

Bogotá, 19 de noviembre de 2021

Señor:

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPIO DE NARIÑO  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
La Ciudad

Señor

Juez Primero:

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C.G.P., manifiesto

Yo Carlos Alberto Currea Galvis, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.252.266 de Bogotá. Matricula profesional de evaluador AVAL – 19252266. A petición de su despacho, presento experticia sobre el avalúo número 031-2021.A.U.C.C.2-1-2 del lote número cinco (5) de la manzana Iguape en el Condominio Campestre Brisas de la Montaña del municipio de Nariño departamento de Cundinamarca, con Matricula Inmobiliaria número 307 – 76109, Cedula Catastral número 254830100013301318010000000000, en donde se determinó y discrimino el valor del terreno y de las construcciones que encontré en el inmueble.

1. Carlos Alberto Currea Galvis, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.252.266 de Bogotá. Manifiesto que para el presente experticio lo realice yo mismo sin la colaboración de ninguna otra persona.
2. Dirección casa 26 manzana Guandul Condominio Campestre Brisas de la Montaña  
Celular 3116881386  
Correo electrónico [cacurreagalvis@hotmail.com](mailto:cacurreagalvis@hotmail.com)  
Número de identificación CC No. 19.252.266
3. Avaluador Urbano

**CURRICULUM VITAE – CARLOS CURREA GALVIS (35 años de experiencia profesional)**

**Avaluador Con trayectoria de 35 años**, En el campo Avaluatorio Nacional con trayectoria y experiencia de avalúos especiales del sector rural, urbano Industrial y Minero del País.

Se a desempeñado como asesor de proyectos, ha dictado temas valuatoria en el País para Las diferentes Lonjas Inmobiliarias en especial en temas de Rural, Urbano, Maquinaria y Equipos, también en la introducción del concepto de valor para la aplicación financiera de la Dian.

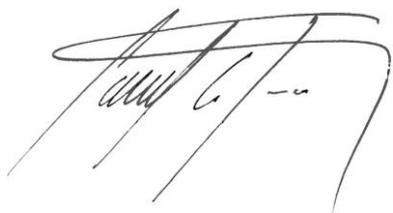
Director de proyectos de valorización de empresas Nacionales, avaluador de IFI y en la actualidad perito Avaluador del Centro de Conciliación de La Cámara de Comercio de Bogotá.

4. No Aplica
5. No he sido designado en procesos anteriores o en curso.
6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso, por el mismo apoderado ni las partes intervinientes.
7. No estoy inmerso en causales del Art. 50.
8. Los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados en el presente proceso, no son diferentes respecto a peritajes rendidos anteriormente.
9. Declaro que los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones efectuados en el presente proceso, no son diferentes a los utilizados en la profesión de avaluador rural.
10. Relación de información utilizada para la elaboración del dictamen: copia de la escritura pública número 871 del 15 de abril de 2011, Notaria Cuarenta y una (41) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., Copia de la escritura pública número 256 del 28 de febrero de 2011, Notaria Segunda del Círculo Notarial de Girardot, departamento de Cundinamarca, Copia del Certificado de Libertad y Tradición de la matrícula número 307 – 76109, Recibo de pago del impuesto predial del año gravable 2021.

Adjunto a la presente el avalúo efectuado a el lote número cinco (5) de la manzana Iguape, en el Condominio Campestre Brisas de la Montaña, en el municipio de Nariño en el Departamento de Cundinamarca, en el País de Colombia.

Dejamos así cumplida la labor que se sirvieron encomendarnos y quedamos a sus gratas órdenes para la ampliación o suministro de cualquier información adicional que se considere de interés.

Atentamente



**CARLOS ALBERTO CURREA GALVIS**

**CONTENIDO**

**1. INFORMACIÓN BASICA**

- 1.1. El Encargo
- 1.2. Objeto del Avalúo
- 1.3. Utilización del Avalúo:
- 1.4. Restricción de Publicación
- 1.5. Vigencia del Avalúo

**2. EL INMUEBLE**

- 2.1. Inmueble
- 2.2. Dirección
- 2.3. Ubicación
  - 2.3.1 El Lote
  - 2.3.2 La urbanización
  - 2.3.3 El Municipio
- 2.4. Identificación Geográfica
  - 2.4.1. Lote
  - 2.4.2. Manzana
  - 2.4.3. Urbanización
  - 2.4.4. Provincia
  - 2.4.5. Municipio
  - 2.4.6. Departamento

**3. TITULACIÓN**

- 3.1. Propietario
  - 3.1.1. Liquidación
    - 3.1.1.1. Entre
    - 3.1.1.2. Y
  - 3.1.2. Título de Adquisición
    - 3.1.2.1. Acto
    - 3.1.2.2. Número

3.1.2.3 Fecha  
3.1.2.4 Notaria

3.2. Identificación Municipal  
3.2.1. Matricula Inmobiliaria  
3.2.2. Cedula Catastral

#### **4. TERRENOS Y CASA**

4.1. Características, Inspección Y Vetustez de las construcciones

4.1.1 Características  
4.1.1.1 Terrenos  
4.1.1.2 Construcciones  
4.1.1.2.1 Casa  
4.1.1.2.1.1 Dependencias

4.1.2 Inspección  
4.1.2.1 Fecha de la Inspección  
4.1.2.2 Descripción  
4.1.2.2.1 Descripción Terreno  
4.1.2.2.2 Descripción Constructiva y acabados  
4.1.2.2.2.1 Casa

4.1.3 Vetustez de las construcciones  
4.1.3.1 Casa

4.2. Linderos y áreas

4.2.1 Linderos

4.2.1.1 Linderos Escritura Pública:  
4.2.1.2 Linderos Catastrales

4.2.2 Áreas

4.2.2.1 Área del terreno

4.2.2.2 Área de la construcción  
4.2.2.2.1 Área Casa de habitación  
4.2.2.2.2 Área Local  
4.2.2.2.3 Área apartamento

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

- 5.1. Reglamentación
  - 5.1.1 Altura permitida
  - 5.1.2 Usos
  - 5.1.3 Anexo norma urbanística

**6. INFRAESTRUCTURA**

- 6.1. Servicios públicos domiciliarios
- 6.2. Vías
  - 6.2.1 Vías Principales
  - 6.2.2 Vía frente al Inmueble
  - 6.2.3 Infraestructura de Vías
    - 6.2.3.1 Andenes
    - 6.2.3.2 Sardineles
    - 6.2.3.3 Alumbrado Publico

- 6.3. Transporte

**7. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**

- 7.1. Características de la zona
- 7.2. Actividades Económicas de la Zona
- 7.3. Estratificación

**9. DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA**

- 9.1 Información documentos utilizados en el avalúo

**10. CONSIDERACIONES AVALUATORIAS**

- 10.1. Ventajas
- 10.2. Desventajas
- 10.3. Aclaraciones

- 10.4. Métodos en Cálculo del Valor
- 10.5. Criterio del Avalúo
- 11. AVALÚO COMERCIAL**
- 11.1. Avalúo Comercial
- 12. ANEXOS**
- 12.1. Memoria Fotográfica
- 12.2. Planos de Ubicación

## **1. INFORMACIÓN BÁSICA**

### **1.1. El Encargo:**

El encargo solicitado es el de establecer el valor comercial del lote número cinco de la manzana Iguape del condominio Brisas de la Montaña.

### **1.2. Objeto del Avalúo:**

Establecer el valor comercial de acuerdo a las normas internacionales de avalúos, IVS y normas Nacionales en especial el decreto 1420 de 1998, decreto 422 de 2000, y resolución 620 de 1998 del IGAC, de un lote urbano; ubicado en el Condominio Campestre Brisas de la Montaña del Municipio de Nariño departamento de Cundinamarca de Colombia.

### **1.3. Utilización del Avalúo**

La utilización de este informe es para poder conocer y tener en cuenta las fortalezas y debilidades que tiene el activo y su valor, para una adecuada promoción y venta. La metodología utilizada es específica para cumplir el encargo y su utilización

### **1.4. Restricción de Publicación**

Se Prohíbe la publicación parcial o total del avalúo, sin consentimiento del Avaluador o del solicitante.

### **1.5. Vigencia del Avalúo:**

La vigencia del avalúo es de un año, estando sujeta a las variaciones físicas del inmueble o del sector, a los cambios de reglamentación y las variaciones del mercado pertinentes, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1.988, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico

## **2. EL INMUEBLE**

### **2.1. Inmueble:**

Un lote de terreno urbano dentro de un Condominio Campestre.

### **2.2. Dirección:**

Lote número cinco (5) de la manzana Iguape en el Condominio Campestre Brisas de la Montaña.

### **2.3. Ubicación:**

#### **2.3.1. El Lote Número cinco (5)**

El Terreno se encuentra sobre la vía principal de acceso de doble calzada en la tercera cuadra con frente sobre esta y la calle con sentido norte, en la esquina de la segunda rotonda nor – occidente. Su ubicación es con las siguientes coordenadas: Latitud 4° 24' 04" N Longitud -74° 49'0-7" W

#### **2.3.2. La Manzana**

La manzana Iguape se encuentra dentro del Condominio sobre la vía principal entrando a mano izquierda o costado norte en la esquina oriental que hace la tercera manzana, con la doble vía a la altura del rotonda mpoin

#### **2.3.3. El Condominio**

Se encuentra al costado norte del municipio sobre la salida a la vereda Buscavida, vía que va al municipio de Jerusalén, el ultimo Condominio a mano derecha de la vía o costado oriental. Se encuentra a seis cuadras costado norte y una cuadra al costado occidental de donde se encuentra ubicada la Alcaldía Municipal. La Alcaldía queda al costado oriental del parque central del Municipio; a dos cuadras al costado nor - oriental del corredor vial de Girardot – Honda – Puerto Salgar, a diez cuadras y media al costado oriental del río Magdalena. Su ubicación es con las siguientes coordenadas: Latitud 4° 24' 01" N Longitud -74° 49'10" W

#### 2.3.4. El Municipio

El municipio de Nariño, se encuentra ubicado al norte de la cuenca del valle superior del Magdalena, dentro de la denominación subcuenca de Girardot, en la Provincia del Alto Magdalena, y forma parte del valle interandino de las cordilleras Central y Occidental; al costado sur occidental del departamento de Cundinamarca; al sur occidente de la ciudad de Bogotá D.C., a 149 kilómetros de distancia, con una superficie de cincuenta y cuatro (54) kilómetros cuadrados, limita con los siguientes municipios: Al Norte: con el municipio de Jerusalén; Al Noreste: El municipio de Tocaima; Al Este: El municipio de Tocaima; Sureste: el municipio de Girardot; Al Sur: el municipio de Girardot; Al Suroeste: el municipio de Coello; Al Oeste: el municipio Coello; Al Noroeste: el municipio de Guataqui. Ubicado en las siguientes coordenadas Longitud X: -74°49'41"O Latitud Y: 4°23'53" N

#### 2.4. Identificación Geográfica

2.4.1. Barrio:	Condominio Campestre Brisas de la Montaña
2.4.2. Manzana:	Iguape
2.4.3. Lote:	5
2.4.4. Municipio:	Nariño
2.3.5. Departamento:	Cundinamarca

### 3. TITULACIÓN

#### 3.1 Propietario

- 3.1.1. Compra Venta
  - 3.1.1.1. De: Condominio Brisas de la Montaña
  - 3.1.1.2. A: Andrea Catalina Garavito Tobar
- 3.1.2. Titulo de Adjudicación:
  - 3.1.2.1. Acto: Compra Venta
  - 3.1.2.2. Escritura Pública número: 871
  - 3.1.2.3. Fecha: 15 de abril de 2011
  - 3.1.2.4. Notaria: Cuarenta y una (41) del circuito Notarial de Bogotá D.C.

#### 3.2. Identificación Municipal

- 3.2.1. Matricula Inmobiliaria: 307-76109

3.2.2. Cedula Catastral: 25483010001330131801

## **4. TERRENOS Y CASA**

### **4.1. Características, Inspección y Vetustez de la construcción**

#### **4.1.1 Características:**

##### **4.1.1.1 Terreno:**

Plano con moderada pendiente hacia el fondo del lote, de forma trapezoide esquinero, la parte más ancha sobre la rotonda número (2) o frente de acceso

##### **4.1.1.2 Condominio:**

El condominio esta formado por 24 manzanas, con doscientos ochenta y cinco lotes, cuenta con una portería permanente, área de shut de Basuras, un tanque para agua de capacidad de 24 metros cúbicos, dos áreas de piscina: área de Piscina sector Alto, formada por: Kiosco, baño vestier para hombres, baño vestier para mujeres, duchas, piscina para adultos, piscina para niños, duchas, jacuzzi, Bbq's. Piscina sector medio formada por: Kiosco, baño vestier para hombres, baño vestier para mujeres duchas, piscina para adultos, piscina para niños, duchas, jacuzzi, Bbq's. También hay un Kiosco de juegos sociales, con mesa de billar, mini golfito, y cancha múltiple, Bbq's. Parqueadero de visitantes en cada uno de los tres sectores sociales; el lote La Palma con una área de 26.716,50 m<sup>2</sup> el sector de la montaña solo se pueden construir mil 1.347,00 m<sup>2</sup>, el resto 25.369,50, son de reserva forestal.

#### **4.1.2. Inspección**

##### **4.1.3.1 Fecha de la Inspección:**

Se realizó el día martes 16 de noviembre de 2021

##### **4.1.3.2 Descripción**

##### **4.1.3.2.1 Descripción Terreno:**

El terreno de forma trapezoide esquinero, la parte más ancha sobre la rotonda número (2) o frente de acceso , plano con pendiente hacia el fondo

#### **4.2 Linderos y áreas:**

##### 4.2.1 Linderos:

Norte: en distancia de siete metros (7,00 mts), colinda con el lote número siete (L 7) de la misma manzana Iguape del Condominio y urbanización; en distancia de ocho metros con setenta y siete centímetros (8,77 mts), colinda con el lote número seis (L 6) de la misma manzana Iguape del Condominio y urbanización; Por el Sur: En línea quebrada en distancia de diez metros con treinta y cinco centímetros (10,35 mts), con colinda con vía interna del condominio y urbanización; Por el Oriente: En distancia de trece metros con treinta y un centímetros (13,31 mts), con colinda con vía interna del condominio y urbanización Por el Occidente: En distancia de catorce metros (14,00 mts), colinda con el lote número cuatro (L 4) de la misma manzana Iguape del Condominio y urbanización y encierra

##### 4.2.2 Áreas:

###### 4.2.2.1 Terreno:

Ciento sesenta y ocho metros con seis centímetros cuadrados (168,06 m<sup>2</sup>) (Certificado de Libertad)

## **5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA**

### **5.1. Reglamentación Municipal:**

Sector de actividad residencial

#### 5.1.1 Altura permitida

máxima altura de dos pisos

#### 5.1.2 Uso permitido

Residencial de sometido a régimen de propiedad Horizontal.

### **5.2. El Condominio Campestre**

El lote La Palma con una área de 26.716,50 m<sup>2</sup> el sector de la montaña solo se pueden construir mil 1.347,00 m<sup>2</sup>, el resto 25.369,50, son

de reserva forestal. La conservación de norma específica de fachadas volumetría y aislamientos

## **6. INFRAESTRUCTURA**

### **6.1. Servicios:**

Cuenta con los servicios públicos completos domiciliarios de agua, luz, el gas se encuentra en la puerta del Condominio

### **6.2. Vías**

#### 6.2.1 Vías Principales:

La vía a la vereda Buscavida.

#### 6.2.2 Vía frente al Inmueble:

Vía principal del Condominio de doble calzada y vía de circulación del Condominio de cuatro metros de ancho por calzada.

#### 6.2.3 Infraestructura de Vías

6.2.3.1 Andenes:	No
6.2.3.2 Sardineles:	Sí
6.2.3.3 Alumbrado Público:	Sí

### **6.3. Transporte**

El municipio no cuenta con un transporte urbano por razones del tamaño del Municipio, pero cuenta con algún transporte veredal y intermunicipal entre Nariño, Girardot y Guataqui con algo del sistema informal de Motos

## **7. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA**

### **7.1 Características de la zona:**

Sector mixto con comercio y residencial e Institucional; en el comercio del centro cuenta con las oficinas municipales, panaderías, heladerías, locales comerciales, supermercados y restaurantes, etc.

## **7.2. Actividades de la Zona:**

La actividad principal es residencial.

## **7.3. Estratificación:**

Estrato 3

# **8. DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA**

## **8.1 Información documentos utilizados en el avalúo**

Información Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Copia de la escritura pública número 256 de fecha 28 de febrero de 2011, de la Notaria Segunda del Círculo Notarial del municipio de Girardot Cundinamarca.

Copia de la escritura pública número 871 de fecha 15 de abril de 2011, de la Notaria Cuarenta y una (41) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

Copia del impuesto predial del inmueble de 2021

Certificado de Libertad número 307- 76109

# **9. CONSIDERACIONES AVALUATORIAS**

## **9.1. Ventajas:**

Sector residencial bien ubicada dentro del municipio, Condominio con muy buen desarrollo constructivo, buena ubicación del lote, el tamaño del terreno permite un buen desarrollo futuro del mismo.

## **9.2. Desventajas:**

El frente de acceso sobre la rotonda, no cuenta con servicio de gas domiciliario

.

## **9.3. Aclaraciones:**

Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.

La denominación de aproximación en las áreas corresponde al cálculo superficial no técnico, denominado como a mano alzada y se basan en las áreas suministradas o a la medición por cinta métrica y no corresponden a la medición técnica de un levantamiento topográfico, las áreas suministradas fueron obtenidas en la información catastral del predio por cuenta del Igac .

#### 9.4 Métodos en Cálculo del Valor:

Métodos que tuvimos en cuenta, siendo las fuentes utilizadas: A) Método Comparativo de Mercado. B) Método de Proporción y vinculo de Renta y Venta. C) Método de reposición del valor de las construcciones.

##### 9.4.1 Método Comparativo de Mercado

La Característica del predio por su ubicación en un sector totalmente específico del municipio, para nuestro estudio homologamos el tipos de inmuebles y las características de los mismos en el Condominio; las operaciones inmobiliarias que encontramos fueron y sus valores:

Propietario	Manzana	Lote	Metraje m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Teléfono
Leonardo Salgado	Rosales	9	524,50	230.000,00	3125607380
Jaime Ramírez	Maguey	1	159,45	280.000,00	3103250164
Nepo Suarez	Rosales	10	524,50	220.000,00	3102456704
Janet Sierra	Abedul	1	104,00	300.000,00	3102811707
Nelly Castillo	La Ceiba	3	98,00	290.000,00	3134442949

El resultado promedio de media aritmética para la tierra es de \$275.000,00 con este valor nos da un promedio de tendencia sobre este valor y una variación estándar de 19.039,43 para compáralo con el predio en estudio. Se realizó una media aritmética con un coeficiente de variación del 6.92%.

Factor de comercialidad: Por su ubicación dentro del Condominio genera un incremento del valor promedio del 10% equivalente a \$27.500,00 para un valor final de metro cuadrado de \$302.500,00

#### 9.5. Criterio del Avalúo:

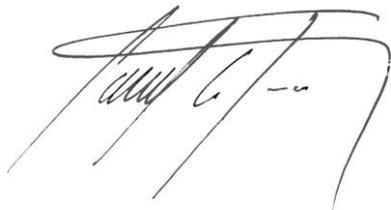
Características de la zona, características y servicios del Condominio, características del Terreno, ventajas, desventajas tendencia del mercado, la ubicación del terreno en la manzana y la ubicación del terreno dentro del Condominio, la ubicación del Condominio en el Municipio, la normatividad del Municipio y la normatividad del Condominio, los servicios públicos, estudio de oferta y demanda sistema comparativo de mercado.

## 10. AVALÚO COMERCIAL

### 10.1. Terrenos

Área 168,00 m<sup>2</sup> a razón de \$302'500,00 m<sup>2</sup> = \$50'820.000.00

**SON: CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS MTC.**



**CARLOS ALBERTO CURREA GALVIS**

## 11. ANEXOS

11.1. Memoria Fotográfica

11.2. Planos de Ubicación

11.1. Memoria Fotográfica



Vía de acceso



Lote con sus dos vías



Lote



Lote



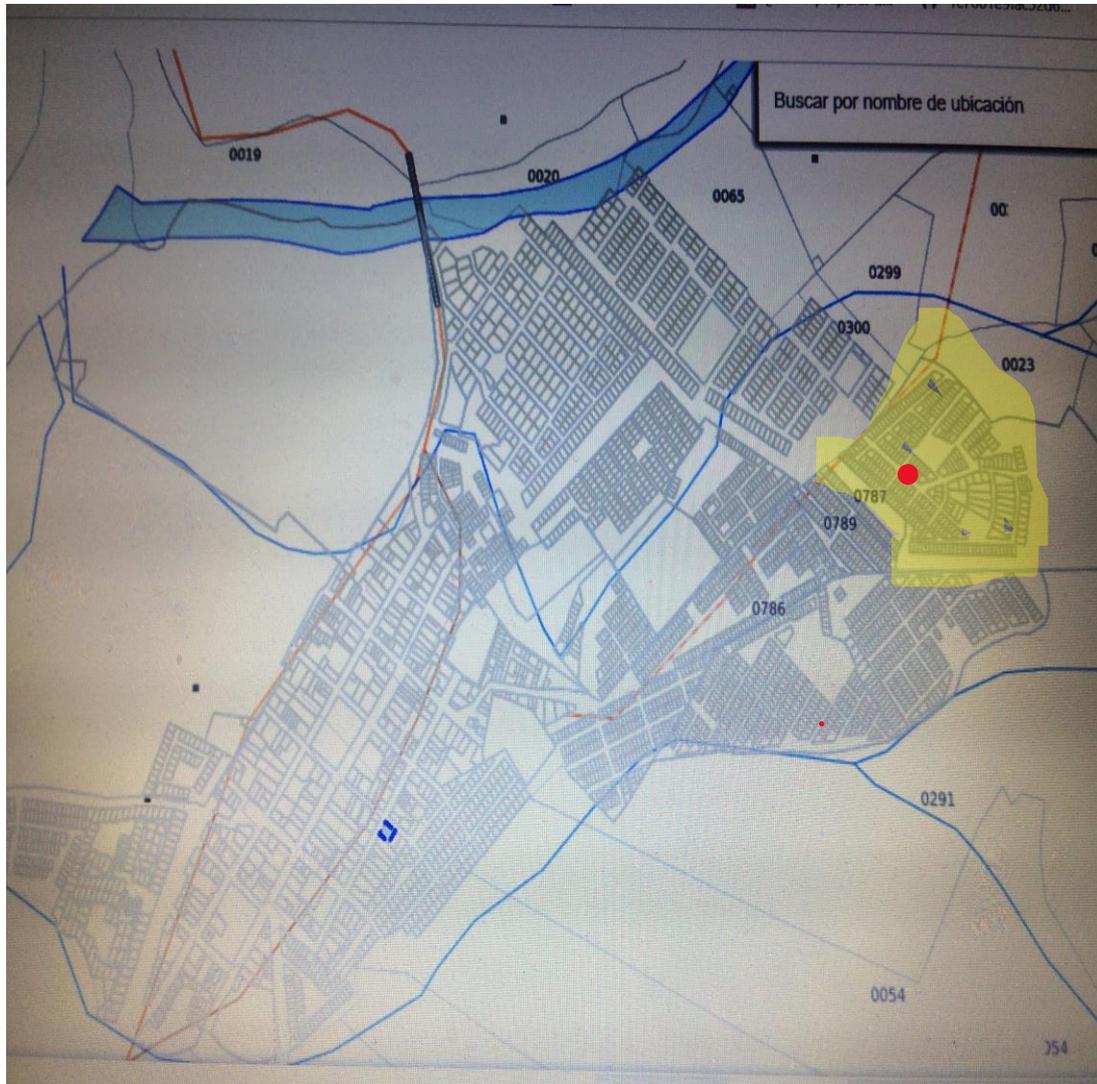
Lote



Lote

11.2 Planos de Ubicación

11.2.1 En el Municipio



11.2.2 En el Condominio



11.2.3 En el Departamento

