dos alcobas y baño. Tercer piso: dos apartamentos compuestos por sala comedor, cocina sencilla, dos alcobas y baño.

### **Casa ubicada con fachada sobre la calle 4ª.**

#### **LOCAL COMERCIAL**

- Cimentación: Sistema conformado por cimentación ciclópea y vigas de amarre.
  - Estructura: Sistema convencional conformado por muros de carga.
  - Cubierta: Tejas zincs y en fibrocemento.
  - Entrepisos: placa en concreto
  - Muros: En bloque y pañete
  - Carpintería: en madera puertas y closets
  - Escaleras: en concreto y baldosín
  - Pisos: Baldosa de cemento
  - Baños: Enchapado en baldosín mobiliario sencillo
  - Cocina: Mesón en concreto sin puertas enchape en baldosín, estufa a gas propano

#### **APARTAMENTOS SEGUNDO PISO USO: VIVIENDA**

- Estructura; metálica
- Cielo raso: Placa
- Muros: En ladrillo
- Carpintería: madera en puertas y closets
- Carpintería: metálica en puerta de acceso y ventaneria
- Escaleras: en concreto y baldosín
- Pisos: Baldosa de cemento
- Baños: Enchapado en baldosín mobiliario sencillo
- Cocina: Mesón en concreto y enchape en baldosín, estufa a gas propano poceta en acero inoxidable, gabinete en madera.

#### **APARTAMENTOS TERCER PISO USO: VIVIENDA**

- Estructura; metálica
- Cubierta: Teja de zinc
- Cielo raso: Lamina
- Muros: En ladrillo pañetado y pintado
- Carpintería: madera en puertas interiores
- Carpintería: metálica en puerta de acceso y ventaneria
- Escaleras: en concreto y baldosa
- Pisos: Baldosa de cemento
- Baños: Enchapado en baldosín mobiliario sencillo
- Cocina: Mesón en concreto y enchape en baldosín, estufa a gas propano poceta en acero inoxidable, gabinete en madera.



El área del local es de 96 metros cuadrados, el área de todos los apartamentos 235,20 metros cuadrados

#### **Estado de conservación según criterio Heidecke**

El estado de conservación de la edificación es regular, la casa no cuenta con algunos terminados o cuentan con fallas en su estado de conservación

#### ***Casa ubicada con fachada sobre la calle 3 A***

Esta edificación compuesta por tres apartamentos uno por nivel con área de 117,60 metros cuadrados aproximadamente para un área total de 352,80 metros cuadrados, distribuidos en dos alcobas, cocina, patio de ropas, sala comedor y hall de entrada.

Cabe anotar que el inmueble no es propiedad horizontal.

Detalles de la construcción:

- Cimentación: Sistema conformado por cimentación ciclópea y vigas de amarre.
- Estructura: Sistema concreto reforzado.
- Fachada: bloque enchapado en baldosa imitación piedra.
- Cubierta: Tejas zinc.
- Entrepisos: placa en concreto
- Muros: En bloque, pañete y pintura.
- Carpintería: en madera puertas interiores y closets
- Carpintería metálica: puerta de entrada y ventaneria.
- Escaleras: en concreto y baldosín
- Pisos: Baldosa de cemento
- Baños: Enchapado en baldosín mobiliario sencillo
- Cocina: Mesón en concreto sin puertas enchape en baldosín, estufa a gas propano lavaplatos en acero inoxidable.

#### **OTRAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

Se encuentra una mediagua en teja de zinc con cercha en madera que cubre el parqueadero de la entrada por la calle 3 A con acceso por portón metálico. Se encuentra otra cubierta al anexa a la construcción antigua con entrada por la calle 4 que se utiliza como depósito de artículos, materiales y enceres , al centro del predio se halla un solar descubierto.

## **9. AVALÚO COMERCIAL**

#### **MÉTODOS APLICADOS**

Las metodologías a aplicar serán las aprobadas por la legislación colombiana en materia de avalúos contenidas en la resolución 620 de 2008 del IGAC y decreto 1420 de 1998.



## TÉCNICA DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

La técnica de comparación de mercado se encuentra reglamentada en el artículo 1º Res 620 de 2008 IGAC, donde se especifica que “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”. Es así como al hacer una investigación de mercado, se obtienen ofertas de inmuebles similares al avaluado ubicados en el sector, en donde después de proceso de homologación se escogen los referentes de mercado que cumplen con los factores de comparación que se fijarán en el presente avalúo. El resultado de la técnica de comparación de mercado servirá como un referente del posible valor comercial del inmueble avaluado para venta y/o renta, así mismo complementa la aplicación de la técnica residual al determinar el valor de venta del proyecto de construcción nuevo que puede llevarse en el inmueble avaluado.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Media aritmética.

*Donde X = Media, Xi = Dato i, N = Número de datos*

El artículo 10 de la resolución 620 de 2008 del IGAC menciona que “Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”; por lo que en el numeral 9.1 del presente informe se presenta un cuadro de resumen de las ofertas del sector incluyendo teléfono del oferente y código de ubicación en la página web fuente.

Dando cumplimiento al artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC se aplica como medida de tendencia central la media aritmética y se calcula para la media encontrada indicador de dispersión la desviación estándar (cuanto se aleja en promedio cada dato de la media) y el Coeficiente de Varianza (relación entre la desviación estándar y la media). Se verificará que el coeficiente de varianza de la media obtenida sea inferior a 7,5%.

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100 \quad A = \frac{\sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}}{S}$$

Desviación estándar

Coeficiente de varianza

*Donde S = Desviación estándar, Xi = dato, X = Media, N = Cantidad de datos y S = Desviación estándar*

Coeficiente de asimetría

*Donde A = Asimetría, X = Media, M = Moda y S = Desviación estándar*



La técnica de comparación de mercado se aplicará con el objetivo de determinar el valor comercial de venta del inmueble avaluado a partir de dos medias aritméticas. La media aritmética de inmuebles en venta; y la media aritmética del valor de venta de inmuebles correspondientes al potencial de desarrollo máximo.

#### TÉCNICA RESIDUAL O DEL POTENCIAL DE DESARROLLO:

Artículo 4º: Busca llegar al valor comercial del bien inmueble a partir del precio total de inmueble, deduciendo el costo de la construcción. Igualmente deduce el valor del inmueble a partir del potencial de desarrollo que se puede tener de acuerdo a las normas y usos permitidos. De esta forma el valor de terreno tiene relación directa con las posibilidades de obtener beneficios económicos de la construcción que pueda llevarse a cabo en él.

14

Artículo 14º. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga. El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero. El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

#### Pasos metodológicos:

Se aplica la técnica residual de forma tal que se encuentra el valor total del inmueble (construcción y terreno) como un residuo de calcular bajo la óptica del máximo y mejor uso los ingresos máximos y costos asociados a un proyecto de construcción que explote al máximo las condiciones urbanísticas aplicables al inmueble.

Se considera que el uso más viable es el desarrollo de un proyecto comercial de vivienda, dadas las condiciones de uso, ubicación y entorno del inmueble.

Dada las condiciones urbanísticas se considera que el máximo y mejor uso del inmueble es un proyecto de vivienda conformado por un edificio de 3 pisos útiles.

Por lo tanto, se calcula con base en los índices máximos de construcción el área máxima vendible del nuevo desarrollo, de acuerdo al precio determinado en el estudio de campo del sector. Adicionalmente



se calculan los costos para desarrollar este proyecto. La diferencia entre los ingresos y los costos (incluyendo utilidades del promotor / constructor) corresponde al residuo, que corresponde al valor total del inmueble avaluado.

#### TÉCNICA DEL COSTO:

La metodología del costo para edificaciones busca determinar el costo de reposición a nuevo de la edificación para después aplicar depreciación por antigüedad y estado de conservación. En el caso de la depreciación se tendrá como límite de la vida técnica la vida útil de acuerdo a Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Esta técnica se aplicará con dos objetivos:

- El primer objetivo al aplicar la Técnica del Costo es determinar el valor de reposición a nuevo para seguros de la edificación. Este valor corresponde al valor asegurable de los bienes avaluados. Por las características de este avalúo se realiza un presupuesto de obra de tipo paramétrico o presupuesto de obra fase 1. Por medio de esta metodología se busca encontrar el costo de reposición a nuevo o valor a nuevo del prototipo de construcción avaluado, según disposiciones y características de la construcción. Dentro del presupuesto desarrollado se obtienen de fuentes especializadas Costos Directos y costos indirectos a los que se le agregan las utilidades del constructor, encontrando lo que en presupuestos de construcción se denomina Costos Directos + AIUs (costos de administración, imprevistos y utilidades del constructor), estos costos son obtenidos de tipologías similares a las avaluadas, tomadas de fuentes especializadas como Construda y después convertidos en costos términos netos aplicables de forma única e individual a la edificación avaluada de acuerdo a especificaciones técnicas y arquitectónicas particulares. La conversión en términos netos se calcula según la fórmula propuesta por Oscar Borrero Ochoa en su libro Avalúo de Inmuebles y Garantías: % de área útil / % área bruta a partir del 1er piso. Aclaramos que no se presenta la discriminación del valor de reposición de los bienes comunes y de los bienes privados (de acuerdo a la ley 675 de 2001), ya que, para ello, es necesario realizar la valoración de bienes comunes del edificio para determinar su valor de reposición a nuevo.
- El segundo objetivo al aplicar la Técnica del Costo es determinar el costo físico actual de la construcción correspondiente al valor depreciado, según métodos de Fitto y Corvini. Este valor permite diferenciar el valor de la construcción del valor del terreno y tiene aplicación para Normas Internacionales de Información Financiera.

#### FACTORES DETERMINANTES

Ubicación y vías de acceso al sector.

Transporte público.

Servicios públicos.

Estado de conservación actual de inmueble



- Calidad de vocación de uso en la zona de ubicación.
- Precio a nuevo potencial de uso.
- Comparación con inmuebles similares.
- Dinámica del mercado inmobiliario.

REFERENTES COMERCIALES Y VALORES DE MERCADO:

Se realizó una investigación de mercado para determinar el valor comercial de bienes similares al bien inmueble avaluado:

| NOMBR<br>E               | FUENTE     | TIPO DE<br>PROPIEDAD | PRECIO DE<br>VENTA | AREA M2 | valor m2<br>TERRENO |
|--------------------------|------------|----------------------|--------------------|---------|---------------------|
| ISMAEL SORZA             | 3229086790 | LOTE                 | \$ 400.000.000,00  | 180     | \$ 2.222.222,22     |
| GABRIEL DUARTE           | 3103254861 | CASA LOTE            | \$ 580.000.000,00  | 280     | \$ 2.071.428,57     |
| Arquímedes Acero         | 3123053641 | CASA<br>CAMPESTRE    | \$ 720.000.000,00  | 350     | \$ 2.057.142,86     |
| Héctor Sánchez           | 3112106150 | LOTE<br>URBANO       | \$ 460.000.000,00  |         | \$ 2.090.909,09     |
| PROMEDIO                 |            |                      |                    |         | \$ 2.110.425,69     |
| DESVIACION<br>ESTANDAR   |            |                      |                    |         | \$ 151.610,02       |
| COEFICIENTE<br>VARIACION |            |                      |                    |         | -2,419301176        |
| LIMITE SUPERIOR          |            |                      |                    |         | \$ 2.262.035,70     |
| LIMITE INFERIOR          |            |                      |                    |         | \$ 1.958.815,67     |
| VALOR ADOPTADO           |            |                      |                    |         | \$ 2.100.000,00     |

Conclusión: No son muchas las ofertas que se ubican en el área urbana del municipio por lo que se consideran directamente comparables con el inmueble avaluado, las encuestadas y homologadas aquí, por experiencia del avaluador se toma el valor adoptado como el más aceptable.

CUADRO DE VALORES CASA CALLE 4

| TERRENO |        |
|---------|--------|
| AREA M2 | 434,00 |



|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| AREA LIBRE M2                    | 338,00                   |
| <b>CONSTRUCCION CASA CALLE 4</b> |                          |
| VALOR METRO CUADRADO             | \$ 1.684.697,00          |
| COSTO DE REPOSICION              | 0,20                     |
| AJUSTE METRO CUADRADO            | \$ 336.939,40            |
| VALOR REAL                       | \$ 2.021.636,40          |
| <b>DEPRECIACION</b>              |                          |
| EDAD                             | 45,00                    |
| TOTAL VIDA ESPERADA AÑOS         | 70,00                    |
| PORCENTAJE DE VIDA TRANSCURRIDO  | 0,64                     |
| ESTADO DE CONSERVACION           | 3,00                     |
| DEPRECIACION ANTIGÜEDAD ESTADO   | 0,45                     |
| VALOR METRO CUADRADO             | \$ 906.097,43            |
| FACTOR DE COMERCIALIZACION       | 1,00                     |
| VALOR COMERCIAL MENOS            | \$ 906.097,43            |
| AREA CONSTRUIDA M2               | 370,00                   |
| Valor                            | \$ 335.256.050,76        |
| Demerito sobre avalúo            | <b>0,03</b>              |
| VALOR                            | \$ 10.057.681,52         |
| <b>VALOR DE LA CONSTRUCCION</b>  | <b>\$ 325.198.369,23</b> |
| Valor real mt2                   | \$ 878.914,51            |

CUADRO DE VALORES CASA CALLE 3

|                |     |
|----------------|-----|
| <b>TERRENO</b> |     |
| AREA M2        | 434 |



|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| AREA LIBRE M2                     | 337                     |
| <b>CONSTRUCCION CASA CALLE 3A</b> |                         |
| VALOR METRO CUADRADO              | \$ 1.684.697,00         |
| COSTO DE REPOSICION               | 20%                     |
| AJUSTE METRO CUADRADO             | \$ 336.939,40           |
| VALOR REAL                        | \$ 2.021.636,40         |
| <b>DEPRECIACION</b>               |                         |
| EDAD                              | 5                       |
| TOTAL VIDA ESPERADA AÑOS          | 100                     |
| PORCENTAJE DE VIDA TRANSCURRIDO   | 0,05                    |
| ESTADO DE CONSERVACION            | 1                       |
| DEPRECIACION ANTIGÜEDAD ESTADO    | 2,08                    |
| VALOR METRO CUADRADO              | \$ 4.205.003,71         |
| FACTOR DE COMERCIALIZACION        | 1                       |
| VALOR COMERCIAL MENOS             | \$ 4.205.003,71         |
| AREA CONSTRUIDA M2                | 216                     |
| Valor                             | \$908.280.801,79        |
| Demerito sobre avalúo             | 3%                      |
| VALOR                             | \$ 27.248.424,05        |
| <b>VALOR DE LA CONSTRUCCION</b>   | <b>\$881.032.377,74</b> |
| Valor real mt2                    | \$ 4.078.853,60         |

## VALOR DE MEJORAS

### MEJORA CASA CALLE 3 A

| AREA M2 | VALOR M2 CONSTRUCCION | VALOR DE LA MEJORA |
|---------|-----------------------|--------------------|
| 216     | \$ 4.078.853,60       | \$ 881.032.377,60  |

### MEJORA CASA CALLE 4

| AREA M2 | VALOR M2 CONSTRUCCION | VALOR DE LA MEJORA |
|---------|-----------------------|--------------------|
| 117,6   | \$ 906.097,43         | \$ 106.557.057,77  |



|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS | \$ 987.589.435,37 |
|----------------------------|-------------------|

| CUADRO DE VALORES DE REPOSICIÓN A NUEVO CONSTRUCCIÓN |                           |                |        |          |
|------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------|----------|
| #                                                    | Cuadro de áreas           |                |        | Fuente   |
| 1                                                    | Área construida           | 586            | m2     | a        |
| Cuadro de formulación                                |                           |                |        |          |
| 2                                                    | Costo directo bruto m2    | \$ 1.317.029   | pesos  | b        |
| 3                                                    | Factor de conversión      | 1              | número | b y d    |
| 4                                                    | Costo directo neto        | \$ 1.317.029   | pesos  | 21-nov   |
| 5                                                    | Multiplicador del costo   | 1,5            | número | b y d    |
| 6                                                    | Costo de reposición neto  | \$ 1.975.544   | pesos  | 4 x<br>5 |
| 7                                                    | Valor total de reposición | \$ 122.483.728 | pesos  | 6 x 1    |

| CUADRO DE VALORES COMERCIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN |                                     |               |        |            |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------|------------|
| 8                                                  | Año de construcción                 | 1973          | año    | a          |
| 9                                                  | Edad actual                         | 49            | años   | a          |
| 10                                                 | Vida técnica                        | 70            | años   | b y d      |
| 11                                                 | Edad en porcentaje de la vida       | 70,00%        | número | 9 / 10x100 |
| 12                                                 | Estado de conservación              | 3,5           | número | b y d      |
| 13                                                 | Depreciación Fitto Corvini          | 54,99%        | número | b y d      |
| 14                                                 | Depreciación en pesos               | \$ 1.086.351  | pesos  | 6 x 13     |
| 15                                                 | Valor depreciado                    | \$ 889.192    | pesos  | nov-22     |
| 16                                                 | Factor de comercialización          | 1             | número | e          |
| 17                                                 | Valor comercial construcción/<br>m2 | \$ 889.192    | pesos  | 15 x<br>16 |
| 18                                                 | Valor comercial construcción        | \$ 55.129.904 | pesos  | 17 x 1     |

| VALOR COMERCIAL POR COMPARACIÓN |                                 |                     |        |          |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------|----------|
| 19                              | Área de terreno                 | 3.893,00            | m2     | a        |
| 20                              | Valor comercial por comparación | \$ 550.000,00       | número | e        |
| 21                              | Factor criterio                 | 1,05                | número | e        |
| 23                              | Valor comercial terreno         | \$ 2.248.207.500,00 | m2     | 19x20x21 |
| 24                              | Valor comercial construcción    | \$ 55.129.904       | número | 18       |
| 25                              | Valor comercial terreno         | \$ 2.248.207.500,00 | número | 23       |
| 26                              | VALOR COMERCIAL TOTAL           | \$ 2.303.337.404,00 | número | 24+25    |

SON NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$987.589.435,37)

CUADRO RESUMEN GENERAL DE VALORES



A través de la técnica de comparación de mercado calculamos el valor del terreno y a través de la técnica del costo el valor de la construcción concluyendo el siguiente valor comercial de venta del inmueble:

10. VALOR COMERCIAL FINAL:

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| TERRENO       | \$ 911.400.000,00   |
| CASA CALLE 4  | \$ 325.198.369,23   |
| CASA CALLE 3A | \$ 881.032.377,74   |
| VALOR TOTAL   | \$ 2.117.630.746,97 |

SON DOS MIL CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON 97/100

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: DOS MIL CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON 97/100 (\$2.117.630.746.97)

Fuente:

| Fuente |                                                  |
|--------|--------------------------------------------------|
| a      | Documentos y títulos del inmueble                |
| b      | Construdata: Informática para la construcción    |
| c      | Oscar Borrero: Avalúo de Inmuebles y garantías   |
| d      | Resolución 620 del 2008                          |
| e      | Aplicación metodología de comparación de mercado |
| f      | Aplicación técnica residual                      |
| g      | Norma y usos permitidos                          |

CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

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

La ubicación específica del terreno.

El terreno, estado de conservación y mantenimiento del bien en mención.



Las vías de acceso al sector, sus servicios generales de infraestructura nacional y municipal.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial del predio, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por el predio, en un mercado con alternativas de negociación.

El avalúo practicado también corresponde al precio de venta de cada uno de los inmuebles, expresado según la matriz de rentabilidad mínima para inmuebles del área rural, de acuerdo a la oferta y demanda del sector de influencia.

#### CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO:

**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):** Por medio de la presente informo que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión. No tengo interés ni perjuicio con respecto a la materia en cuestión de estos reportes de avalúo, o de las partes involucradas.

Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba. Es lo mejor de mi conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, sus análisis, opiniones y conclusiones expresadas son verdaderos y correctos.

El presente dictamen ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los Estándares de Conducta Profesional, del Registro Abierto de Avaluadores del cual soy miembro.

El valor del inmueble, de la hectárea y del metro cuadrado de tierra, contenido en este informe, está basado en la información suministrada por los lugareños con respecto a ofertas realizadas a los terrenos del sector de influencia, además del uso que tiene actualmente el lote de terreno objeto del avalúo.

**RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:** El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo velatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):** El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### DECLARACIONES E INFORMACIONES



En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 226 del C.G.P. manifiesto lo siguiente:

Que las opiniones por mí emitidas en el presente dictamen son independientes y autónomas y que corresponden a mi real convicción profesional.

### **VIABILIDAD DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO (ART. 407 CGP)**

Existe norma en el esquema de ordenamiento territorial que se debe cumplir, como por ejemplo para la división material del predio el cual necesita obtener licencia de subdivisión, además la licencia de reconocimiento de la construcción de la calle 4 y la ampliación para construir el tercer piso de la calle 4 y el edificio de la calle 3 no se obtuvo la licencia de propiedad horizontal lo que impediría realizar una división material en estos momentos.

Además, si fuese posible optar por la división material: i) a lo largo del lote ii) o a lo ancho del lote, se desmejorarán los derechos de los condueños por cuanto en la primera opción quedarían dos predios alargados tipo túnel y en la segunda opción se perdería un frente del predio; que incidiría en el desvalor de cada uno de los predios partidos. Lo anterior teniendo en cuenta que el atractivo de este inmueble es que cuenta con dos frentes de 12 metros, que no es lo mismo si se redujeran a 6 metros cada uno.

En conclusión, se recomienda vender el predio como un todo y no subdividido para que no desmerezcan los derechos de los condueños en cuanto a su precio se refiere.

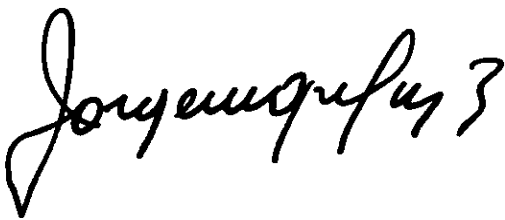
### **INFORMACION DEL AVALUADOR:**

1. **Identidad de quien rinde el dictamen:** JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN, identificado con cedula de ciudadanía número 17195353 de Bogotá.
2. **Dirección, número de identificación y residencia:** Resido en el municipio de San Francisco en la carrera 7 N° 2-25, con teléfono celular número 3208460933 y correo electrónico [jodiaz50@gmail.com](mailto:jodiaz50@gmail.com).
3. **Profesión, oficio, arte o actividad, ejercida por quien rinde el dictamen:** Mi profesión es Arquitecto, con tarjeta profesional 25700-48004 y me encuentro acreditado como perito evaluador por ANA 17195353. Anexo copia de los siguientes documentos que me acreditan como evaluador: Registro Abierto de Evaluador, Certificación de Vigencia de la Tarjeta Profesional, Copia de cedula, tarjeta profesional, tarjetas de afiliado a Lonjas y carnet como auxiliar de la justicia, ejerzo la actividad de perito en diferentes municipios de Cundinamarca como son San Francisco, Guaduas, La Vega, Chía, Nocaima y otros más. Tengo una experiencia de más de catorce años donde he pertenecido a la lista de auxiliares de la justicia.
4. **Publicaciones relacionadas con la materia de peritaje:** He sido conferencista del capítulo: Costos y Presupuestos del Método de Costo, del cual he realizado dos ensayos; también he realizado otro ensayo relacionado con el avalúo de zonas comunes en la propiedad horizontal
5. **Listado de casos en los que he sido designado como perito:**
6. **Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado:** No he sido designado en procesos anteriores por el señor LUIS ANCENO PINZON PARDO. He realizado dictámenes de avalúo de inmuebles en procesos ejecutivos en los que actúa el apoderado de la parte demandada abogado GUILLERMO G. CARDENAS PINEDA, así: i) Demandante: VICTOR MANUEL



7. GIRALDO SERNA, Demandada: AURA MARIA MOCHA HERNANDEZ No. 110014003-027-2002-01289-00 y ii) Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A., Demandada: MCS INGENIERIA Y MANTENIMIENTO INDUSTRIAL SAS y otra. No. 110014003-066-2016-00780-00.
8. **Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50:** No me encuentro incurso en ninguna de las causales del artículo 50 C:G.P.
9. **Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias:** Los métodos e investigaciones efectuados para rendir el presente dictamen son los mismos que he utilizado en peritajes rendidos anteriormente.
10. **Relacionar o adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen:** Documentos enunciados en el expediente: Resolución IGAC 620 de 2018, revistas Construdata, Camacol, La Guía Maestra, Tabla de estado de conservación.

Atentamente,



**JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN**

Cedula de ciudadanía 17195353 de Bogotá

ARQUITECTO

Matricula Profesional 25700-48004 Cundinamarca

PERITO AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA

MATRICULA: R.A.A – 17195353

TELEFONO 3208460933

Correo jodiaz50@gmail.com



## 11. ANEXOS Y BIBLIOGRAFIA

- BORRERO OCHOA, Oscar A. Avalúos de inmuebles y garantías. Biblioteca de la construcción. Bogotá D.C, Colombia. 2002.
- GONZÁLEZ AMAYA, Tiberio. Manual de avalúos urbanos. Fondo editorial Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Bogotá D.C, Colombia. 1997.
- ROBLEDO GIRALDO, William. Avalúos metodologías prácticas. Manizales, Colombia. 1998.
- VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La ley de propiedad horizontal, visión esquemática y concordada. Comlibros. 2006.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA, El valor del suelo urbano en Bogotá 2008.
- CONSTRUDATA. Informática para la construcción.
- [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)
- [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)
- [www.finca](http://www.finca) raíz



## 12.ANEXO FOTOGRÁFICO



## SOPORTES DEL AVALUADOR



Bogotá, 14 de septie

### A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, 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, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, 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 que el señor JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN, Identificado con C.C 17.195.353, está afiliado a nuestra lonja prestando los servicios de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, AVALUOS URBANOS, RURALES, ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS Y GERENCIA DE PROYECTOS desde el 15 de noviembre del 2018

Dada a solicitud de su entidad, Cordialmente

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR  
PRESIDENTE NACIONAL 3204255208

TEL. 8418400 – 3204255208

[www.lonjadecolombia.es.tl](http://www.lonjadecolombia.es.tl)

CRA 60 # 92-36

BOGOTÁ COLOMBIA





E532097

## CERTIFICA

Que el Arquitecto JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN con cédula de ciudadanía No. 17195353 de Bogotá D.C., registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 25700-48004, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 110 del 21 de Septiembre de 1993 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición. Dado en Bogotá, D.C., a los 10 días del mes de Agosto de 2023.

  
**ALFREDO MANUEL REYES ROJAS**  
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web  
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>] y digite  
el siguiente código de verificación 8cW6U5S

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia

PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124

[info@cpnaa.gov.co](mailto:info@cpnaa.gov.co)

[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)



Avaluador inscrito en el RAA a través del:  
**Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A**

**JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN**

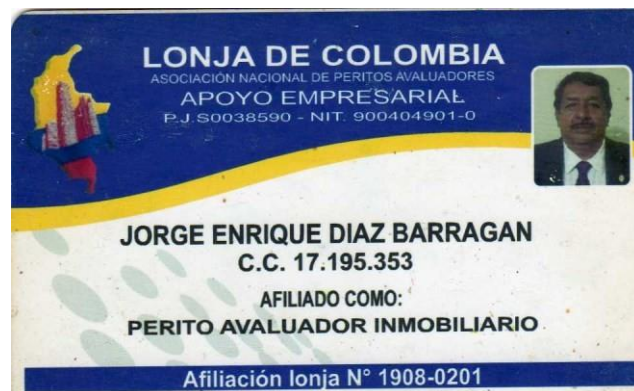
Arquitecto  
**AVAL-17195353**



jodiaz50@gmail.com  
3208460933

ESTUDIOS Y CONSULTORIA







ESTUDIOS & CONSULTORIA

JORGE ENRIQUE DIAZ B.

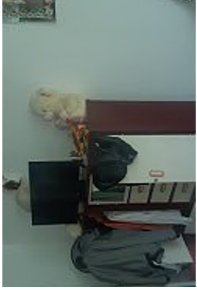
ARQUITECTO AVALUADOR



20220402\_125652.jpg



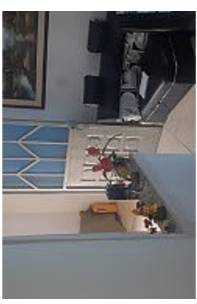
20220402\_125704.jpg



20220402\_125709.jpg



20220402\_125730.jpg



20220402\_125738.jpg



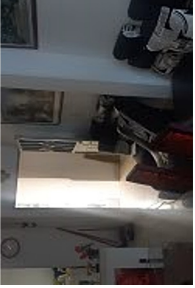
20220402\_125753.jpg



20220402\_125757.jpg



20220402\_125806.jpg



20220402\_125812.jpg



20220402\_115315.jpg



20220402\_115323.jpg



20220402\_115327.jpg



20220402\_115330.jpg



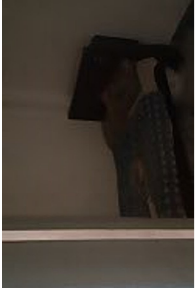
20220402\_115345.jpg



20220402\_115356.jpg



20220402\_115405.jpg



20220402\_115413.jpg



20220402\_115420.jpg



20220402\_115431.jpg



20220402\_115443.jpg



20220402\_115451.jpg



20220402\_115502.jpg



20220402\_115512.jpg



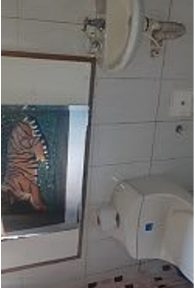
20220402\_115517.jpg



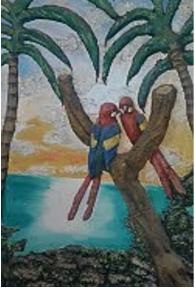
20220402\_115545.jpg



20220402\_115625.jpg



20220402\_115641.jpg



20220402\_115652.jpg



20220402\_115723.jpg



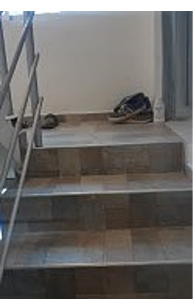
20220402\_115731.jpg



20220402\_115745.jpg



20220402\_120156.jpg



20220402\_120213.jpg





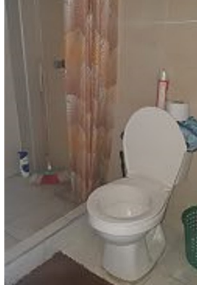
20220402\_120228.jpg



20220402\_120236.jpg



20220402\_120248.jpg



20220402\_120307.jpg



20220402\_120313.jpg



20220402\_120323.jpg



20220402\_120331.jpg



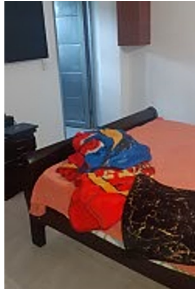
20220402\_120335.jpg



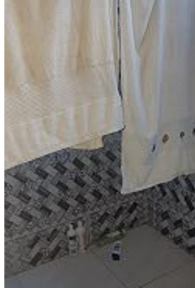
20220402\_120346.jpg



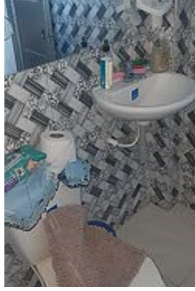
20220402\_120355.jpg



20220402\_120405.jpg



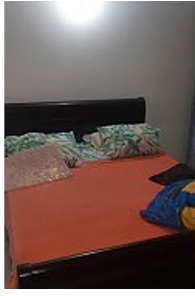
20220402\_120419.jpg



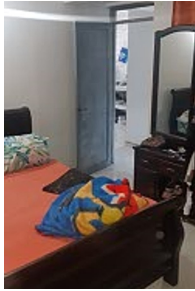
20220402\_120430.jpg



20220402\_120434.jpg



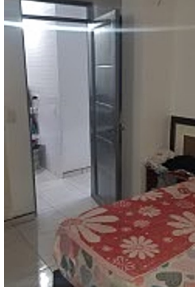
20220402\_120440.jpg



20220402\_120443.jpg



20220402\_120457.jpg



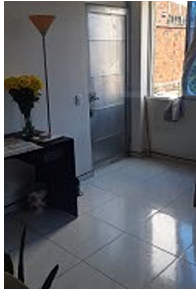
20220402\_120511.jpg



20220402\_120522.jpg



20220402\_120525.jpg



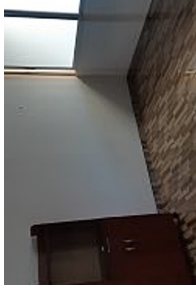
20220402\_120533.jpg



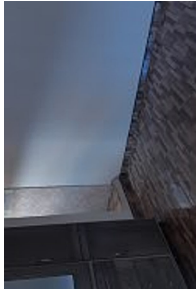
20220402\_120918.jpg



20220402\_120927.jpg



20220402\_120954.jpg



20220402\_121008.jpg



20220402\_121018.jpg



20220402\_121026.jpg



20220402\_121033.jpg



20220402\_121043.jpg



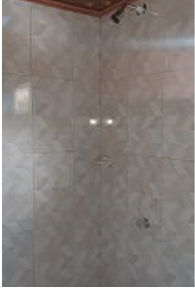
20220402\_121055.jpg



20220402\_121110.jpg



20220402\_121115.jpg



20220402\_121124.jpg



20220402\_121133.jpg



20220402\_121141.jpg





20220402\_121150.jpg



20220402\_121154.jpg



20220402\_121158.jpg



20220402\_121208.jpg



20220402\_121218.jpg



20220402\_121231.jpg



20220402\_121249.jpg



20220402\_121437.jpg



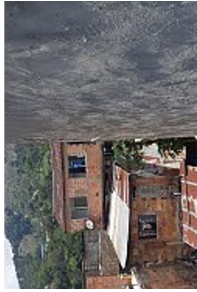
20220402\_121441.jpg



20220402\_121500.jpg



20220402\_121506.jpg



20220402\_121512.jpg



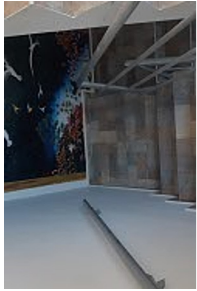
20220402\_121638.jpg



20220402\_121646.jpg



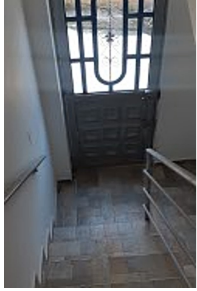
20220402\_121711.jpg



20220402\_121725.jpg



20220402\_121808.jpg



20220402\_121817.jpg



20220402\_121854.jpg



20220402\_121929.jpg



20220402\_121937.jpg



20220402\_121951.jpg



20220402\_121954.jpg



20220402\_121958.jpg



20220402\_122048.jpg



20220402\_123009.jpg



20220402\_123029.jpg



20220402\_123041.jpg



20220402\_123047.jpg



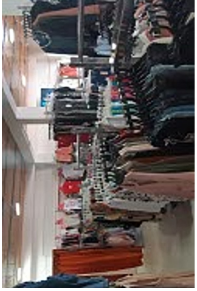
20220402\_123051.jpg



20220402\_123137.jpg



20220402\_123156.jpg



20220402\_123217.jpg



20220402\_123221.jpg



20220402\_123224.jpg





20220402\_123237.jpg



20220402\_123312.jpg



20220402\_123348.jpg



20220402\_123407.jpg



20220402\_123438.jpg



20220402\_123446.jpg



20220402\_123501.jpg



20220402\_123515.jpg



20220402\_123523.jpg



20220402\_123528.jpg



20220402\_123542.jpg



20220402\_123554.jpg



20220402\_123602.jpg



20220402\_123613.jpg



20220402\_123623.jpg



20220402\_123633.jpg



20220402\_123645.jpg



20220402\_123659.jpg



20220402\_124009.jpg



20220402\_124025.jpg



20220402\_124039.jpg



20220402\_124051.jpg



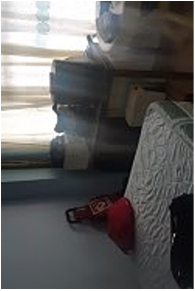
20220402\_124223.jpg



20220402\_124227.jpg



20220402\_124233.jpg



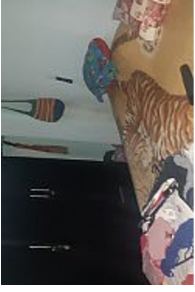
20220402\_124243.jpg



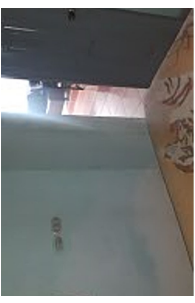
20220402\_124251.jpg



20220402\_124259.jpg



20220402\_124306.jpg



20220402\_124317.jpg



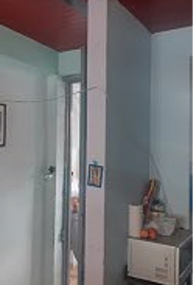
20220402\_124331.jpg



20220402\_124358.jpg



20220402\_124404.jpg



20220402\_124408.jpg



20220402\_124448.jpg





20220402\_124454.jpg



20220402\_124503.jpg



20220402\_124512.jpg



20220402\_124522.jpg



20220402\_124531.jpg



20220402\_124538.jpg



20220402\_124545.jpg



20220402\_124554.jpg



20220402\_124604.jpg



20220402\_124619.jpg



20220402\_124626.jpg



20220402\_124633.jpg



20220402\_124648.jpg



20220402\_124653.jpg



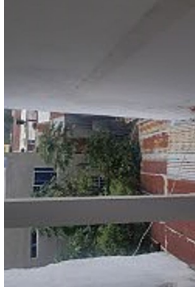
20220402\_124706.jpg



20220402\_124742.jpg



20220402\_124753.jpg



20220402\_124759.jpg



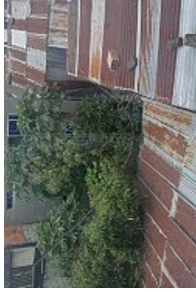
20220402\_124840.jpg



20220402\_124855.jpg



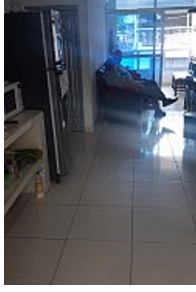
20220402\_124902.jpg



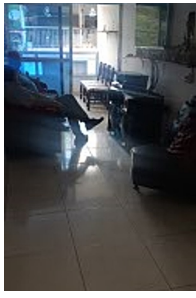
20220402\_124907.jpg



20220402\_124928.jpg



20220402\_124931.jpg



20220402\_124938.jpg



20220402\_124950.jpg



20220402\_124958.jpg



20220402\_125010.jpg



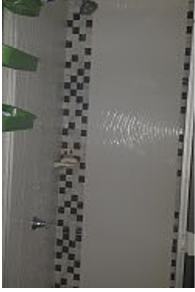
20220402\_125020.jpg



20220402\_125035.jpg



20220402\_125043.jpg



20220402\_125059.jpg



20220402\_125109.jpg



20220402\_125119.jpg

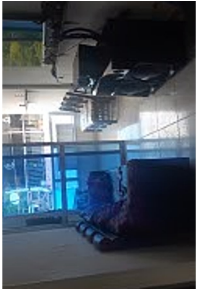


20220402\_125128.jpg





20220402\_125150.jpg



20220402\_125204.jpg



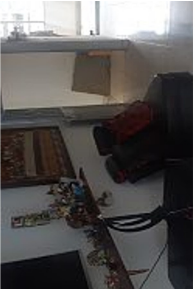
20220402\_125215.jpg



20220402\_125221.jpg



20220402\_125234.jpg



20220402\_125240.jpg



20220402\_125250.jpg



20220402\_125257.jpg



20220402\_125356.jpg



20220402\_125359.jpg



20220402\_125432.jpg



20220402\_125448.jpg



20220402\_125456.jpg



20220402\_125459.jpg



20220402\_125503.jpg



20220402\_125514.jpg



20220402\_125522.jpg



20220402\_125546.jpg



20220402\_125558.jpg



20220402\_125610.jpg



20220402\_125623.jpg



20220402\_125634.jpg



20220402\_125642.jpg



PIN de Validación: b7250ad1



<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) JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17195353, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17195353.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Jun 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 de inscripción  
25 Jun 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 de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b7250ad1



#### 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 de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- ♦ Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- ♦ Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- ♦ 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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7250ad1



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**Régimen 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 de inscripción  
25 Jun 2021

Regimen  
**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.





PIN de Validación: b7250ad1



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



Fecha de inscripción  
**25 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: SAN FRANCISCO, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 7 # 2-25

Teléfono: 3208460933

Correo Electrónico: jodiaz50@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales-Instituto Politécnico Internacional

Arquitecto-Corporación Universitaria Piloto de Colombia

**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) JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17195353.**

**EI(la) señor(a) JORGE ENRIQUE DIAZ BARRAGAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



PIN de Validación: b7250ad1



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7250ad1**

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 cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



DIVISORIO DE LORENA ASTRID GARZON BARRERA vs LEONARDO ACERO CHAVES. No. 2022-00150

Guillermo Cardenas <cardenas908@hotmail.com>

Mar 05/12/2023 14:19

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - San Francisco <jpmsanfranciscosales@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC:abogadoeduardgarzoncordero@hotmail.com <abogadoeduardgarzoncordero@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (33 MB)

ACERO CHAVES LEONARDO - CONTESTACION DEMANDA CON ANEXOS.pdf;

Señores  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE SALES  
E. S. D.

Buenas tardes.

Como apoderado del demandado señor LEONARDO ACERO CHAVES, en el proceso en referencia, estoy allegando contestación de la demanda.

Cordial saludo,

**GUILLERMO G. CÁRDENAS PINEDA**  
**Abogad**  
**Tel. 315 3420966**