INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

ÍNDICE GENERAL

INFORMACIÓN BÁSICA

MARCO LEGAL DE REFERENCIA
DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA
DOCUMENTACIÓN ADICIONAL
FECHA DE VISITA
FECHA DEL INFORME
VIGENCIA DEL Dictamen

INFORMACIÓN DEL SECTOR
LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

GENERALIDADES DE LOS PREDIOS
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
Ubicación Accesibilidad
Linderos
Áreas
Forma Geométrica
Vías Internas
Cercas Perimetrales E Internas
Servicios Básicos Disponibles
Recursos Hídricos y Tipos de Irrigación
Suelos
Unidades Fisiográficas
Matriz De Explotación Económica
Normas Reguladoras del Uso del Suelo

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓNES

Especificaciones Técnicas y Constructivas
Estado de Conservación y Vetustez
Servicios Públicos

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA
Antecedentes por Otros Dictámenes
Mercado Inmobiliario: Ofertas y Arrendamientos

INVESTIGACIÓN DIRECTA
Procesamiento Estadístico Investigación Directa

CÁLCULOS

VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS
Cálculo del Costo de Reposición
Calculo Dictamen de las Construcciones

LIQUIDACIÓN DEL DICTAMEN

CONSIDERACIONES GENERALES
DICTAMEN

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
ANEXO DOCUMENTAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Vista UF # 1

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

Demandante: ERNESTO DIAZ MONSALVE
Demandados: JAIME ORTIZ ULLOA, JIERO ORTIZ ULLOA,
HECTOR FAVIO JIMENEZ ORTIZ, GLORIA ORTIZ DE PEÑA,
DORA STELLA JIMENEZ ORTIZ, LUZ MARINA JIMENEZ ORTIZ,
ROSALBA JIMENEZ ORTIZ, SANDRA MILENA JIMENEZ ORTIZ,
JAIRO ALIRIO JIMENEZ ORTIZ, JORGE ENRIQUE ULLOA Y
PERSONAS INDETERMINADAS
Proceso ordinario: CLARACION DE PERTENECIA
Proceso radicación: 25 658 40 89 001 2019 00187
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco

1. INFORMACIÓN BASICA

MATRICULA INMOBILIARIA: 156 - 9791
REF. NUMERO CATASTRAL: 00 – 00 – 0003 – 0086 - 000

DIRECCION DEL INMUEBLE: **FINCA BUENAVISTA**

UBICACION DEL INMUEBLE: Finca Buenavista Vereda San Antonio (LOTE 4) Del Municipio San Francisco Cundinamarca Matricula No.156-9791 de
(Bogotá A san francisco Cun.) Por una de las mejores vías y se encuentra a 60 km A Bogotá. A un tiempo aproximado de 1h 21 min.
LA VIA ACCESO, AL PREDIO ES DEL SECTOR URBANO AL LOTE 2 KILOMETROS DE VIA PAVIMENTADA Y 1 KILOMETRO VIA SIN PAVIMENTO

CLASE DE AVALUO:	COMERCIAL
TIPO DE INMUEBLE:	LOTE (4)
DESTINACION ACTUAL:	RECREACION Y CULTIVO CAFE
SOLICITANTE:	JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL SAN FRACISCO (CUD)
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
PERITO AVALUADOR:	JOSÉ HENRY MEJIA DUQUE
FECHA INSPECCION OCULAR:	05 DE MAYO DE 2021
FECHA DEL AVALUO:	11 DE MAYO DE 2021

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN JURÍDICA Y DE TITULACION

TITULO DE ADQUISICIÓN:

UF No 1: Certificado de Tradición y Liberta No 156- 9791

TIPO DE PROPIEDAD: PARTICULAR

VETUSTEZ: 81 AÑOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

UF No 1 Certificado de Tradición y Liberta No 156- 9791

CERTIFICADO SECRETARIA DE HACIENDA
UNICIPIO SAN FRANCISCO
CUNDINAMARCA
PLANO TOPOGRAFICO

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Se encuentra en Buen estado de conservación.

ILUMINACIÓN: Todas las áreas poseen iluminación natural

FUNCIONALIDAD: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con sus usos.

AREA DEL TERRRENO
SEGÚN SECRETARIA HACIENDA

UF No 1. 8 HAS

INFRAESTRUCTURA HIDRAÚLICA: SIN SERVICIO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO VEREDAL. EL AGUA ES DE POZO/TANQUE DEL PREDIO. ALCANTARILLADO POZO SÉPTICO.

FUENTE: Certificado de Tradición y Liberta No 156- 9791
SECRETARIA HACIENDA

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Matriz de Explotación Económica:

Cobertura	***UF No 1***	***Total Área por uso***
TERRENO	8 HAS	8 HAS
Total Área por U.F. No 1	8 HAS	8 HAS

TOTAL DEL AREA POR USO: 8 HAS

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CLIMA:

La temperatura promedio en El Colegio es 20 °C

VÍAS DE ACCESO:

Terrestres: Posee la ruta del como

(Bogotá – san francisco) por una de las mejores vías y se encuentra a 60 km de Bogotá. A un tiempo aproximado de 1h 21 min Horas.

Salga de Avenida Suba
Gire a la derecha en Calle 127
Gire a la izquierda en Boyacá
Manténgase a la derecha en Boyacá
Gire a la derecha en Calle 80
Siga Calle 80
Manténgase a la derecha en Puente
Siga Vía 50/50
En la rotonda, tome la segunda salida en Via 50/50
Continúe por la derecha en 50 - San Francisco
Gire a la derecha en Calle 2
Gire a la derecha en Carrera 8
Ha llegado a Carrera 8. Su destino está a la derecha

Encontramos el casco urbano del municipio.

Estas vías se encuentran totalmente pavimentadas

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

TRANSPORTE:

FLOTA SANTA FE

RUTAS MUNICIPALES:

Cootrasanfrancisco, empresa de San Francisco de Sales Cundinamarca, constituida bajo servicios de transporte mixto, local, rural, intermunicipal y nacional.

AL salir de Bogotá por la calle 80 y después de pasar por el Alto del Vino, se empieza a descender hacia Villeta y, en el costado derecho, se encuentra un letrero que dice "Bienvenido a San Francisco". Allí se ven las buseticas de transporte público, una que otra persona se baja en el parador que es conocido como el Alto de Minas. Siguiendo unos 15 minutos por esa carretera, completamente pavimentada, se llega al municipio de San Francisco de Sales; en su plaza central lo primero que llama la atención es un conjunto de palmas que alcanzan a medir 20 metros de altura.

Equipamientos Colativos (Casco Urbano)

SERVICIOS PUBLICOS INSTALADOS:

ENERGIA : BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO.
ACUEDUCTO : BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO.
ALCANTARILLADO: BUENA CALIDAD DE FUNCIONAMIENTO

EDUCACION

Secundaria en San Francisco - Cundinamarca
3 Resultados
Institucion Educativa Republica De Francia
Institucion: Institucion Educativa Republica De Francia
Número de Sedes: 16
Nivel Educativo: Preescolar, Educación Media, Secundaria, Básica Primaria
Dirección: Calle 1 Carrera 1
Código del establecimiento: 125658000231
San Francisco - Cundinamarca.
Gimnasio Campestre Intimalka
Institucion: Gimnasio Campestre Intimalka
Número de Sedes: 1
Nivel Educativo: Preescolar, Educación Media, Secundaria, Básica Primaria
Dirección: Cl 4 4 10
Código del establecimiento: 325658000353
San Francisco - Cundinamarca.
Corporación Educativa San Francisco Coresaf
Institucion: Corporación Educativa San Francisco Coresaf
Número de Sedes: 1
Nivel Educativo: Educación Media, Secundaria, Básica Primaria
Dirección: San Francisco
Código del establecimiento: 325658000377
San Francisco - Cundinamarca.

SALUD

Hospital **San Francisco** de Viotá primera IPS de **Cundinamarca**

Institución Prestadora de Servicios de **Salud** del municipio de **San Francisco** de Sales, **Cundinamarca**.(E. S.E)

E.S.E Hospital **San Francisco**

TOPOGRAFÍA

San Francisco de Sales es un **municipio** colombiano del departamento de **Cundinamarca**, ubicado en la Provincia del Gualivá, a 55 km al noroccidente de Bogotá. Es el cuarto **municipio** más poblado de la Provincia, con una población estimada en 2005 de 8.187 habitantes. Tiene una superficie terrestre de 118 km².

GEOGRAFÍA:

El municipio presenta como divisiones administrativas el sector urbano, compuesto por la cabecera municipal con 2.851 habitantes y el sector rural, con 5.336 habitantes, formado por la veredas de Arrayán, El Peñón, Juan de Vera, La Laja, Muña, Pueblo Viejo, Sabaneta, San Antonio, San Miguel y Tóriba.

Sus tierras están comprendidas en los pisos térmicos templado, frío y piso bioclimático páramo bajo. El municipio presenta una temperatura media de 20 °C en la mayor parte del territorio, con una precipitación media anual de 1.493 mm. Está ubicado a 55 km de Bogotá D.C.; esta distancia junto con su clima, paisaje, recurso hídrico y otras características, lo hacen atractivo para el turismo.

ZONA FISICA de 3% -7% Ligeramente Plano

FORMA TERRENO: Rectangular

LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN

el turista recibe es a visitar un lugar conocido como El Jardín Encantado, una casa en la que se encuentran casi treinta especies de colibríes y donde uno puede pasar la mañana viendo cómo las aves toman y toman agua.

Luego, para almorzar, un buen plan es ir a Lago Verde, una finca donde se puede practicar la pesca deportiva. Después de un rato recogiendo y lanzando anzuelos con carnada, las provocativas cachamas pican y entonces son preparadas al gusto en el restaurante de la finca.

Alguien habla de las cabalgatas: usualmente estas suelen ser cómodas y los recorridos se hacen por carreteras destapadas; pero las de San Francisco son diferentes, pues el guía dirige al grupo por una trocha y cruza el río para finalizar con un galope rápido en un camino cerca al punto de partida.

RECURSOS HIDRICOS

Hidrológico del Río San Francisco en la cuenca abastecedora del embalse el Sisga ubicada en el municipio de Chocontá Cundinamarca.

ECONOMÍA: TURISMO

EDUCACIÓN

SECUNDARIA BASICA

PRIMARIA

SERVICIOS PUBLICOS

El municipio de San Francisco Cundinamarca cuentan con buenos servicios públicos, pero estos no se encuentran situados en todas las zonas de este, dejando por fuera a muchos habitantes de los servicios básicos para vivir.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL - La contaminación ambiental se debe a cambiar las características de un ambiente natural extinguiendo la flora y fauna de este también por gran densificación de población que no tiene un cuidado de este generando altos grados de contaminación. En este caso se percibe una contaminación fluvial.

ESPACIO PUBLICO - Es una zona de estar en la que cualquier persona tiene derecho a transitar sin prohibiciones

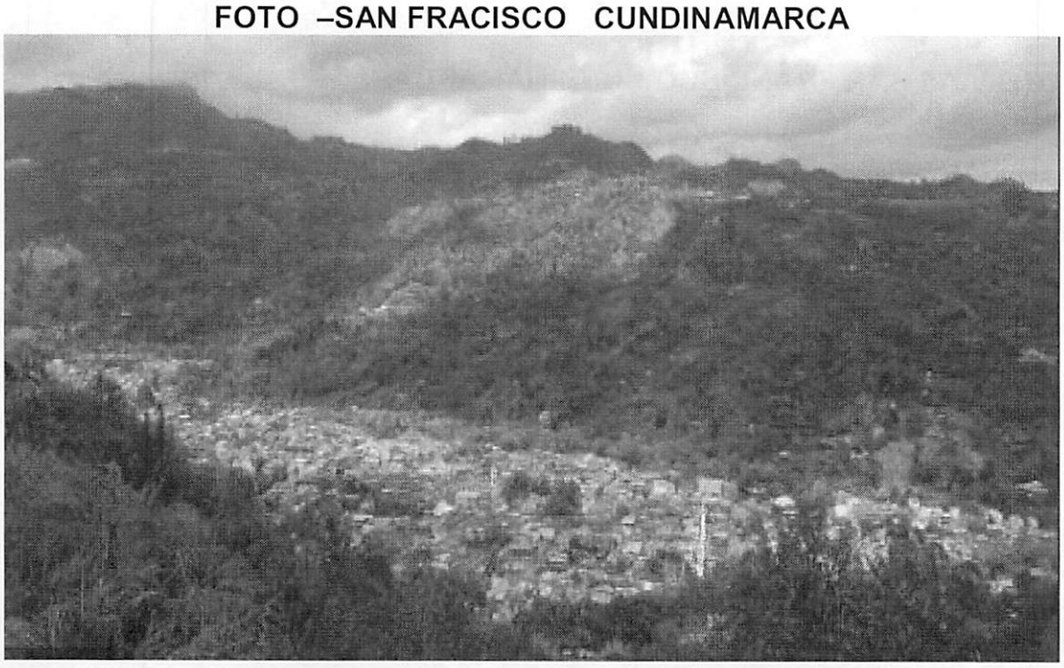
INFRAESTRUCTURA PUBLICA - Son espacios o servicios que se dan a la población para satisfacer sus necesidades hechos por el estado y financiado con fondos públicos.

FAUNA: - El en municipio de San Francisco perteneciente al departamento de Cundinamarca (Colombia), se identificó un corredor de conectividad de 21 kilómetros ramificado hacia los Parques Nacionales Naturales de Chingaza, Sumapaz, el Santuario de Fauna y Flora de Iguaque y sus distritos de manejo integrado (DMI) (IAvH, 2017). En este corredor ubicado en el sector oriental del municipio, se realizó la caracterización de tres remanentes de bosque andino con un esfuerzo de muestreo de 0.1 ha (10 transeptos de 50 x 2 m) para cada localidad (3 en total), y en donde se censaron 974 individuos con DAP > 2,5 cm, de estos se tomó muestras de 271 individuos para su identificación y homologación. En total se identificaron 126 especies distribuidas en 88 géneros y 51 familias botánicas. También se realizaron colectas libres a individuos fértiles, los cuales no cumplían con el valor del DAP o que se encontraban

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

FOTO –SAN FRACISCO CUNDINAMARCA



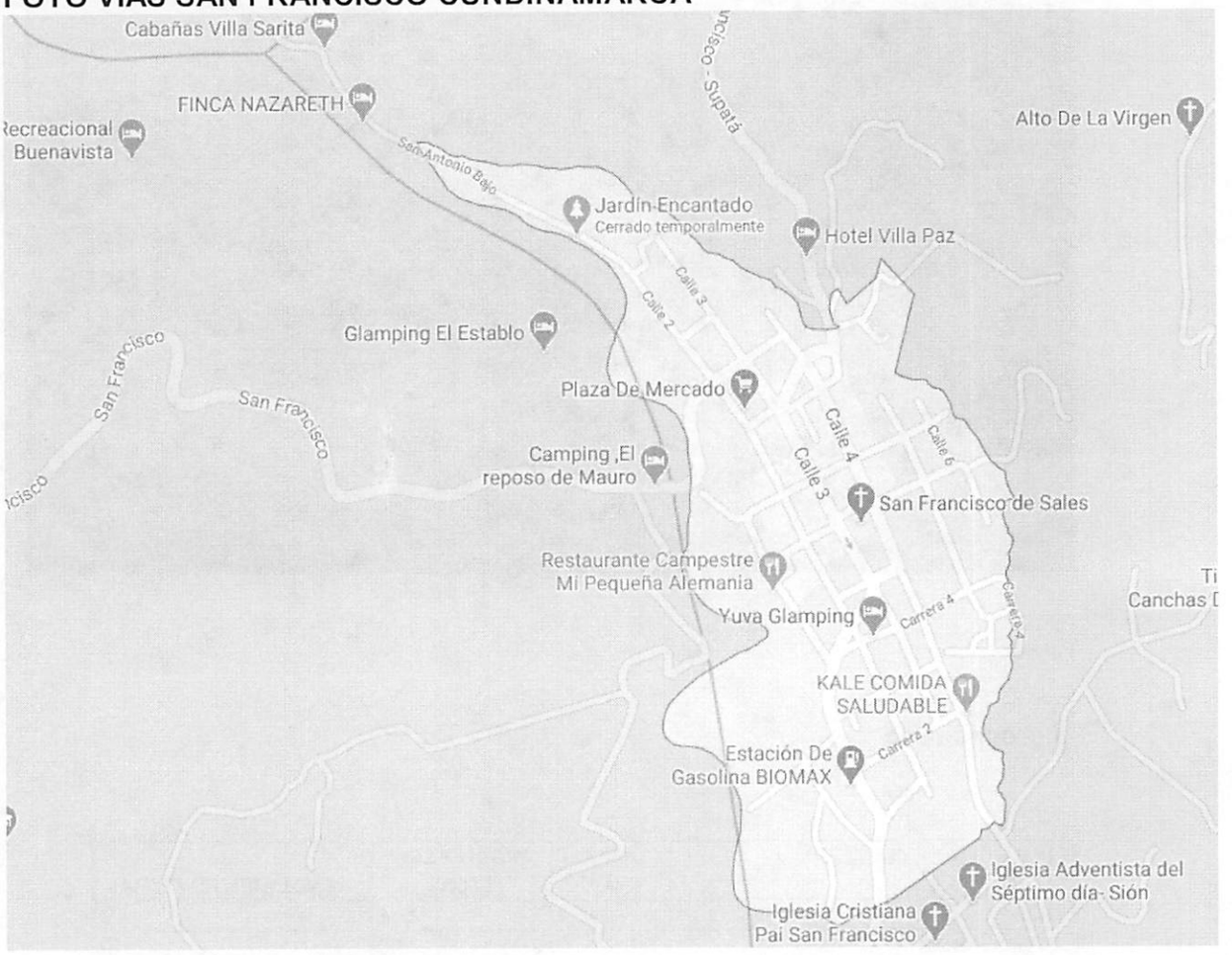
Agropecuario

CULTIVO	AREA (HAS)	PRODUCCION (TON)	RENDIMIENTO (T/HA)
Café	594,4	556	1
Plátano (solo)	5	50	10
Plátano (asociado)	191	940	5
Citricos (solo)	15	90	6
Citricos (asociado)	118	690	6
Caña panelera	12	48	4 (panela)
Aguacate	17	63	7
Yuca	6	120	15
Maíz marillo	13	18	1,5
Fríjol	11	10	1
Tomate invernadero	2,4	23	19

Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico, Agropecuario y medio ambiente. (2015)

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

FOTO VIAS SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA



LINDEROS DEL PREDIO MAYOR EXTENSION:

Partiendo del mojón marcado con el número (1) ubicado al borde del camino, Siguiendo dicho camino hasta encontrar el mojón número (2) lindando camino Al medio con el predio de PEDRO HERNANDEZ; de este mojón volviendo a mano Derecha siguiendo el mencionado camino en ciento diez metros (110 M2) hasta Encontrar el mojón tres (3) de aquí volviendo a la derecha siguiendo el citado camino En ciento noventa metros (190 M2) hasta encontrar el mojón cuatro (4) lindando en estos dos (2) trayectos camino al medio con el predio de JULIO BARAHONA, de este mojón siguiendo Ya el mencionado camino en cuatrocientos sesenta y nueve metros (469 M2) hasta encontrar el mojo cinco (5) lindando camino al medio con predios de JULIO MARAHONA Y MARCOS JIMENEZ; del mojón cinco (5) volviendo a la derecha y siguiendo tantas veces nombrado camino Veredal en doscientos veintidós metros (222 M2) hasta encontrar el mojón número seis (6) Lindando camino al medio con predios de FRANCISCO DIAZ; de aquí volviendo a mano derecha En línea quebrada de ciento noventa y dos metros (192) hasta encontrar el mojón número siete (7) lindando con el predio de JOSE A.LONDOÑO; de este mojón siguiendo la misma dirección y En línea quebrada hasta encontrar el mojón número ocho (8) ubicado al borde de la quebrada, Lindando en este trayecto con el predio el RECUERDO, del propiedad del causante PAB LO EMILIO ORTIZ LEON, de este mojón volviendo a mano derecha siguiendo el borde de la Mencionada quebrada en doscientos quince metros (215 M2) lindando con la quebrada al medio con el predio de LUIS SILVA hasta encontrar el mojón número uno (1) tomado como punto de partida y cierra."

LIDEROS ESPECIALES

Partiendo del mojón M – 18 al mojón M – 21 en línea quebrada y distancia de 116.41 metros linda con la Vía de acceso, del mojón M – 21 al mojón M – 17 en línea semirecta y distancia de 48.95 metros, linda con la vía acceso, del mojón M - 17 al mojón M - 1 en línea semirecta y distancia de 122.46 metros, linda con predio DE CALIXTO SUAREZ y del mojón M – 1 al mojón M - 18 en línea quebrada y distancia de 67.05 metros, linda con el predio de JOSE ANTONIO LONDOÑO y encierra

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: BUENO

VÍAS INTERNAS: Vías pavimentadas, algunas sin pavimentar, destapadas y en placa huella,

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área
U.F.1	IV	12-25%, Relieve pendiente	extensiva pastos mejorados , de corte y tierra de labor	8 HAS

El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F): Área: *8* HAS ***c****obertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte*

Tabla 1. Porcentajes de las divisiones territoriales

Vereda	Porcentaje (%)
Arrayan	5,16%
Centro	0,31%
El Peñón	14,01%
Juan Vera	7,50%
La laja	7,48%
Muña	3,60%
Pueblo viejo	5,11%
Sabaneta	14,55%
San Antonio	6,19%
San Miguel	26,54%
Toriba	9,00%
Zona urbana	0,56%
TOTAL	**100,00%**

Fuente. Oficina de planeación municipal, 2017

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 28: Los bosques primarios en zonas públicas o privadas, se consideran zonas de conservación exclusiva con usos compatibles (recreación contemplativa, pasiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada).

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 29: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales que no son factibles de mitigar, se delimitaran y se excluirán de asignárselas a usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, y no son susceptibles de mitigación. Estas áreas en el municipio corresponden a las zonas de fallas ubicadas en la zona media de la vereda San Miguel y en la parte baja de las veredas Tóriba, Pueblo Viejo y Juan de Vera, identificas en el mapa de amenazas naturales como susceptibilidad a amenazas sísmicas. Las otras zonas de amenazas naturales que parecen relacionadas en el Mapa A-06, corresponden a zonas susceptibles de deslizamientos y movimientos en masa, a las zonas montañosas con susceptibilidad de incendios forestales y susceptibilidad a inundación en el casco urbano, que se consideran mitigables con un adecuado manejo de los suelos, vegetación y aguas.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 30: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 31: USO PRINCIPAL, Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

ARTICULO 32: USO COMPATIBLE, Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 33: USO CONDICIONADO, Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

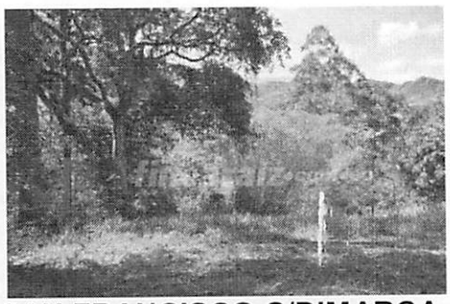
ARTICULO 34: USO PROHIBIDO, Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

ARTICULO 35: PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 36: CONSERVACION: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO



SAN FRANCISCO C/DIMARCA
VEREDA SAN ANTONIO
FINCA VENTA $250.0000.0000
CEL: 312 5094120

SAN FRANCISCO C/DIMARCA
VEREDA SAN ANTONIO
FINCA VENTA $350.0000.0000
CEL: 300 5564824

SAN FRANCISCO C/DIMARCA
VEREDA SAN ANTONIO
FINCA VENTA $490.0000.0000
CEL: 321 3484917

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts²)	Promedio por mt2
1		Está en: Inicio / Cundinamarca / Otros Municipios / Vereda San Antonio San Francisco / **Finca En Venta Otros Municipios Vereda San Antonio San Francisco** **CEL: 312 5094120**	$250.000.000	6.400	$39.062
2		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda_san_antonio_san_francisco-det-5852881.aspx CEL: 300 5564824	$350.000.000	27.000	$12.962
3		https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944 CEL: 321 3484917	$490.000.000	24.785	$19.770

84Número de datos	3	
Promedio lote de terreno		$36.893
Promedio construcción		$0

OFERTAS		
1	*$39.062.*	
2	*$12.962*	
3	$19.770	
SUMATORIA	$71.794	
MEDIA	$23.931	
DESVIACION ESTANDAR	$12.962	
COEFICIENTE DE VARIAOCIN		5,41%
Límite superior	$36.893	
Límite inferior	$10.936	
Valor adoptado	$36.893	

Estos datos arrojan un valor de área promedio de $36.893 M2, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado.UF # 2

CALCULO VALOR

VALOR AREAS CONTEMPLADAS		
AREA	**VALOR UND**	**VALOR**
80.000 M2	**$ 36.893**	**$2.951.440.000**
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL UF 1		**$2.951.440.000**

ANEXOS

1 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTA No. 156 - 9791
2 IMPUESTO PREDIAL
3 DVD fotografías e información del predio, área general
4 Registro fotográfico visita predio.
5 Copia avaluó para archivo

DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION CONFORME AL CERTFICADO DE TRADICION No 156 - 9791 SE SEGREGA EL INMUEBLE QUE ES OBJETO DEL PROCESO CON LOS SIGUIENTES LIDEROS.

LIDEROS ESPECIALES

Partiendo del mojón M – 18 al mojón M – 21 en línea quebrada y distancia de 116.41 metros linda con la Vía de acceso, del mojón M – 21 al mojón M – 17 en línea semirecta y distancia de 48.95 metros, linda con la vía acceso, del mojón M - 17 al mojón M - 1 en línea semirecta y distancia de 122.46 metros, linda con predio DE CALIXTO SUAREZ y del mojón M – 1 al mojón M - 18 en línea quebrada y distancia de 67.05 metros, linda con el predio de JOSE ANTONIO LONDOÑO y encierra

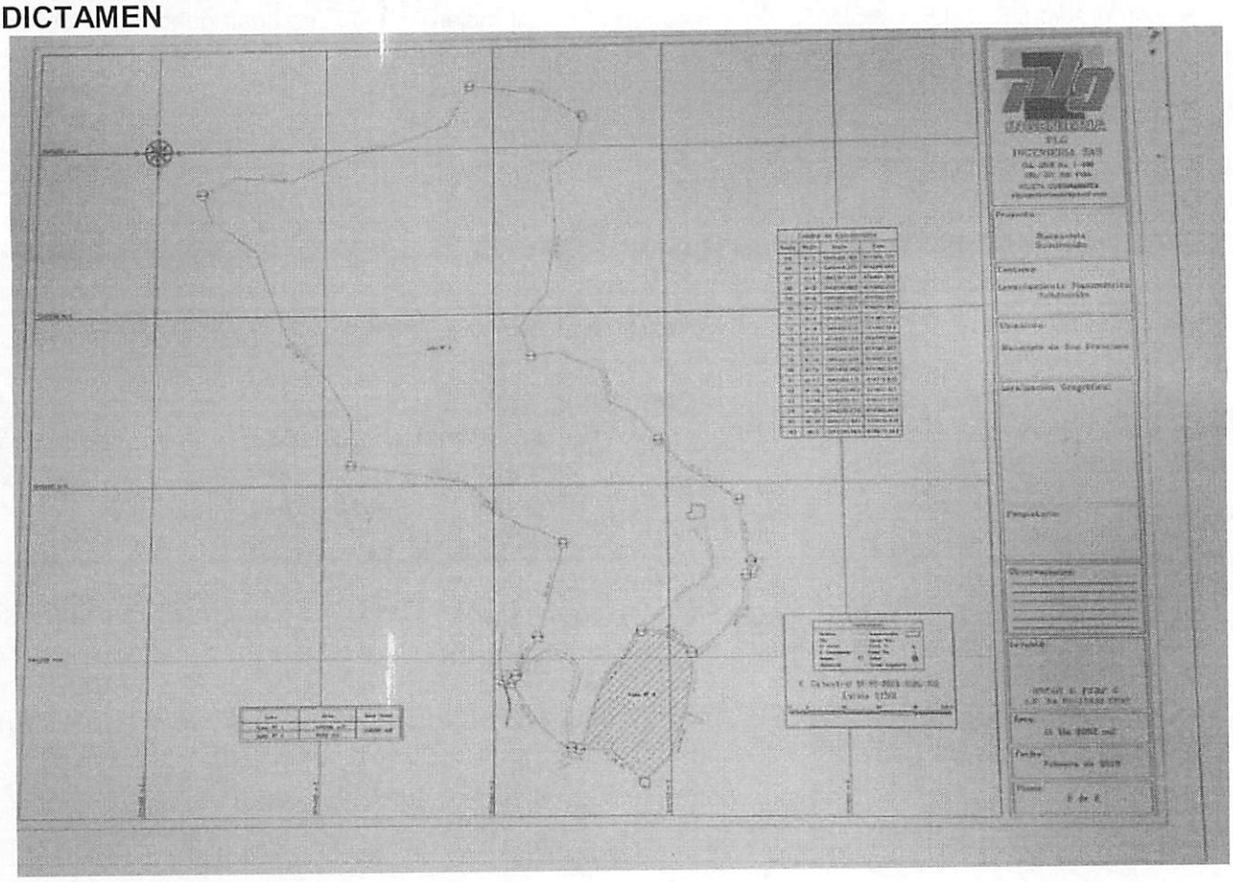
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: BUENO

Unidad Fisiográfica	***Clase agrológica***	***Pendiente y topografía***	***Uso y cobertura***	***Área***
U.F.2	IV	*12-25%, relieve pendiente*	*extensiva pastos mejorados , de corte y tierra de labor*	***7.598 M2***

El predio tiene 1 unidad fisiográfica la cual cuentan con las siguientes características físicas y explotación económica:

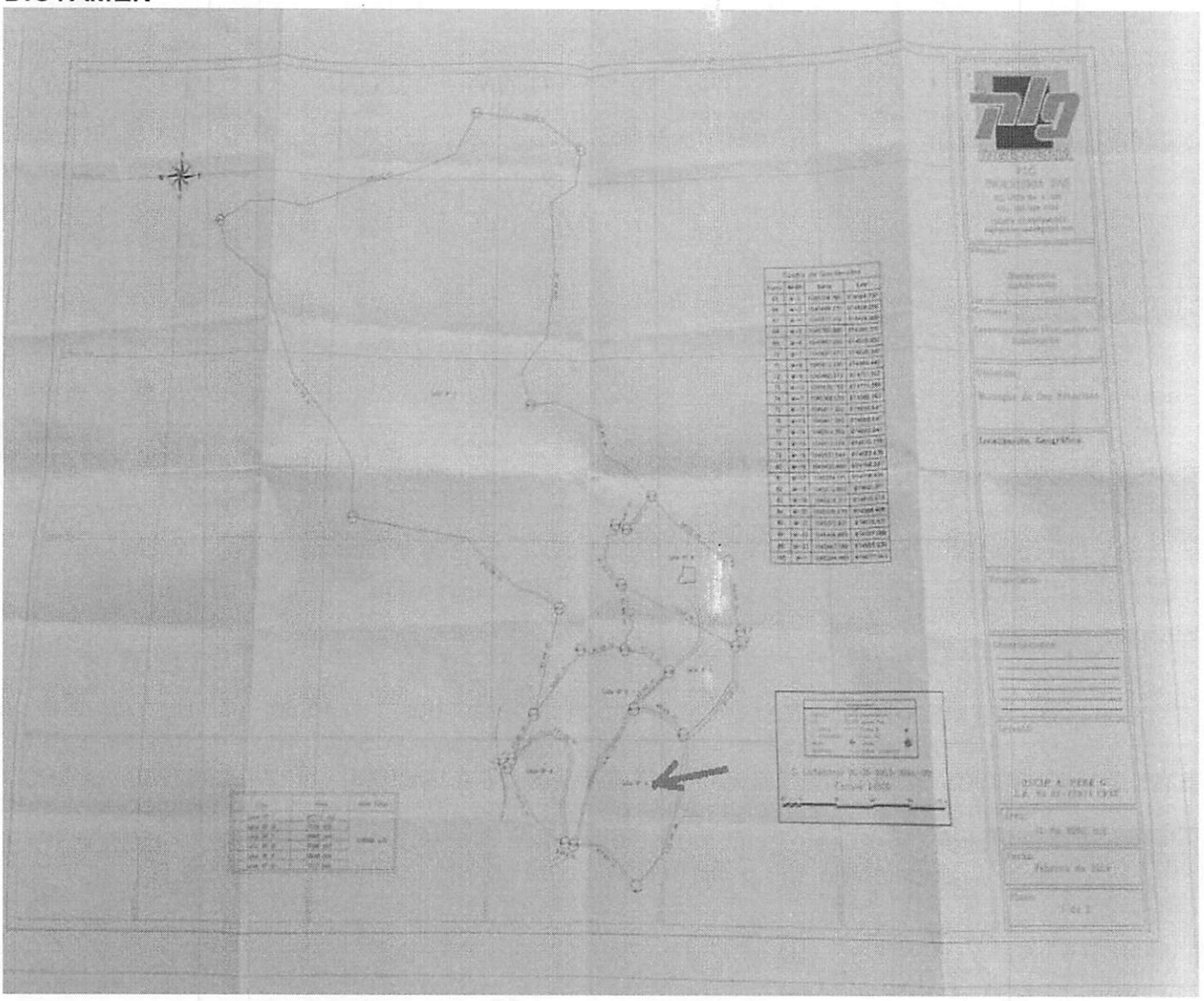
Unidad Fisiográfica 2 (U.F): Área: 7.598 M2 *obertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte*

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO SUBDIVICION DEL INMUEBLE OGJETO DEL DICTAMEN



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO SUBDIVICION DEL INMUEBLE OGJETO DEL DICTAMEN



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CONSTRUCCIONES:
APARTAMENTO

CASA PRINCIPAL UF No 2						
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	CANTIDAD	MATERIAL DE CONSTRUCCCION			ESTADO	DEMAS OBSERVACIONES Y ANEXOS
		MUROS	PISOS	CUBIERTAS		
HABITACIONES BAÑOS SALA COMEDOR COCINA	3 2 1 1 1	MUROS COMUNES PAÑETE ESTUCADO PINTADO PUERTAS EN HIERRO	CONCRETO CERAMICA PARQUE INFANTIL	EXTRUCTURA EN COLUMNAS HIERRO FACHADA MADERA PINTADO REJAS DE METALICA TEJAS ZINC	BUEN ESTADO	ENCERRAMINTO MALLA METALICA PARQUE INFANTIL

CASA No 2						
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	CANTIDAD	MATERIAL DE CONSTRUCCCION			ESTADO	DEMAS OBSERVACIONES Y ANEXOS
		MUROS	PISOS	CUBIERTAS		
HABITACION BAÑO COCINA CUARTO MAQUINAS	1 1 1 1 1	MUROS COMUNES PAÑETE ESTUCADO PINTADO PUERTAS EN HIERRO	CONCRETO CERAMICA	EXTRUCTURA EN COLUMNAS HIERRO FACHADA MADERA PINTADO REJAS DE METALICA TEJAS ZINC	BUEN ESTADO	ENCERRAMINTO MALLA METALICA PARQUE INFANTIL

DICTAMEN GENERAL: El estado general del inmueble es Bueno, aunque la construcción no presenta ninguna reparaciones urgente en como se informó en recuadro, la estructura o armazón que sostiene los muros no son visibles, se presume tienen buena armazón de hierro en columnas, los acabados son regular en general. El estado de las redes eléctricas, e hidráulicas si están normal funcionamiento al momento de la evaluación no se aportó la licencia de construcción del inmueble.

VETUZTES:
VIDA PROMEDIO 11 AÑOS
VIDA TECNICA 70 AÑOS
VIDA REMANENTE 59 AÑOS

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Valor comercial del bien objeto de Dictamen 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, para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc= Valor Comercial
Ct= Costo Total de la construcción
D= Depreciación
Vt= Valor del terreno

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 la clase 1, 2, 3 , 4 Y 5

Para este caso teniendo en cuenta las características particulares de las adecuaciones efectuadas al inmueble, la UAECD ha estimado un presupuesto con el costo de reposición de la construcción en general, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini (ver presupuesto anexo)

DEPENDENCIA	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CASA PRINCIPAL	*100*	*$36.893*	*11*	*2*	8,47	*$312.599*	*$31.259.900*

CASA UF No 2

DEPENDENCIA	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CASA	*27*	*$36.893*	*11*	*2*	8,47	*$312.599*	*$8.440.173*

DEPENDENCIA	ÁREA EN m2 CONSTRUIDA	VALOR. m 2 REPOSICIÓN ADOPTADO	% VIDA TRANSCURRIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PICINA	*96*	*$36.893*	*11*	*2*	8,47	*$312.599*	*$.30.009.504*

Clase 1: *El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*
Clase 2: *El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.*
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: *El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*
Clase 5: *El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.*

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts²)	Promedio por mt2
1		Está en: Inicio / Cundinamarca / Otros Municipios / Vereda San Antonio San Francisco / **Finca En Venta Otros Municipios Vereda San Antonio San Francisco CEL: 312 5094120**	$250.000.000	6.400	$39.062
2		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda_san_antonio_san_francisco-det-5852881.aspx CEL: 300 5564824	$350.000.000	27.000	$12.962
3		https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944 CEL: 321 3484917	$490.000.000	24.785	$19.770

84Número de datos	3	
Promedio lote de terreno		$36.893
Promedio construcción		$312.599

OFERTAS

1	*$39.062.*	
2	*$12.962*	
3	$19.770	
SUMATORIA	$71.794	
MEDIA	$23.931	
DESVIACION ESTANDAR	$12.962	
COEFICIENTE DE VARIAOCIN		5,41%
Límite superior	$36.893	
Límite inferior	$10.936	
Valor adoptado	$36.893	

Estos datos arrojan un valor de área promedio de $36.893 M2, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado.UF # 2

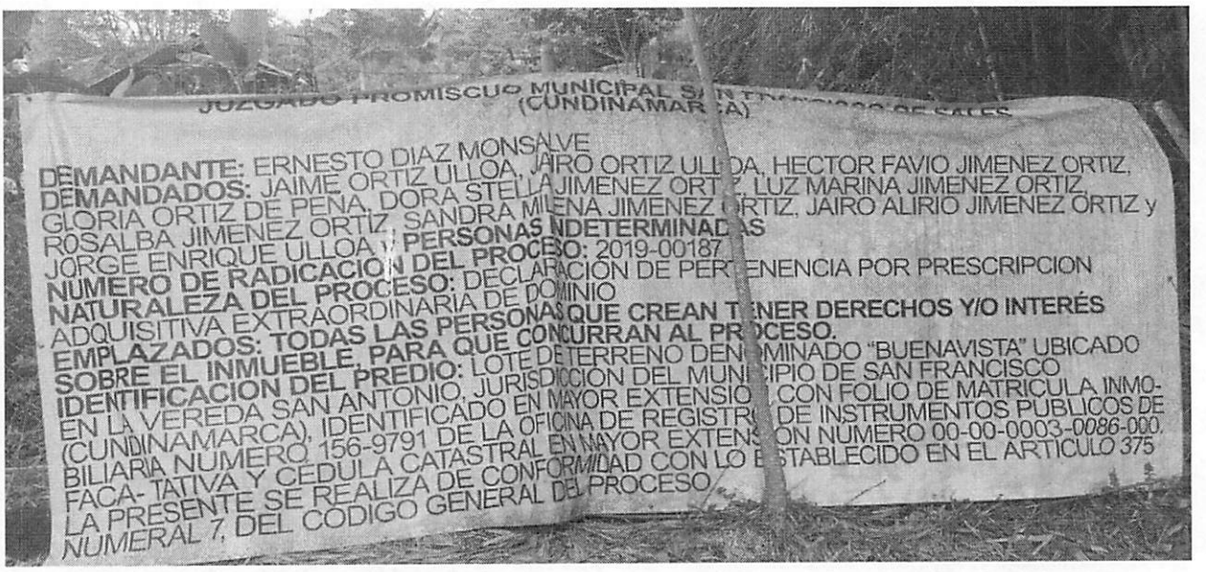
CALCULO VALOR

VALOR AREAS CONTEMPLADAS		
AREA	**VALOR UND**	**VALOR**
7.598 M2	**$ 36.893**	**$ 280.313.014**
AREA CONS		
CASA 100 M2	**$ 312.599**	**$ 31.259.900**
CASA 27 M2	**$ 312.599**	**$ 8.440.173**
PICINA 96 M2	**$ 312.599**	**$ 30.009.504**
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL UF 2		**$ 350.022.591**

ANEXOS

1 CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTA No. 156 - 9791
2 IMPUESTO PREDIAL
3 fotografías e información del predio, área general
6 Registro fotográfico visita predio.
7 Copia avaluó para archivo).
8 GASTOS DEL AVALUO

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

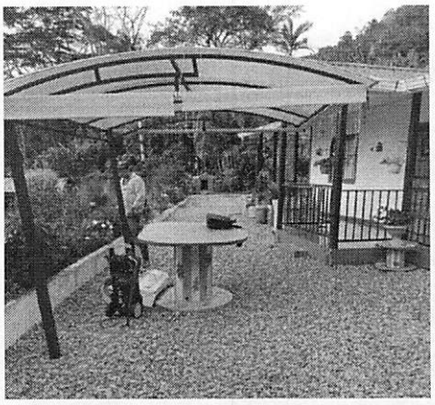


VISTA PRINCIPAL INMUEBLE UF No 2

vista fachada casa principal UF No 2

PANORAMA UF No 2

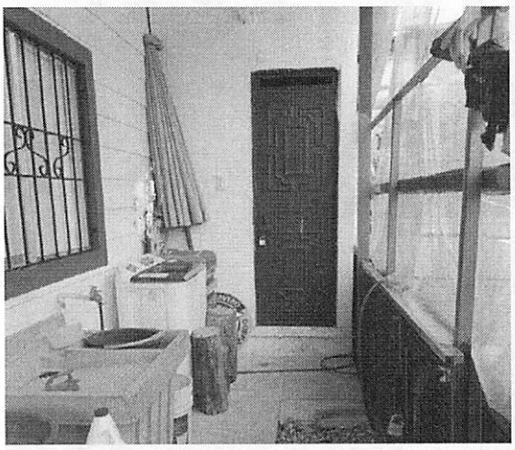
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PANORAMA CASA UF No 2

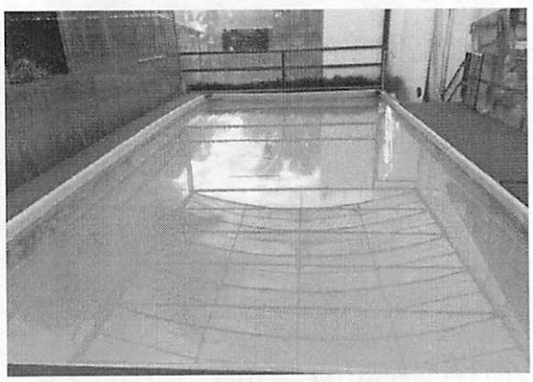
VISTA CAMINO CASA PRINCIPAL

CAMINO CASA PRINCIPAL

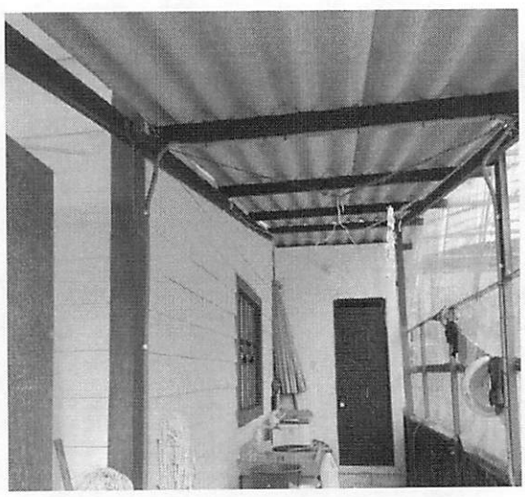


PATIO ROPAS UF No 2

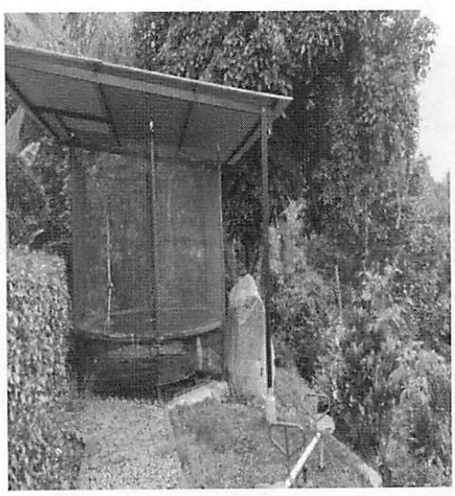
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA PICIAN UF No 2



VISTA HALL PATIO No 2

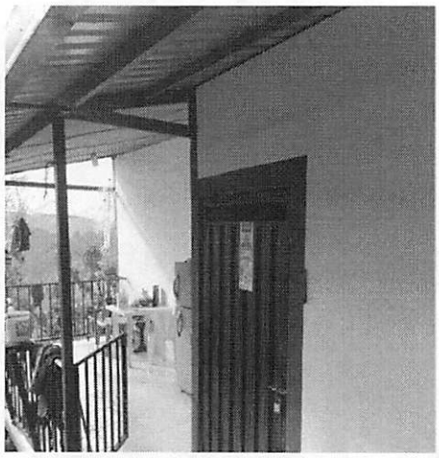


VISTA PARQUE INFANTIL UF No 2

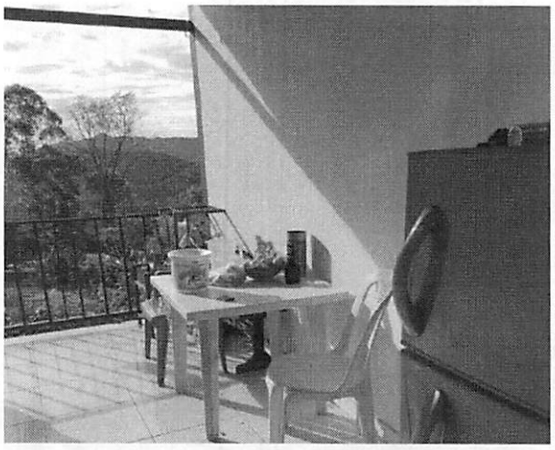
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

VISTA CAMINOS INTERNOS UF No 2



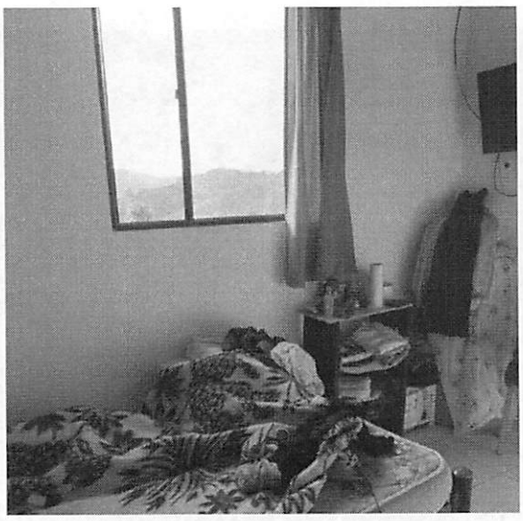
VISTA CASA No 2 UF No 2



VISTA CASA No 2 UF No 2

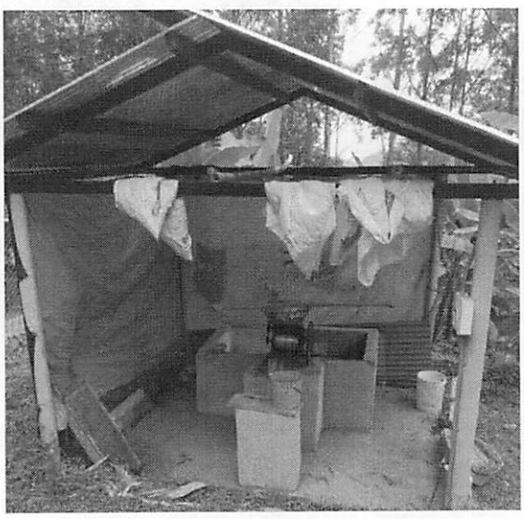
VISTA COCINA CASA No 2

VISTA BAÑO UF No 2



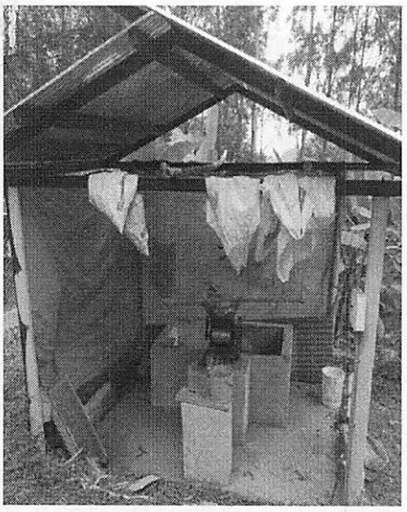
HABITACION UF No 2

PANORAMA



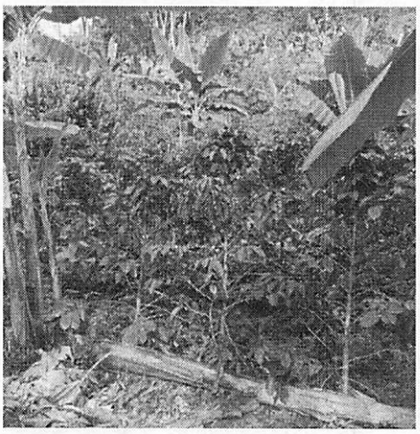
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

.VISTA PANORAMA UF No 2



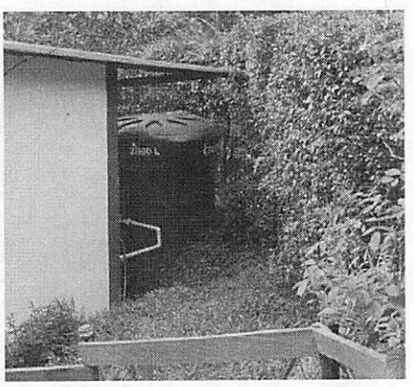
MOLINO CAFE

VISTA PARQUE INFANTIL UF No 2



PANORAMA CULTIVO CAFE

VISTA PANORAMA CULTIVO CAFÉ PLANO UF No 2



TANQUE RESERVA (AGUA)

DEPOSITO DE MAQUINAS (PICINA)

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avalador y se dictan otras disposiciones.
Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales y Dictámenes.
□ perito no revelará información sobre el Dictamen a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.
No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del dictamen se encuentren entre las dimensiones reales en terreno y las consignadas en los documentos de propiedad.
Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el predio, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.
El resumen jurídico de este predio no constituye estudio de títulos solo se presenta de forma informativa.
El presente informe es de propiedad intelectual del perito y por lo tanto, está prohibida su reproducción total, parcial o cualquier referencia al mismo o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación correspondiente.
Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, y no acepto responsabilidad por el uso de terceros que se apoyen en él.

VIGENCIA: *El presente Dictamen tiene vigencia de un año a partir de la fecha de entrega y recibo del presenté informe. De acuerdo con el Decreto 1420 Art: 19 de 1.998 y decreto 422 del 2.000 Art 2 Numeral 7; expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico: Siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el Dictamen se conserven.*

Los términos de este Dictamen son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El Dictamen está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, código general del proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta ley. Este Dictamen es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del Dictamen es un juzgado I. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del perito a Juzgado y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones e informaciones que habla el Art.226

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CERTIFICACIÓN AVALÚO

Por medio de la presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión
El Dictamen de dicho inmueble ha sido elaborado en conformidad, sujeto al Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Evaluadores Profesionales "R.A.A. De la cual soy miembro activo. (R.N.A/AVAL 19.336.247).

FECHA DEL DICTAMEN: 13 MAYO DE 2021

Cordialmente,

HENRY MEJÍA DUQUE
R.N.A/AVAL 19.336.247
C.C. 19.336.247 Bogotá
Perito Evaluador Inmuebles
Domicilio: Carrera 22 H # 60 A 31 Sur
Celular 3142517256
Tel. fijo: 7311698

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

RELACION DE ALGUNOS PROCESOS JURIDICOS DONDE HE ACTUADO COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES

1) Demandante: María Reinaldo García De Rocha
Demandados: Herederos indeterminados de Sixto
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Adquisitiva de dominio
Proceso radicación: 2019 - 00214
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL

2) Demandante: José Antonio Martínez Guerrero
Demandados: Carlos julio Martínez Ramírez
Herederos Determinados
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria
Proceso radicación: 2019 - 00166
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

3) Demandante: Manuel Ricardo Acero Ortiz
Demandada: Enrique Torres Castañeda
Tipo de proceso: Pertenencia Por Prescripción Extraordinaria
Proceso radicación: 25 658 40 89 001 2018 00201
Juzgado: 01 Promiscuo Municipal Cundinamarca San Francisco
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

4) Demandante: Ana Amparo Rivera de Peláez – CC #24.448.246
Demandada: Sociedad Constructora CORFIAMERICA S.A. – NIT #8300512210
Tipo de proceso: Ejecutivo singular de mayor cuantía
Proceso radicación: 11001310302420150074200
Juzgado de origen: Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá
Juzgado de conocimiento: Juzgado 2 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias Bogotá
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

5) Demandante: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR
Demandados: Gerardo Torres Median y otros
Proceso radicación: 2019 - 241
Juzgado 42 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

6)- Demandante: Doris Chapera
Demandado: José Miguel Bustos Vargas
Tipo de proceso: Cesación De Efectos Civiles De Matrimonio Católico
Proceso radicación: 2018-0333
Juzgado: Juzgado Segundo Promiscuo De Familia (Facatativá Cundinamarca)
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

7)- Juzgado civil del Circuito de Chocontá
Proceso Divisorio
Radicación 2020 - 00061- 00
Demandante: ALBA MARÍA GÓMEZ GÓMEZ Y OTROS
Demando: ALCIDES RODRÍGUEZ QUINTERO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL.

8)-JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO DIVISORIO No. 2010-00133.
DEMANDANTE: MARTHA PATRICIA PEDRAZA GARCIA
DEMANDO: ARQUIMEDES GARZON REYES
APODERADO: LUIS FERNANDO ROBAYO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE.

9)-JUZGADO CONOCIMIENTO: JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIA BOGOTA
PROCESO No. 11001310302420150074200
DEMANDANTE: ANA AMPARO RIVERA DE PELAEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD CONSTRUCTORA CORFIAMERICA S.A
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL LOTE SUBURBANO

10)- JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO EJECUTIVO No. 2010-0067. DEMANDADO: NUBIA GIL SANCHEZ, JULIO ROBERTO ZAPATA RODRIGUEZ GUILLERMO ZAPATA RODRIGUEZ Y AGROFILTER LTDA.
APODERADO: GERMAN DARIO HERNANDEZ MORENO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

11)-JUZGADO 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO No. 2010-0607.
DEMANDANTE: DORIS SALAZAR DE RAMIRES
DEMANDADO: BANCO COLOMBIA S.A.
APODERADA: FELIPE BUENO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

12)-JUZGADO 27 CIVIL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO No. 2008-0292.
DEMANDANTE: JOSE RICARDO VELAZGUEZ CARDERON DEMANDO: CARLOS ALBERTO ANGEL HOYOS
APODERADA: MARITZA FUENTES
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

13)-JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO DIVISORIO No. 2010-00753.
DEMANDANTE: SONIA DEL PILAR MENDEZ HIGUERA
DEMANDADA: EXPLOPIACIONADA YASMIN SANABRIA YOMAYUSA
APODERADA: CLAUDIA MARELY TAFUR GUARNIZO
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

14)-JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA
PROCESO: EXPLOPIACIONADA No. 2011-0769.
DEMANDANTES: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA D.C. E.S.P DEMANDOS: LUIS ALEJANDRO MENDOZA SUARES APODERADO: FABIO ANDRES REY HERNANDEZ
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

15)-JUZGADO 6 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO No. 2016 254
APODERADA: ALVARO RODRIGUEZ TORRES
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL

16)- JUZGADO 63 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
PROCESO No. 2016-229.
APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DE UNA CASA

17)- JUZGADO 4 DE EJECUCION CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO No. APODERADO: ALVARO RODRIGUEZ TORRES
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL

18)- JUZGADO 31 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
RADICADO No. 11001310303120150113 98-00
DEMANDANTE: MARIA LUISA CARDENAS Y OTROS
DEMANDADO: VICTOR MANUEL CLAVIJO
APODERADO: CARLOS A. RIVEROS HERRERA
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.
19)- JUZGADO 23 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO No. 2009- 0576
DEMANDANTE: BANCO GRANAH SANABRIA
APODERADO: RAMIRO LUNA
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA.

20)- JUZGADO 48 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO ORDINARIO No. 2012 - 703
DEMANDANTE: BLANCA STELLA FULA PONCE Y
CONSUELO FULA PONCE
DEMANDADO: NELSON EDUARDO RODRIGUEZ ROBAYO Y OTROS
APODERADO: JAIME ARMANDO TABARES RODRIGUEZ
OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL CASA
MEJORAS

21) JUZGADO 27 CIVIL CTO DE BOGOTA
PROCESO EJECUTIVO No 2010 – 0183
MANDATE: NON PLUS ULTRA
DEMNDO: ENESTO RODRIGUEZ MORALES
APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)
NON PLUS ULTRA
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

22) JUZGADO 12 CIVIL CTO
PROCESO EJECUTIVO MIXTO No 2010 0058
DEMANDATE: NON PLUS ULTRA
APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)
NON PLUS ULTRA
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

23) JUZGADO 40 CIVIL CTO
PROCESO EJECUTIVO PRENDARIO No 2010 0640
DEMANDATE: NON PLUS ULTRA
APODERADO: JORGE GALINDO PABON (DIRECTOR JURIDICO)
NON PLUS ULTRA
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (BUSETA)

24) JUZGADO 6 CIVIL CTO
PROCESO PRENDARIO No 2010 0651
DEMANDATE: FEDERACION NACIONAL DE COMERCIANTES FENALCO
DEMANDADO: CARLOS SANCHEZ GRANADA
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL (AUTOMOTOR CAMIONETA)

25) JUZGADO 1 EJECUCION DE BOGOTA
PROCESO EJECUTIVO No 2007 00556
DEMANDATE: ULISES ARCINIEGAS
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL AUTOMOVIL LINEA ZAFIRA

26) JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL
DE DESCONGESTION DE BTA
Demandante: MARIO SANCHEZ IBAÑEZ
Demandada: JHOHANA MILENA LINARES
PROCESO SUCESION: No. 2009-01769 JUZ. 64 C.M
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL CAMION

27) JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. ORALIDAD
DEMANDATE: LUZ MARINA VARGAS
DEMANDADO: LUIS ALBERTO BERNAL BOHORQUEZ
HERMINIA DIAZ DE BERNAL DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
PROCESO: No 2017 -00046 -00
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

28) JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. ORALIDAD
DEMANDATE: GABRIEL ANGEL OCAMPO VARGAS
LUZ ANGELA OCAMPO VARGAS
DEMANDADO: LUIS ALBERTO BERNAL BOHORQUEZ
HERMINIA DIAZ DE BERNAL DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS
PROCESO: No 2017 -00046 -00
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

29) JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
DEMANDATE: HECTOR JULIO CICACHA MARTINEZ
DEMANDADO: HENRY ORLANDO CICACHA PINZON
REFERENCIA: REIVINDICATORIO No 11001310304120170197600
OBJETIVO DEL AVALUO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

EXPERIENCIA COMO PERITO AVALUADOR

HE PERTENECIDO A CORPOLONJAS DE COLOMBIA, COMO PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES, EN LAS CUALES HE REALIZADO LOS TALLERES, DIPLOMADOS Y SEMINARIOS DE ACTUALIZACION DICTADOS POR DICHAS ENTIDA.
HE REALIZADO AVALUOS Y DICTAMENES PARA JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BIENES INMUEBLES DESDE HACE MAS DE SIETE (7) AÑOS.

ADICIONALMENTE HE REALIZADO AVALUOS COMERCIALES A PERSONAS NATURALES Y ALGUNAS EMPRESAS DESDE HACE MAS DE DOCE (12) AÑOS.

IGUALMENTE DECLARO QUE LOS MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS PARA ESTE DICTAMEN SON LOS QUE SIEMPRE SE UTILIZAN PARA ESTOS CASOS.

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

República de Colombia

Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Dia sesión 10 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia, Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

MEJIA DUQUE JOSE HENRY

Identificado (a) con C.C. 19.336.247 de Bogotá D.C

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración Total de 820 horas de formación presencial

GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 41
Folio 102

ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 13 días del mes de mayo de 2019

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO NIT 801.003.185-3 Aprobado según resolución No. 0630 de Noviembre 08/2001 y registro de programas No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	CÓDIGO: VERSIÓN: APROBACIÓN: PÁGINA:	DE-P01-I00-F03 01 13/06/2018 Pág. 18 de 30

ACTA Nº 41

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día sábado 18 de mayo de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima primera promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima del programa de AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

MEJIA DUQUE JOSE HENRY

Identificado (a) con C.C 19.336.247 de Bogotá D.C

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 18 de mayo de 2019, consta de 30 graduandos, comienza con el nombre de ANDRADE BECERRA CARLOS ALBERTO y termina con el nombre de ZAMBRANO ACUÑA JORGE ELIECER.

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 18 días del mes de mayo de 2019.

DIRECTOR GENERAL

SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99
Correo electrónico: tecni-incas@outlook.com
Página web: www.tecniincas.com.co

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO NIT 801.003.185-3 Aprobado según resolución No. 0630 de Noviembre 08/2001 y registro de programas No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	CODIGO: VERSIÓN: APROBACIÓN: PÁGINA:	DE-P01-I00-F05 02 13/06/2012 0 de 17

A QUIEN PUEDA INTERESAR
EL SUSCRITO DIRECTOR GENERAL DE LA SEDE ARMENIA
CERTIFICA:

Que el Señor: MEJIA DUQUE JOSE HENRY, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.336.247 expedida en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca cursó, aprobó y cumplió con todos los requisitos académicos e institucionales del proceso de formación del programa técnico por competencias laborales en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipos) e inmuebles urbanos – rurales y especiales y lo cual se hace constar según Acta No 41 Folio No 102 de fecha 18 de mayo de 2019. Por tal motivo certificamos que los sylabos cursados durante dicho proceso de formación son los siguientes:

NOMBRE DEL PROGRAMA: TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES.

LA ESTRUCTURA CURRICULAR (SILABOS) DEL PROGRAMA TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES (cuyo rango de aplicación y alcance es: Muebles y enseres. Equipos de cómputo, oficina, médico-científico, de hoteles y restaurantes, Maquinaria y equipo, Artes y joyas entre otros) **E INMUEBLES URBANOS (cuyo rango de aplicación y alcance es:**
TIPO DE USOS DE INMUEBLES RESIDENCIAL: Casas, apartamentos, multifamiliares, agrupaciones de vivienda.
TIPO DE USO DE INMUEBLES COMERCIAL: Bodegas, oficinas, consultorios, locales, entre otros.
TIPO DE USO DE INMUEBLES INDUSTRIAL: Fábricas, bodegas, agrupaciones industriales, entre otros.
LOTES URBANOS: Desarrollados y sin desarrollar) **– INMUEBLES RURALES (cuyo rango de aplicación y alcance es:** INMUEBLES RURALES: Infraestructura, Estructuras, Suelos). **E INMUEBLES ESPECIALES (Cuyo rango de aplicación y alcance es:** TIPOS INMUEBLES ESPECIALES: Hoteles, Centros comerciales, Estaciones de gasolina o de servicio automotor, entre otros.
TIPOS DE INMUEBLES: Iglesias, cuarteles, estaciones de policía, edificaciones destinadas a prestar el servicio de salud, infraestructura, represas, aeropuertos, puertos, termoeléctricas,
Refinerías, Museos no considerados de interés cultural e histórico, entre otros). Se estructuran así:

CERTIFICACIÓN OTORGADA: Técnico por competencias laborales en bienes muebles (maquinaria Y equipos) e inmuebles urbanos – rurales y especiales.

COMPETENCIAS BASICAS Y GENERALES: Se ven transversalmente en cada uno de los módulos y según el alcance de la ley: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (f) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (g) la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar.

INSTITUTO TECNLINCAS
Carrera 14 # 7-09
Tels. 745 09 64 745 10 16

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CORPOCOLOMBIA DE COLOMBIA

Red Inmobiliaria de Colombia E.U

OTORGA EL PRESENTE

CERTIFICADO

Al Señor (a)

JOSE HENRY MEJIA DUQUE

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

CONCEPTOS BÁSICOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS, AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES: (lotes cuña y valor de plottage.)

Dictado en el auditorio de La Universidad **La Gran Colombia** de **Bogotá** del **20 al 25 de Septiembre de 2010**, con una duración de **veinte** (**20**) horas

Ing. William Robledo Giraldo
Conferencista

Director Seminario

INFOMEDIOS

REF: ALLEGO GASTOS DE PERICIA

JOSE HENRY MEJIA DUQUE, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.336.247 de Bogotá; en calidad de PERITO AVALUADOR designado por su despacho en el proceso de la referencia, con la presente allego los gastos ocasionados a la fecha para la labor encomendada (peritaje - avalúo de lotes en el municipio san francisco Cundinamarca (Lote el Diamante Vereda Arrayan)

Lo anterior a solicitud del despacho.

COPIAS (56) ANEXOS ESCRITURA PUBLICA NOTARIA IMPUESTOS PREDIALES – MUNICIPALES.....	$ 9.744
DESAYUNOS Y ALMUERZOS.....	$ 30.000
SERVICIOS DE FLOTA.....	$ 56.000
SERVICIOS DE TAXIS EN BOGOTA.....	$ 36.000
DVD fotografías e información del predio Área general.....	$ 10.000

TOTAL GASTOS CAUSADOS A LA FECHA..... $ 141.744

Cordialmente,

JOSE HENRY MEJIA DUQUE
C.C. No. 19.336.247 de Bogotá

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

PIN de Validación: e64d0a06

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19336247, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19336247.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	11 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	11 Jun 2019	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	11 Jun 2019	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.	11 Jun 2019	Régimen Académico

Página 1 de 3

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

PIN de Validación: e64d0e06

https://www.raa.org.co

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, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	11 Jun 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	11 Jun 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	11 Jun 2019	Régimen Académico

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

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

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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 22H # 60A-31 SUR
Teléfono: 3142517256

Página 2 de 3

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

PIN de Validación: b1ea0a5d

https://www.raa.org.co

Correo Electrónico: henrymejiaduque@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19336247.

El(la) señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b1ea0a5d

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL