



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

*AVALUO*

*COMERCIAL*

*INMUEBLE*



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### 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

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### **CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

*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**

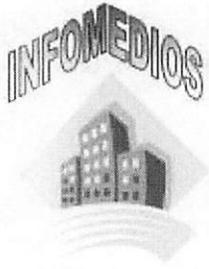
*Cálculo del Costo de Reposición  
Calculo Dictamen de las Construcciones*

#### **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 PANORAMA UF No 1



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

**Demandante:** RONALD WILMAR MUÑETONES MACIAS

**Demandados:** JAIME ORTIZ ULLOA, JIERO ORTIZ ULI OA,  
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 00188

**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 2) Del Municipio San Francisco Cundinamarca Matricula No.156-9791 de (Bogotá A san francisco Cun.) Por una de las mejores v.ias 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 (2)

**DESTINACION ACTUAL:** PASTOS EXPLOTACIONES

**SOLICITANTE:** JUZGADO 01 PROMISCO  
MUNICIPAL SAN FRACISCO (CUD)

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA

**PERITO AVALUADOR:** JOSÉ HENRY MEJIA DUQUE

**FECHA INSPECCION OCULAR:** 05 DE MAYO DE 2021



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**FECHA DEL AVALUO:** 11 DE MAYO DE 2021

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

**FUENTE:** Certificado de Tradición y Liberta No 156- 9791



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

SECRETARIA HACIENDA

#### **Matriz de Explotación Económica:**

<b>Cobertura</b>	<b>UF No 1</b>	<b>Total Área por uso</b>
<i>TERRENO</i>	8 HAS	8 HAS
<b>Total Área por U.F. No 1</b>	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.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

Estas vías se encuentran totalmente pavimentadas

#### 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 buséticas 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.

---



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### 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 km<sup>2</sup>.

#### 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.

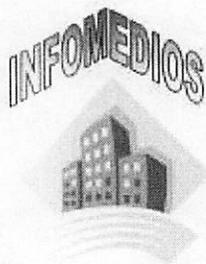
ZONA FISICA de 3% -7% Ligeramente Plano

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.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

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 Sigga 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

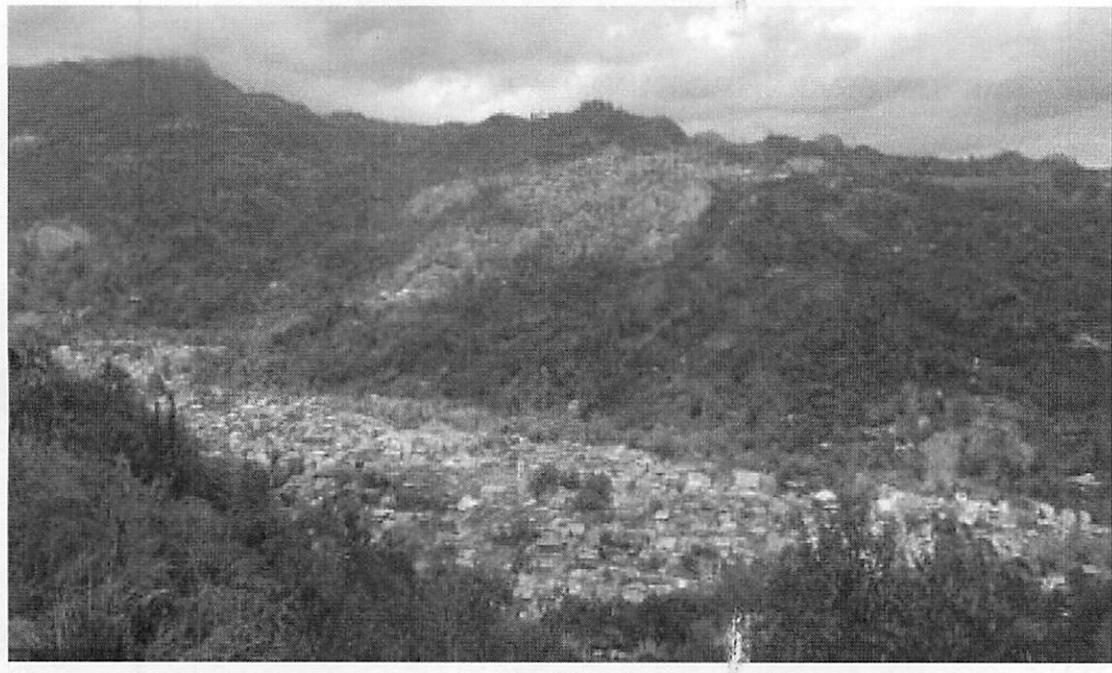


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

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

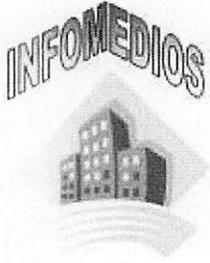
FOTO –SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA



### 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 amarillo	13	18	1,5
Frijol	11	10	1
Tomate invernadero	2,4	23	19

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

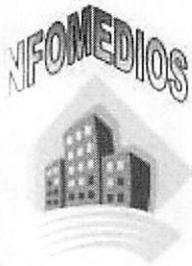


# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### FOTO VIAS SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA





## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### 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 - 20 al mojón M - 11 en línea y distancia de 37.66 metros linda con área de reserva, nacedero de agua, del mojón M - 11 al mojón M - 12 en línea quebrada y distancia de 65.55 metros, linda con la FINCA BUENAVISTA, del mojón M - 12 al mojón M - 13 en línea quebrada y distancia de 41.28 metros, linda con caño que lo separa de la finca Buenavista, del mojón M - 13 al mojón M - 22 en línea semirecta y distancia de 42.72 metros, linda con caño que lo separa de la finca Buenavista, del mojón M - 22 al mojón M - 21 en línea quebrada distancia de 42.42 metros, linda con vía de acceso, del mojón M -21 al mojón M -18 en línea recta y distancia de 116.41 metros, linda con vía de acceso, del mojón M - 18 al mojón M-19 en línea recta y distancia de 6.80 metros, linda con carretearle que comunica de san francisco a la vega y del mojón M - 19 al mojón M - 20 en línea curva y distancia de 131.05 metros, linda con carretearle que comunica de san francisco a la vega y encierra

### SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: BUENO



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

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

<i>Unidad Fisiográfica</i>	<i>Clase agrológica</i>	<i>Pendiente y topografía</i>	<i>Uso y cobertura</i>	<i>Área</i>
<b>U.F.1</b>	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 cobertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte

**Tabla 1.** Porcentajes de las divisiones territoriales

<b>Vereda</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Arrayan	5,16%
Centro	0,31%
El Peñón	14,01%
Juan Vera	7,50%
La Iaja	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente.** Oficina de planeación municipal, 2017



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### 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, identificadas 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.

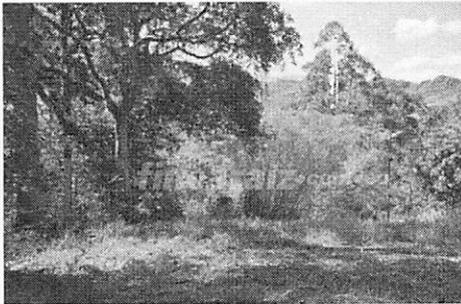
OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL  
"NUESTRO COMPROMISO SAN FRANCISCO MUNICIPIO DE TODOS"



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### 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

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts <sup>2</sup> )	Promedio por mt2
1		Está en: <u>Inicio / Cundinamarca / Otros Municipios / Vereda San Antonio San Francisco / Finca En Venta Otros Municipios Vereda San Antonio San Francisco</u> CEL: 312 5094120	\$250.000.000	6.400	\$39.062
2		<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx</a> CEL: 300 5564824	\$350.000.000	27.000	\$12.962
3		<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944</a> 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 VARIACION

5,41%

Límite superior

\$36.893

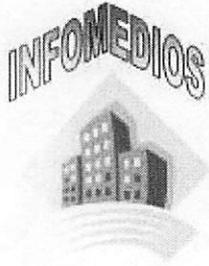
Límite inferior

\$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 # 1



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL  
INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

CALCULO VALOR

AREA	VALOR AREAS CONTEMPLADAS VALOR UND	VALOR
80.000 M2	\$ 36.893	\$2.951.440.000
<b>VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL UF 1</b>		<b>\$2.951.440.000</b>

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



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

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

#### LIDEROS ESPECIALES

Partiendo del mojón M – 20 al mojón M – 11 en línea y distancia de 37.66 metros linda con área de reserva, nacedero de agua, del mojón M – 11 al mojón M – 12 en línea quebrada y distancia de 65.55 metros, linda con la FINCA BUENAVISTA, del mojón M - 12 al mojón M - 13 en línea quebrada y distancia de 41.28 metros, linda con caño que lo separa de la finca Buenavista, del mojón M – 13 al mojón M - 22 en línea semirecta y distancia de 42.72 metros, linda con caño que lo separa de la finca Buenavista, del mojón M – 22 al mojón M – 21 en línea quebrada distancia de 42.42 metros, linda con vía de acceso, del mojón M -21 al mojón M -18 en línea recta y distancia de 116.41 metros, linda con vía de acceso, del mojón M – 18 al mojón M-19 en línea recta y distancia de 6.80 metros, linda con carretearle que comunica de san francisco a la vega y del mojón M – 19 al mojón M – 20 en línea curva y distancia de 131.05 metros, linda con carretearle que comunica de san francisco a la vega y encierra

#### SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: BUENO

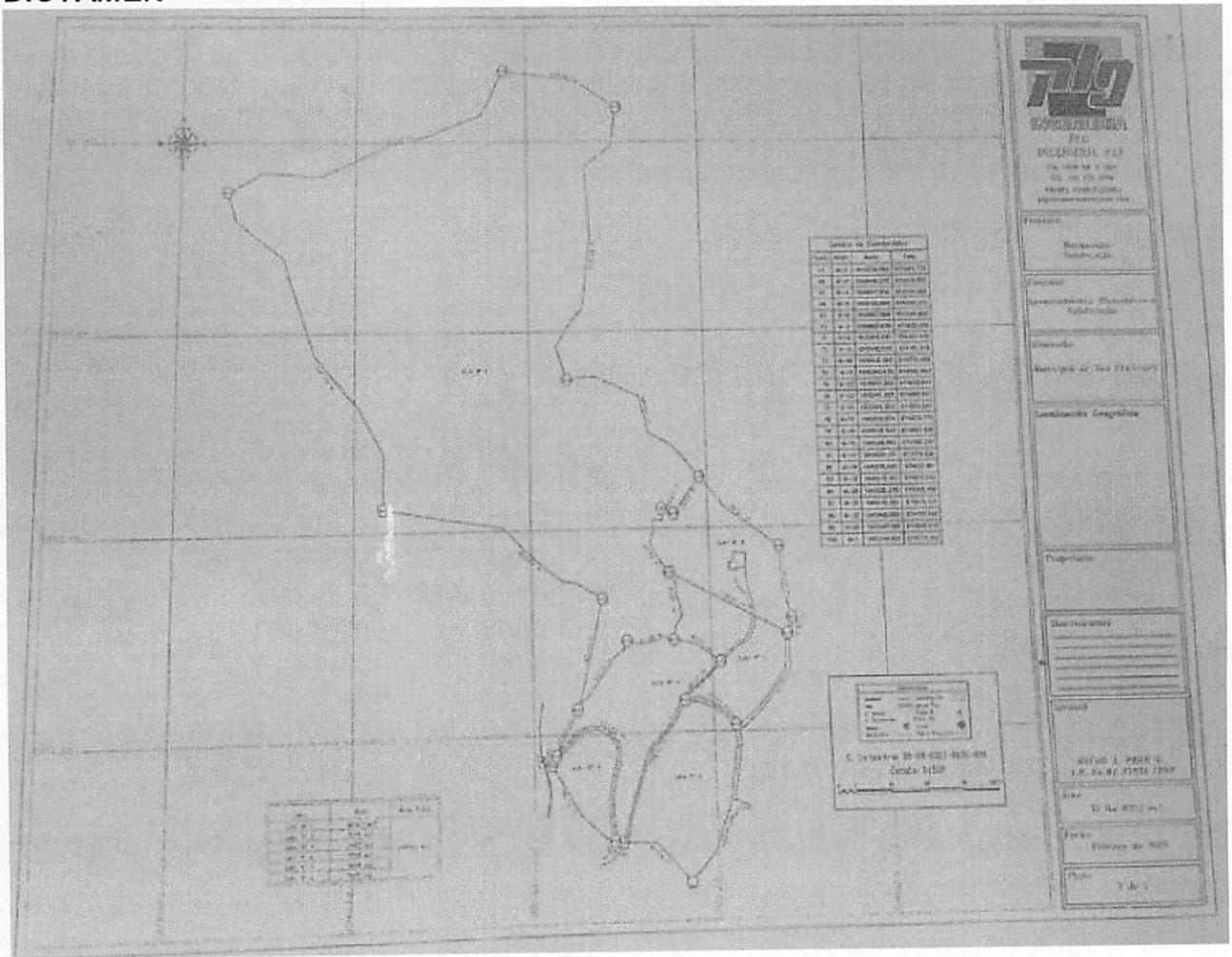
<b>Unidad Fisiográfica</b>	<b>Clase agrológica</b>	<b>Pendiente y topografía</b>	<b>Uso y cobertura</b>	<b>Área</b>
<b>U.F.2</b>	IV	12-25%, relieve pendiente	extensiva pastos mejorados , de corte y tierra de labor	<b>7.134 M2</b>

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

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F): Área: 7.134 M2** obertura en pastos mejorados tierra de labor y pastos de corte



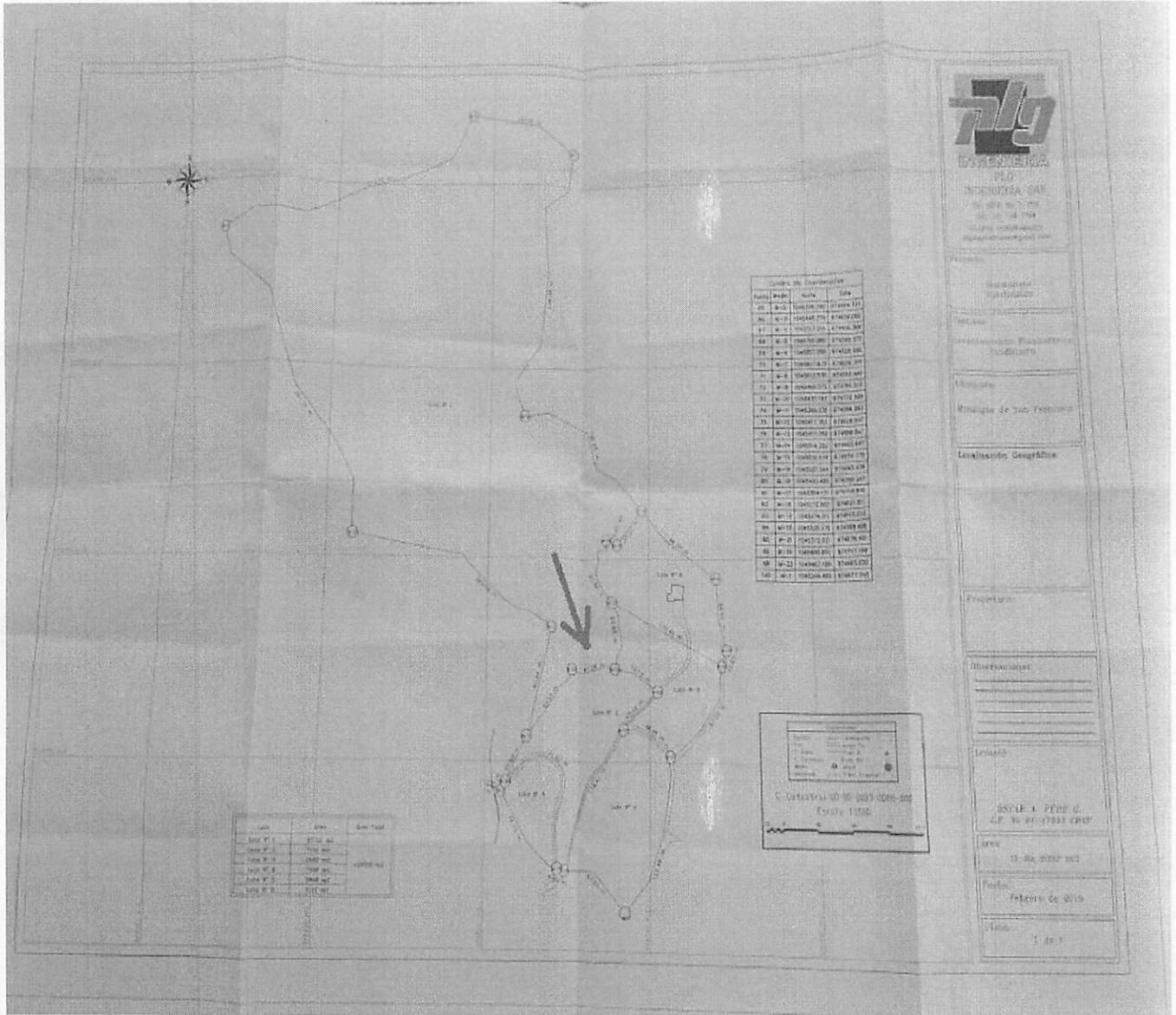
**LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO SUBDIVISION DEL INMUEBLE OBJETO DEL DICTAMEN**





# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL





# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

o	TIPO	Dirección	Valor terreno	Área terreno (Mts <sup>2</sup> )	Promedio por mt <sup>2</sup>
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		<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/vereda-san-antonio-san-francisco-det-5852881.aspx</a> CEL: 300 5564824	\$350.000.000	27.000	\$12.962
3		<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565944</a> 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 VARIACION

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 M<sup>2</sup>, se obtuvo muestra de 3 datos de mercado. UF # 2



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### CALCULO VALOR

AREA	VALOR AREAS CONTEMPLADAS VALOR UND	VALOR
7.134 M2	\$ 36.893	\$ 263.194.662
<b>VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL UF 2</b>		<b>\$ 263.194.662</b>

#### **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 avalúo para archivo).
- 8 GASTOS DEL AVALUO

INFOMEDIOS



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



VISTA PANORAMA UF No 2



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### **CODIGO CODUCTA**

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 presente 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

### 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./AVAL 19.336.247).

**FECHA DEL DICTAMEN: 10 DE MAYO DE 2021**

Cordialmente,

**HENRY MEJÍA DUQUE**  
**R.N./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.



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

- 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

### 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: EXPLOIACIONADA YASMIN SANABRIA YOMAYUSA

APODERADA: CLAUDIA MARELY TAFUR GUARNIZO

OBJETO DEL DICTAMEN: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

14)-JUZGADO 39 CIVIL CIRCUITO BOGOTA

PROCESO: EXPLOIACIONADA 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. 1100131030312015011398-00

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



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

**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**  
**DEMND: 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**



INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

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



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

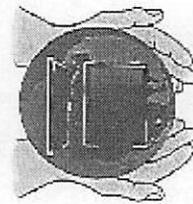
#### **EXPERIENCIA COMO PERITO AVALUADOR**

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.

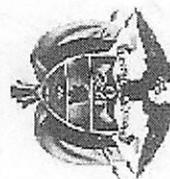
HE REALIZADO AVALUOS Y DICTAMENES PARA JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BIENES INMUEBLES DESDE HACE MAS DE SIETE (7) AÑOS.

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.



República de Colombia  
 Secretaría de Educación, Ciencia y Tecnología  
**Instituto Tecnológico – Incas**  
 Instituto Tecnológico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con fecha de funcionamiento No. 1371 de 07 de mayo de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armas.  
 Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2017

Oforga a:

**MEJIA DUQUE JOSE HENRY**

Identificado por con C.C. 19.336.247 de origen C.U.  
 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 realiza en Armenta con una duración  
 Total de 820 horas de formación presencial

GIL BETTO SÁLCEDO RIZARDO  
 Director General

Acte 12  
 Folio 102

ANGELO JULIANA GASPAR JARAMILLO  
 Secretaria General

Expedición en Armenta, Quindío a las 13 días del mes de mayo de 2019

INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	<b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b> 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: DE-P01-100-F03 VERSIÓN: 01 APROBACIÓN: 13/06/2018 PÁGINA: Pág. 18 de 30
---	--	--

ACTA N° 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:

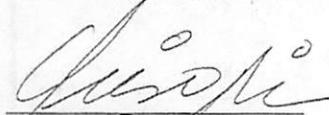
**MEJIA DUQUE JOSE HENRY**

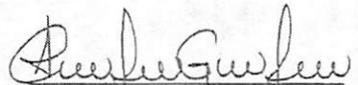
Identificado (a) con C.C 19.336.247 de Bogotá D.C

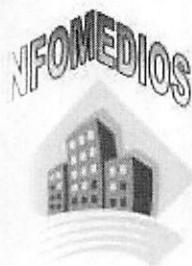
El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 18 de mayo de 2019, consta de 30 graduandos, comienza con el nombre de ANDRADE BECERRA CARLOS ALBERTO y termina con el nombre de ZAMBRANO ACUÑA JORGE ELIECER.

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



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

	<b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b> NIT 801.003.185-3	<b>CODIGO:</b>	DE-P01-100-F05
	Aprobado según resolución No. 0630 de Noviembre 08/2001 y registro de programas	<b>VERSIÓN:</b>	02
	No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M	<b>APROBACIÓN:</b>	13/06/2012
		<b>PÁGINA:</b>	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 syllabos 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 TECNOLÓGICO  
Carrera 14 # 7-09  
Tels. 74509 64 185-20 16



**CORPORACIÓN DE COLOMBIA**



Red Inmobiliaria de Colombia E.U.

**OTORGA EL PRESENTE  
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

**JOSE HENRY MEJIA DUQUE**

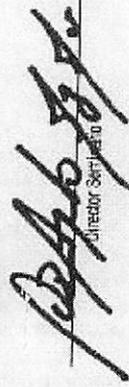
Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**

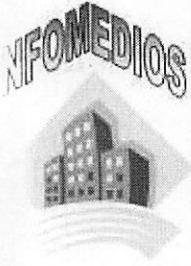
CONCEPTOS BÁSICOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS, AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES. (lotas cuña y valor de picktage.)

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 Roberto Giraldo  
Conferencista

  
Director Serjesta





## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

#### 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



PN de Validación: e84d3a05



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JOSE HENRY MEJIA DUQUE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19338247, 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-19338247.

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		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 11 Mayo 2018	<b>Regimen Régimen</b> Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 11 Jun 2019	<b>Regimen Régimen</b> Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	<b>Fecha</b> 11 Jun 2019	<b>Regimen Régimen</b> Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 11 Jun 2019	<b>Regimen Régimen</b> Académico



# INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PIN de Validación: a64d0c05



### 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 o 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, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha  
11 Jun 2019

Regimen  
Regimen  
Académico

### 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  
11 Jun 2019

Regimen  
Regimen  
Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha  
11 Jun 2019

Regimen  
Regimen  
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 INSCRIPCIÓN 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

INFOMEDIOS



## INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL

### INFORMACIÓN Y EJECUCIÓN DE AVALÚOS EN GENERAL



PIN de Validación: b1ea0a5d



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**