REFERENCIA : PROCESO DIVISORIO No. 2013- 097 DE : ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS, AURA MARIA PEREZ DE PAEZ, CARMEN ELISA PEREZ DE PAEZ, ROSA DEYANIRA PEREZ ESPITIA, ANA JULIA PEREZ ESPITIA. JULIO RICARDO PEREZ ROMERO, Z...

LEONEL DELGADILLO <leoneldelgadillodiaz@yahoo.es>

Vie 2/09/2022 1:54 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Boyacá - Chiquinquira <j01cmpalochiquinquira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRA

REFERENCIA : PROCESO DIVISORIO No. 2013- 097

DE : ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS, AURA MARIA PEREZ DE PAEZ, CARMEN ELISA PEREZ DE PAEZ, ROSA DEYANIRA PEREZ ESPITIA, ANA JULIA PEREZ ESPITIA. JULIO RICARDO PEREZ ROMERO, ZAMIR ROLANDO PEREZ ROMERO, MERY LUCILA PEREZ MONROY, ARIEL PEREZ MONROY, JOSE LUIS PEREZ RODIRGUEZ, RICARDO IVAN PEREZ RODRIGUEZ

CONTRA : LUZ NELLY MUÑOZ PEREZ, OLGA MUÑOZ PEREZ, MARTA JANETH MUÑOZ, Y LUIS ANTONIO UMAÑA GALINDO.

ASUNTO: AVALUOS ACTUALIZADOS

Comedidamente me permito enviar memorial del proceso de la referencia.

Atentamente,

LEONEL DELGADILLO DIAZ
CC 79.287.973 de Bogotá
TP 96.360 DEL C S DE LA J

Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CHIQUINQUIRÁ
E. S. D.

REFERENCIA : DEMANDA DIVISORIA
RADICACION : 1517640530012013-00097-00

DEMANDANTE : ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS, AURA MARIA PEREZ DE PAEZ, CARMEN ELISA PEREZ DE PAEZ, ROSA DEYANIRA PEREZ ESPITIA, ANA JULIA PEREZ ESPITIA. JULIO RICARDO PEREZ ROMERO, ZAMIR ROLANDO PEREZ ROMERO, MERY LUCILA PEREZ MONROY, ARIEL PEREZ MONROY . JOSE LUIS PEREZ RODIRGUEZ , RICARDO IVAN PEREZ RODRIGUEZ

DEMANDADOS : LUZ NELLY MUÑOZ PEREZ, OLGA YOLANDA MUÑOZ PEREZ, MARTHA YANET MUÑOZ Y LUIS ANTONIO UMAÑA GALINDO

LEONEL DELGADILLO DIAZ, Mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Chiquinquirá Boyacá, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.287.973 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T,P No. 96.360 del C, S. de la J. correo electrónico leoneldelgadillodiaz@yahoo.es debidamente reconocido en el proceso de la referencia a la señora juez muy comedidamente me permito anexar

1.- avalúo actualizados del inmueble con Matricula inmobiliaria 072- 43621
2.- avalúo actualizados del inmueble con Matricula inmobiliaria 072-63868

profesional avaluador RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO AVAL - 9465403

PETICIÓN ESPECIAL

solicito de manera respetuosa fijar fecha y hora para el remate de los mismos en cumplimiento del artículo 78 del C.G.P.

ANEXO lo enunciado

Atentamente,

LEONEL DELGADILLO DIAZ
C.C No 79.287.973 de Bogotá
T.P No. 96.360 C. S. de la J.

RAFAEL H GORDILLO G
Nit 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES URBANOS

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE:	ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS
PROCESO:	DIVISORIO
RADICADO:	15176405300120 13-00097-00
DEMANDANTE:	ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS Y OTROS
ABOGADO:	LEONEL DELGADILLO DIAZ
DEMANDADO:	LUZ NELLY MUÑOZ PEREZ Y OTROS
AVALUADOR:	RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
FECHA INFORME:	AGOSTO 30 DEL 2022

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El propósito del presente experticio es determinar el valor comercial del terreno urbano, ubicado en la calle 16 # 15-28 del municipio de Chiquinquirá, departamento de Boyacá.

La descripción física del inmueble corresponde a la realidad existente en la fecha en que se practicó la visita al inmueble.

Para su análisis se realizó de acuerdo a las normas técnicas que rige en la actualidad esta clase de avalúos como son el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 del 2008 del IGAC, así como las demás normas concordantes en el caso particular.

IDENTIFICACIÓN DEL AVALUADOR

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.465.403 expedida en Cubara Boyacá, técnico en avalúos, tecnólogo en gestión agropecuaria y administrador de empresas con tarjeta profesional 25241 del Consejo profesional de administración de empresas, con registro abierto de Avaluador AVAL-9465403 de bienes inmuebles urbanos; Avaluador con experiencia de 22 años en el campo de la tasación de bienes inmuebles urbanos y rurales. Recibo notificación en la calle 12 # 8 – 58 de Chiquinquirá, celular 312 5917695, correo electrónico rafaelgordillo726@yahoo.es.

En la práctica profesional he laborado como Avaluador externo a nivel nacional en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi años 2008 – 2015, así mismo en forma constante he venido realizando avalúos para entidades como municipios, Empresas, bancos, cooperativas y personas particulares que acuden a mis servicios como Avaluador.

MANIFESTACION BAJO JURAMENTO

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Manifiesto no encontrarme incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

RAFAEL H GORDILLO G
Nit 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES URBANOS

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO URBANO
CALLE 16 # 15 – 28
CHIQUINQUIRA (BOYACÁ)

PROPIETARIOS:
ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS y SOCIOS

AGOSTO 30 DEL 2022

TABLA DE CONTENIDO

		Pagina
1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	05
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	05
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	05
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	06
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	06
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	07
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	07
8.	MÉTODO DE AVALÚO	08
9.	ANALISIS DE ANTECEDENTES	09
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	09
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	09
12.	RESULTADO DEL AVALUO	11
13.	ANEXOS	12

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS

1.2. RADICACIÓN: 1931-08-21

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Terreno Urbano

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial Urbano

1.5. DEPARTAMENTO: Boyacá

1.6. MUNICIPIO: Chiquinquirá

1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN: 20 de Julio

1.8. DIRECCIÓN: Calle 16 # 15-28

1.9. MARCO JURÍDICO: Decreto 208 del 2004 (avalúos de particulares con fines privados)

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Residencial.

1.11. FECHA DEL INFORME: Agosto 30 del 2022

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

PROPIETARIO: CARMEN CECILIA PEREZ DE UMAÑA
NUMERO PREDIO: 01-02-0063-0033-000
DIRECCIÓN: CALLE 16 # 15 - 28

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2021					775	19	$ 23'903.000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Solicitud de avalúo.
- Certificado de libertad.
- Ficha predial.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Martha Yaneth y Olga Yolanda Muñoz Pérez, Aura maría y Carmen Elisa Pérez de Páez, Rosa Matilde Pérez de Ramos, Ana Julia y Rosa Deyanira Pérez Espitia, Ariel y Mery Lucila Pérez Monroy, José Luis y Ricardo Iván Pérez Rodríguez, Julio Ricardo y Zamir Rolando Pérez Romero.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Por sentencia SN de Diciembre 02 del 2005, juzgado promiscuo de familia de Chiquinquirá.

4.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 072-63868 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Chiquinquirá.

4.4. OBSERVACIONES JURIDICAS: Sin observaciones

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del área de actividad residencial, el cual se localiza en el sector occidental de Chiquinquirá, enmarcado por los siguientes límites:

Por el Norte:	La Calle 19
Por el Oriente:	La Carrera 13
Por el Sur:	La Calle 13
Por el Occidente:	Zona Rural

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se ubica el predio objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico 2. En el sector se encuentra toda clase de actividades como: educativa, de salud, recreativa, institucional gubernativa, comercial y residencial.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN: Se observan edificaciones de hasta dos pisos, construidas en ladrillo y bloque, todas en buen estado de conservación.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Se encuentra clasificado por la oficina de Planeación, en general, dentro del estrato socioeconómico dos (2), para predios con uso residencial.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como la calle 16, la anterior en asfalto y buen estado de conservación.

5.6. INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con zonas verdes y parques que permiten el esparcimiento de la ciudadanía, alumbrado público, red de energía eléctrica, red telefónica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados. El transporte público de buses, busetas y taxis es bueno y se realiza por las vías del lugar.

5.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima que exista una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte de la Alcaldía municipal.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige el municipio está contenida en los acuerdos municipales Nº 018 de fecha 30 de Junio del 2000 y 002 del 2007.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: Inmueble medianero ubicado al lado derecho de la calle 16 en oriente-occidente.

7.1.2 ÁREAS Y MEDIDAS DEL PREDIO:

FUENTE	ÁREA TERRENO
IGAC	775 M2

Se adopta el área de 775 m2, por ser la que figura en el IGAC.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de los solicitantes.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO:

NORTE: 01-02-0063-0281-000.

ORIENTE: 01-02-0063-0043-000 y 01-02-0063-0041-000.

SUR: Con la Calle.

OCCIDENTE: 01-02-0063-0034-000.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve inclinado con pendientes superiores al 10%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El predio es de forma geométrica irregular.

7.1.6 FRENTE: Ver Plano

7.1.7 FONDO: Ver Plano

7.1.8 RELACIÓN FRENTE FONDO: Ver Plano.

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por la calle 16, vía de doble sentido de circulación en buen estado de conservación.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: No cuenta con los servicios públicos pero son de fácil instalación.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción en mal estado de conservación.

7.2.1 ANEXOS: No.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado para el terreno y el de reposición para la construcción establecidos por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Método potencial de desarrollo

Método técnica residual: Es la que busca establecer el valor comercial del bien normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto del avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto de las ventas proyectadas los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto ósea la real posibilidad de vender lo proyectado.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos del sector realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o Lonjas de propiedad raíz en los últimos dos años.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- La buena situación social y de orden público reinante en el sector
- Su localización en el sector residencial.
- El factor frente, fondo y forma del predio.
- Las vías, clasificación y estado.
- La dotación de servicios públicos en el sector.
- La pendiente ascendente del predio superior al 10%.

11.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se utilizó para determinar el valor del predio y en el informe se analizaron las ofertas de inmuebles en venta y arriendo dentro del sector:

OFERTA	CELULAR
VENDEN	3115783030
VENDEN	3175432445
VENDEN	3144533414
VENDEN	3134244456
VENDEN	3203739926

11.2. EJERCICIO PARA LOTEO

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B = \%AU \{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \}$		
Valor terreno mercado	$	600.000
Descuento ascensco terreno	$	150.000
% ocupación		0,65
Valor terreno urbanizado		$ 450.000
Costos de urbanismo		$ 200.000
Ganancia		25%
FORMULA		
Vtu / 1+ G		$ 360.000
(Vtu / 1+ G) - CU		$ 160.000
V.T.B		$ 130.000

Se adopta el valor de $ 129.032 m2, teniendo en cuenta la tendencia del mercado.

11.3. VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con la investigación realizada se adopta el siguiente valor para el terreno.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNIDAD
TERRENO	M2	$ 129.032

11.4. NOTA: El inmueble no es divisible teniendo en cuenta su factor frente.

12. RESUTADO DEL AVALUO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	775	$ 129.032	$ 100.000.000
AVALUO TOTAL				**$ 100.000.000**

Son: ($ 100'000.000.oo) CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE.

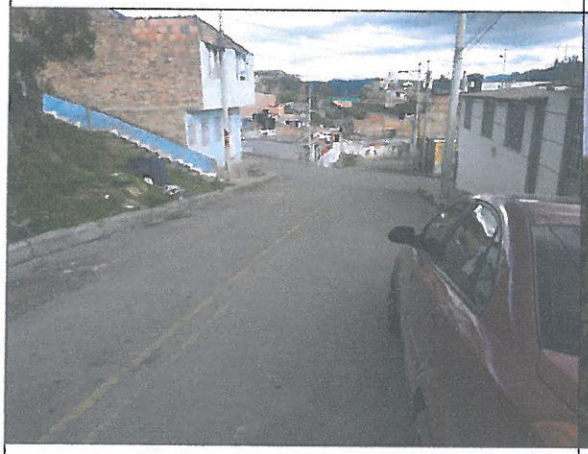
Atentamente,

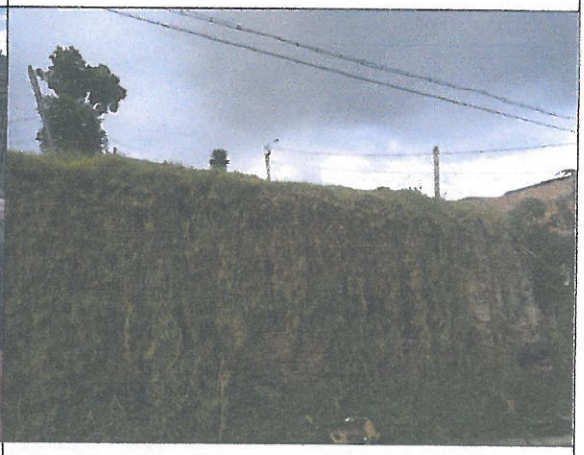
Rafael Hernando Gordillo Guerrero
AVAL - 9465403
URBANOS-RURALES-INTANGIBLES Y ACTIVOS OPERACIONALES

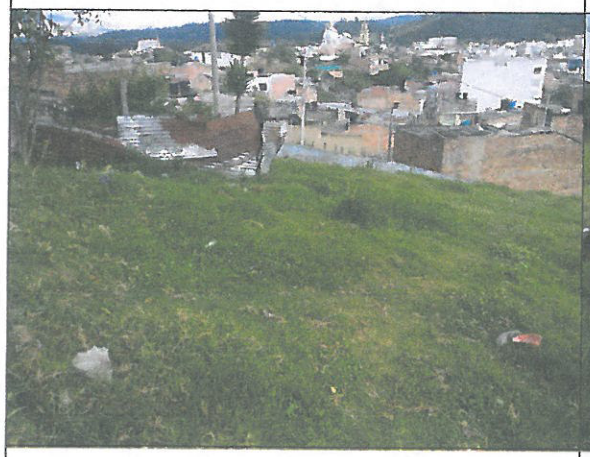
RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
AVAL-9465403. INMUEBLES URBANOS.

NOTA: Decreto 1420 24 de Julio de 1998 artículo 19: Los avalúos tendrán vigencia de una año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación.

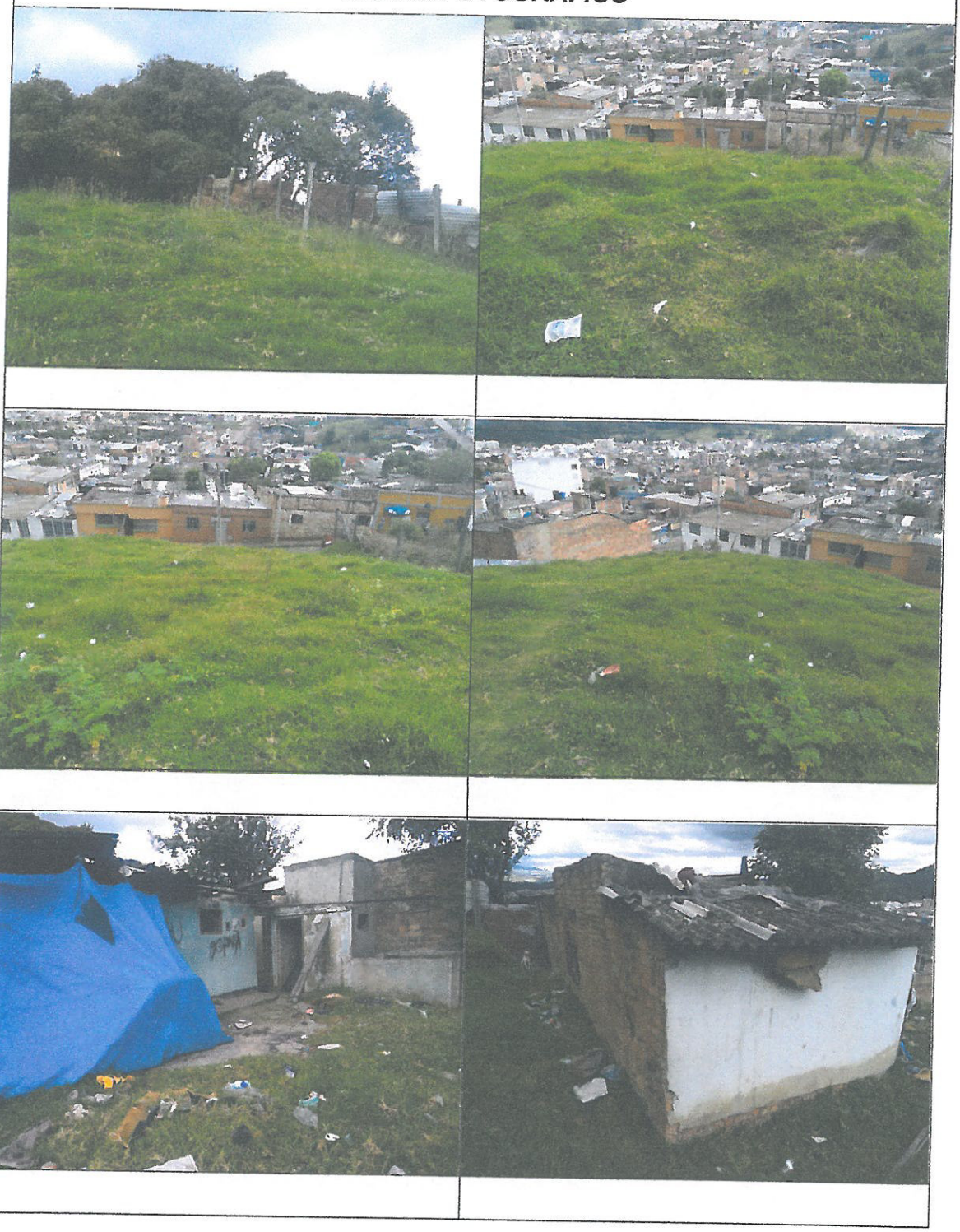
ANEXO FOTOGRAFICO







ANEXO FOTOGRAFICO



PIN de Validación: a56d09fa

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9465403.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
07 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**21 Dic 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso , Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción	Regimen
30 Nov 2018	**Régimen Académico**

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen 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 de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**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 desde el 24 de Noviembre de 2017 hasta el 23 de Noviembre de 2021, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ
Dirección: CALLE 12 # 8-58
Teléfono: 3125917695
Correo Electrónico: rafaelgordillo726@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

PIN de Validación: a56d09fa

https://www.raa.org.co

señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403.

El(la) señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a56d09fa

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAFAEL H GORDILLO G
No. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE:	ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS
PROCESO:	DIVISORIO
RADICADO:	15176405300120 13-00097-00
DEMANDANTE:	ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS Y OTROS
ABOGADO:	LEONEL DELGADILLO DIAZ
DEMANDADO:	LUZ NELLY MUÑOZ PEREZ Y OTROS
AVALUADOR:	RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES RURALES
FECHA INFORME:	AGOSTO 30 DEL 2022

OBJETO DE LA VALUACIÓN

El propósito del presente experticio es determinar el valor comercial del inmueble El Porvenir Lote 12, ubicado en la vereda Centro del municipio de Tinjacá, departamento de Boyacá.

La descripción física del inmueble corresponde a la realidad existente en la fecha en que se practicó la visita al inmueble.

Para su análisis se realizó de acuerdo a las normas técnicas que rige en la actualidad esta clase de avalúos como son el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 del 2008 del IGAC, así como las demás normas concordantes en el caso particular.

IDENTIFICACIÓN DEL AVALUADOR

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.465.403 expedida en Cubara Boyacá, técnico en avalúos, tecnólogo en gestión agropecuaria y administrador de empresas con tarjeta profesional 25241 del Consejo profesional de administración de empresas, con registro abierto de Avaluador AVAL-9465403 de bienes inmuebles rurales; Avaluador con experiencia de 22 años en el campo de la tasación de bienes inmuebles urbanos y rurales. Recibo notificación en la calle 12 # 8 – 58 de Chiquinquirá, celular 312 5917695, correo electrónico rafaelgordillo726@yahoo.es.

En la práctica profesional he laborado como Avaluador externo a nivel nacional en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi años 2008 – 2015, así mismo en forma constante he venido realizando avalúos para entidades como municipios, Empresas, bancos, cooperativas y personas particulares que acuden a mis servicios como Avaluador.

MANIFESTACION BAJO JURAMENTO

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Manifiesto no encontrarme incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

RAFAEL H GORDILLO G
No. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

AVALUÓ COMERCIAL

EL PORVENIR LOTE 12
VEREDA CENTRO
TINJACA BOYACA

PROPIETARIOS:
ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS y SOCIOS

AGOSTO 30 DEL 2022

TABLA DE CONTENIDO

		Página
1.	INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	05
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	05
3.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	05
4.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	06
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	06
6.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	07
7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	07
8.	MÉTODO DE AVALÚO	09
9.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	09
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	09
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	10
12.	RESULTADO DEL AVALÚO	11
13.	ANEXOS	12

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: ROSA MATILDE PEREZ DE RAMOS

1.2. RADICACIÓN: 1932-08-21

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Terreno Rural

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial Rural.

1.5. DEPARTAMENTO: Boyacá

1.6. MUNICIPIO: Tinjacá

1.7. VEREDA: Centro

1.8. NOMBRE: El Porvenir Lote 12

1.9 MARCO JURÍDICO: Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 (avalúo de particulares con fines privados)

1.9. PLANCHA IGAC:

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Agropecuario

1.11. FECHA DE INFORME: Agosto 30 del 2022

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

PROPIETARIO: SANDRA PATRICIA SALAMANCA COCA
CATASTRAL: 00-00-0001-0167-000
DIRECCION: EL PORVENIR LOTE 12 VEREDA CENTRO

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2021					945	0	$ 2'244.000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Solicitud de avalúo.
- Certificado de libertad.
- Ficha predial.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Luz Nelly, Martha Yaneth y Olga Yolanda Muñoz Pérez, Aura maría y Carmen Elisa Pérez de Páez, Rosa Matilde Pérez de Ramos, Ana Julia y Rosa Deyanira Pérez Espitia, Ariel y Mery Lucila Pérez Monroy, José Luis y Ricardo Iván Pérez Rodríguez, Julio Ricardo y Zamir Rolando Pérez Romero, Sandra Patricia Salamanca Coca.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Por sentencia SN de Diciembre 02 del 2005, juzgado promiscuo de familia de Chiquinquirá y escritura pública número 1658 de Agosto 05 de 2015, de la notaria primera de Chiquinquirá.

4.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 072-43621 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Chiquinquirá.

4.4. OBSERVACIONES JURIDICAS: Sin observaciones.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Se localiza en la zona rural del municipio de Tinjacá, más exactamente en la vereda Centro.

5.1. DELIMITACIÓN DE LA VEREDA: El inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte de la vereda Centro, enmarcada por los siguientes límites:

NORTE:	Vereda Providencia.
ORIENTE:	Municipio de Sutamarchan.
SUR:	Vereda Funza.
OCCIDENTE:	Vereda Aposentos Bajo.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Tinjacá es un municipio en donde en la zona rural predomina el minifundio y la mediana propiedad; con un gran potencial agrícola con cultivos de tomate, hortalizas diversas, gran actividad pecuaria y explotación de ganado bovino para la producción de leche.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN: Encontramos construcciones unifamiliares y bifamiliares de uno y dos pisos de altura, la mayoría en buen estado de conservación y con acabados sencillos.

5.4. COMERCIALIZACIÓN: Los productos que se producen en el sector, tanto agrícola como pecuario, se comercializan en Tinjacá, Chiquinquirá y Tunja.

5.5. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos propietarios, los que obtienen ingresos medios, producto de las diferentes actividades.

5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Al predio se accede por carretera en asfalto, desde el área urbana de Tinjacá.

5.7. SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios púbicos con que cuenta el sector son: Energía eléctrica y acueducto rural en buen estado y en funcionamiento. El servicio de transporte público es prestado desde el casco urbano de Tinjacá.

5.8. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de Educación Básica y Media, así como los financieros, bancarios, religiosos y de salud son prestados en la cabecera municipal de manera suficiente.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Hechas las averiguaciones del caso con los habitantes del sector, este goza de absoluta tranquilidad en cuanto se refiere a orden Publico; es decir, no existe presencia de grupos armados al margen de la Ley o delincuencia común organizada.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se aprecia que existe una valorización positiva por el marcado desarrollo del sector.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Esquema básico de ordenamiento territorial del municipio de Tinjacá, acuerdo 025 del 2000, el cual se encuentra vigente.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: El Porvenir Lote 12 vereda Centro, Tinjacá – Boyacá.

7.1.2. ÁREAS Y FUENTES

FUENTE	ÁREA M2
IGAC	945
MEDIDAS TOMADAS POR EL PERITO	1123

El área adoptada es de 945 m2, debido a que corresponde a la del IGAC.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad solicitante.

7.1.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE:	00-00-0001-0168-000.
ORIENTE:	Carretera Intermunicipal.
SUR:	00-00-0001-0176-000.
OCCIDENTE:	00-00-0001-0303-000.

FUENTE: *IGAC.*

7.1.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Terreno con pendientes entre el 3-7%.

7.1.6. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

7.1.7. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA: 2175 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 17°C.

PRECIPITACIÓN: 1500 mm/año.

PISO TÉRMICO: Bosque seco montano.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Sequías prolongadas y heladas.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

NÚMERO DE COSECHAS: 2 al año en cultivos transitorios.

VEGETACIÓN NATURAL: Pasto kikuyo, lengua de vaca y falsa poa, carretón.

ZONA DE VIDA: Bosque seco montano según Holdridge.

7.1.8. SUELOS: Los establecidos en el Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras del Departamento de Boyacá – IGAC, 2005.

7.1.9. RECURSOS HÍDRICOS: No cuenta con recursos hídricos.

7.1.10. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio presenta frente sobre carretera intermunicipal.

7.1.11. VÍAS INTERNAS: Caminos y senderos.

7.1.12. CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: En contorno con los colindantes en alambre de púas de tres y cuatro hilos instalada sobre postes de madera en regular estado de conservación.

7.1.13. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: Actualmente el predio no es explotado económicamente y es mecanizable en un 90 %.

7.1.14. REDES DE SERVICIOS: El predio no cuenta con redes de servicios públicos.

7.1.15. IRRIGACIÓN: El predio no cuenta con sistemas de Riego.

7.1.16. OTROS: No cuenta con servidumbres o afectaciones.

7.1.17. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: Cuenta con una Unidad Fisiográfica, así:

Unidad Fisiográfica 1 (UF1) Con un área de 945 m2, cubierta de pastos y rastrojos.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: Terreno sin construcción.

7.2.1. ANEXOS: No.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos del sector realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o Lonjas de propiedad raíz en los últimos dos años.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- La buena situación social y de orden público reinante en la región.
- La Zona Física y Económica del Predio y su valor potencial.
- La relación frente, fondo, forma y topografía del predio

- Las vías existentes en el sector.
- Su cercanía al área urbana.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se realizó la investigación directa mediante encuestas personales a profesionales inmobiliarios, ingenieros civiles, arquitectos, peritos de lonja y Banco Agrario, corredores inmobiliarios, comisionistas de finca raíz, propietarios de predios urbanos del sector conocedores del inmueble.

El estudio nos arroja el siguiente resultado para el terreno:

ENCUESTADOS	CELULAR	V/R m2 TERRENO ($)
Inmobiliario I	3118128332	$ 200.000
Inmobiliario II	3502977337	$ 230.000
Inmobiliario III	3202741341	$ 195.000
Inmobiliario IV	3102683361	$ 210.000
Inmobiliario V	3102100152	$ 215.000
PROMEDIO		$ 210.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 13.693
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,52%
VALOR ADOPTADO		**$ 211.640**

Se adopta el valor a $ 211.640 m^2.

Yo, RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avaluó no existían dentro del sector, ofertas de ventas, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

11.2. ARTICULO 406 # 3 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Conforme a lo establecido en el capítulo tercero de la ley 1574 de 2012 articulo 406 manifiesto que el inmueble objeto de la Litis no es sujeto a división material puesto que el área total resultante de la división entre los comuneros sería inferior a la establecida en la resolución 041 de 1996, la cual establece el área mínima de división para inmuebles rurales conocida como unidad agrícola familiar.

11.3. VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con la investigación realizada se adoptaron el siguiente valor para el terreno.

ITEM	UNIDADES DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	$ 211.640

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL ($)
TERRENO	m2	945	$211.640	$ 200.000.000
AVALUO TOTAL				**$ 200.000.000**

Son: ($ 200'000.000.oo) DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE.

VALOR PORCENTAJES DEL AVALUO

DETALLE	% INMUEBLE	VALOR
TERRENO	100%	$ 200'000.000
TERRENO	**75%**	**$ 150'000.000**

Son: ($ 150'000.000.oo) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.

Atentamente,

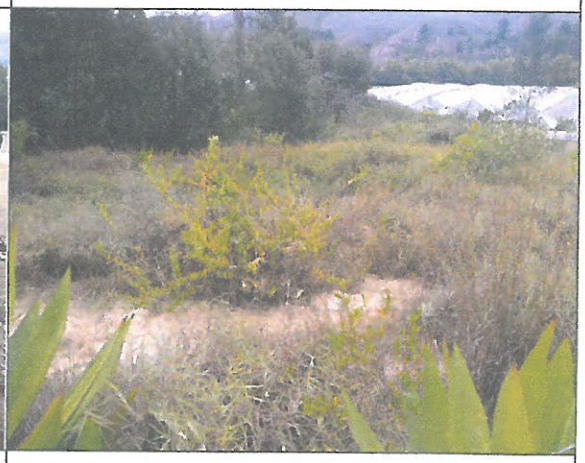
Rafael Hernando Gordillo Guerrero
AVAL - 9465403
...S - RURALES - INTANGIBLES Y ACTIVOS OPERACIONALES

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO
AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES.

NOTA: Decreto 1420 24 de Julio de 1998 artículo 19: Los avalúos tendrán vigencia de una año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación.

ANEXO FOTOGRAFICO

ANEXO FOTOGRAFICO



PIN de Validación: a56d09fa

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9465403.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
07 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**21 Dic 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen

PIN de Validación: a56d09fa

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso , Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción	Regimen
30 Nov 2018	**Régimen Académico**

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen 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 de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Abr 2021	**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 desde el 24 de Noviembre de 2017 hasta el 23 de Noviembre de 2021, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ
Dirección: CALLE 12 # 8-58
Teléfono: 3125917695
Correo Electrónico: rafaelgordillo726@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

PIN de Validación: a56d09fa

https://www.raa.org.co

señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403.

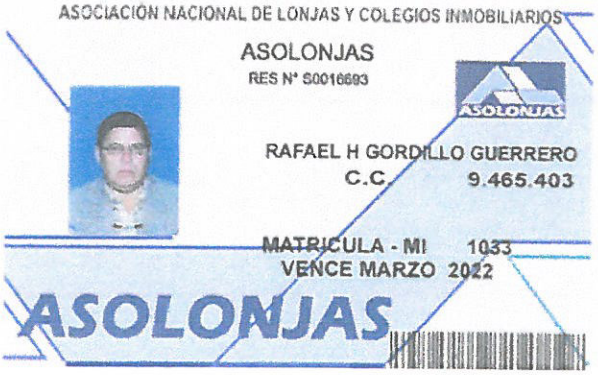
El(la) señor(a) RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a56d09fa

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal