

DICTAMEN PERICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

PROCESO: 2020- 00109. EJECUTIVO CON GARANTIA REAL de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA contra EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO

De acuerdo con lo solicitado por el demandante, relacionado con el inmueble ubicado en la manzana “H” casa 20 Condominio Remansos Del Peñón de la ciudad de Girardot, en cuanto al avalúo comercial del inmueble. Para hallar el valor comercial del predio se emplea metodología de acuerdo con formato de CONTENIDO DE INFORME DE VALUACION, que se desarrolla de la siguiente manera:

CONTENIDO DE INFORME DE VALUACIÓN

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.

NIT. 800183064-8

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Comercial.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT. PROCESO: 2020-00109. EJECUTIVO CON GARANTIA REAL de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA contra EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO

3 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 3.1** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- 3.2** El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE.

04 mayo de 2022.

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR.

04,05 y 06 de mayo de 2022.

5 BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Inmueble urbano.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

Es una estimación del valor a asignar de acuerdo con las características generales del inmueble.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

Casa en conjunto cerrado.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.3 DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

7.4 CIUDAD.

Girardot.

7.5 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.

Lote 20 manzana "H"

7.6 NOMBRE DEL BARRIO - CONDOMINIO.

Condominio Remansos del Peñón

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

7.7.1 Localización. Ubicado hacia el Norte del casco urbano, como polo de desarrollo de gran importancia, a continuación del barrio Portachuelo. Sector homogéneo exclusivo, correspondiente a la antigua hacienda el Peñón hoy parcelación El Peñón, conformado por el Condominio Campestre El Peñón, Condominio Lagos del Peñón, ambos de baja densidad y estrato seis (6), dos (2) hoteles, área sin urbanizar (antiguo campo de golf) conjunto de viviendas sobre la vía de acceso y servicios comerciales complementarios, constituyéndose en un complejo turístico de gran reconocimiento nacional. Colindante y pretendiendo un desarrollo similar y en la antigua hacienda Perú, con el fracaso de dicho proyecto, quedó un gran lote subdividido en lotes con áreas mínimas de 500.00 metros cuadrados, sin obras de urbanismo y abandonado.

7.7.2 Servicios públicos. El sector cuenta con todos los servicios públicos y transporte público en bus urbano hasta la entrada o límite del sector. El sistema de alcantarillado y aguas lluvias es propio de cada acción urbanística el cual debe solucionar, careciendo por consiguiente el sector de redes municipales generales.

7.7.3.- Usos predominantes. Viviendas unifamiliares en su mayor parte, multifamiliar en pequeña proporción, hoteles y comercio menor.

7.7.4.- Normatividad urbanística. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, el sector esta zonificado para vivienda en densidades baja y media, con las siguientes áreas mínimas de loteo y densidades.

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM

Para densidad media:

UNIFAMILIARES: 98.00 M2 densidad 61 viv/ha

BIFAMILIARES: 180.00 M2 densidad 67viv/ha

MULTFAMILIARES: 420.00 M2. Densidad 180 viv/ha

7.7.5 Vías de acceso. Al sector se llega a través de vía que proviene de avenidas de la ciudad, que a su vez comunica los distintos componentes de este.

7.7.5.1 Elementos. Vías pavimentadas sin andenes

7.7.5.2.- Estado de conservación. Buena.

7.7.6. Amoblamiento urbano. No presenta equipamiento urbano. Señalización vial y geográfica.

7.7.7. Estrato socioeconómico. Estratos tres (3), cinco (5) y seis (6)

7.7.8. Legalidad de la urbanización. Sector conformado a partir de la subdivisión de las antiguas haciendas, realizado por los propietarios. Es de desarrollo progresivo siendo legal su proceso urbanístico.

7.7.9. Topografía. Es un terreno semiondulado debido a proceso urbanístico y natural.

7.7.10. Servicio y tipo de transporte público. Se presta en vehículos automotores tipo buseta que circula por la vía principal y hasta el límite del sector en colindancia con barrio vecino y servicio de taxi.

7.7.10.1. Cubrimiento. Dos (2) sectores de la ciudad

7.7.10.2. Frecuencia. Con buena frecuencia y en promedio cada 15 minutos.

7.7.11. Edificaciones importantes del sector. Se ubican, el hotel Lagomar el Peñón y el Condominio El Peñón, referenciado a nivel ciudad, siendo el último, el promotor del desarrollo del sector y alrededores.

7.8. CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO

7.8.1 Generalidades. Conjunto cerrado de vivienda unifamiliar, distribuido en manzanas. Se compone de ciento setenta (170) unidades privadas, en las cuales se desarrollan viviendas de diseño tipo. Se distribuyen entorno a zonas comunes de vías y sede social.

De volumen horizontal uniforme. Su desarrollo comenzó a partir de 2015.

Se localiza a 300 metros del portal que identifica el sector del peñón, por la vía interna que da acceso a los condominios El Peñón y Lagos del Peñón.
De estratificación cinco (5).

7.8.2 Número de edificios. Sesenta y cuatro (64) casas en tres pisos

7.8.3 Número de unidades. Ciento setenta (170) predios. Inicialmente lotes donde se van levantando casas de acuerdo con diseño tipo y a medida que se van enajenando.

7.8.4 Dotación comunal. Vías vehiculares asfaltadas y peatonales, zonas verdes y redes de servicios. Sede social con piscina para adultos y niños, terrazas, baños. Zona deportiva con dos canchas, múltiple y de tenis, kiosco y parqueadero visitantes. Portería y administración. Cuarto de basuras, cerramiento y b.b q.

7.8.5. Estado y valorización. En buen estado de conservación. De media valorización por su baja actividad edificadora, aproximadamente 40%.

7.9 INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

7.9.1 Tipo de bien inmueble. Vivienda unifamiliar

7.9.2 Uso actual. Vivienda del propietario.

7.9.3 Ubicación. Esquinero, en vía principal y central del condominio.
Tiene como vecindario casas por sus costados y el entorno.

7.9.4 Terreno.

7.9.4.1 Linderos. De acuerdo con títulos de propiedad, el lote donde se ubica la casa, tiene un área superficial de ciento catorce metros con diez centímetros cuadrados (114.10), alinderándose de la siguiente manera:

Por el Norte, en extensión de 7.00 metros con vía 2 de por medio con andén H de la manzana H.

Por el Sur, en extensión de 7.00 metros con el lote (casa) número uno de la misma manzana H.

Por el oriente, en extensión de 16.30 metros con andén H de la misma manzana de por medio zona verde H de uso exclusivo de la casa número 20 de la manzana H.

Por el Occidente, en extensión de 16.30 metros con el lote (casa) numero diecinueve de la misma manzana.

7.9.4.2 Topografía. Terreno plano.

7.9.4.3 Cerramiento. En cerca viva en antejardín

7.9.4.4 Forma. De forma regular.

7.9.4.5.- Reglamentación uso del suelo. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y normatividad del condominio, el inmueble se encuentra dentro del uso permitido

7.9.5 CONSTRUCCIÓN

7.9.5.1. Generalidades. Edificación de estilo moderno, resaltándose las fachadas con desplazamientos y balcones que sobresalen.

Presenta las siguientes características:

7.9.5.2. Número de pisos. Tres (3).

7.9.5.3 Vetustez. Edificación construida en el 2017

7.9.5.4 Estado de conservación. Clase 1. Inmueble bien conservado. Necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a enlucimiento. En fachada se observa desprendimiento de acabados de estuco- pintura.

7.9.5.5 Estado de la construcción. Se encuentra terminado.

7.9.5.6 Vida útil. Tiene un remanente de 65 años sobre una vida útil de 70 años.

7.9.5.7 Depreciación. De acuerdo a la edad acumulada de 5 años, presenta una depreciación del 6.17 %.

7.9.5.8 Obsolescencia funcional. El inmueble presenta las características funcionales para los cuales fue construido. No hay desmantelamiento.

7.9.5.9 Estructura. En estructura confinada por vigas y columnas.

7.9.5.10 Fachada. En mampostería con acabado en estuco y pintura.

Ventanas y puertas en vidrio con marcos en aluminio.

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM

7.9.5.11 Cubierta. En teja de barro. Placa terraza

7.9.5.12 Dependencias. La edificación se distribuye así:

7.9.5.12.1. Primer piso. Antejardín y garaje descubierto. Hall de acceso, salón, comedor, cocina, patio de ropas, una alcoba y baño auxiliar.

7.9.5.12.2 Segundo piso. Hall, alcoba principal con baño, una alcoba auxiliar, un baño, dos balcones. Estudio y estar tv.

7.9.5.12.3 Tercer piso. Hall, una alcoba, un baño, terraza y jacuzzi, y dos balcones.

7.9.5.13 Condiciones de iluminación. Todas las dependencias gozan de buena iluminación natural.

7.9.5.14 Condiciones de ventilación. Todas las dependencias gozan de buena ventilación natural.

7.9.5.15 Acabados. La edificación presenta buenos acabados, los cuales se discriminan así:

7.9.5.15.1 Muros. En estuco con terminado en pintura al interior y exterior. Estuco veneciano en el salón

7.9.5.15.2 Pisos. En porcelanato de 60x60 cms al interior y exterior de terrazas y baños en cerámica.
Parqueadero y zonas duras de acceso en cerámica.

7.9.5.15.3 Baños. En cerámica. Aparatos sanitarios en porcelana blanca.
Lavamanos de pedestal y divisiones de baño en vidrio templado.

7.9.5.15.4 Cocina. Integral con cubierta en granito y muebles en postformado. Isla para estufa con campana extractora de techo.

7.9.5.15.5 Carpintería. Puertas ventanas y ventanas en aluminio. Puertas de baños y alcobas en madera entamborada. Closet en madera postformada.
Barandas escalera y balcones en tubería y platinas de hierro

7.9.5.15.6 Cielo raso. En pañete liso bajo placa con acabado en estuco- pintura.

7.9.5.15.7 Instalación eléctrica. Presenta instalaciones incrustadas, acordes a este tipo de edificación.

7.9.5.15.8 Jacuzzi. En concreto armado y enchapado en cerámica. De forma cuadrada.

7.9.5.15.9 Vegetación. Antejardín con matas ornamentales, arboles de pomarroso y mango, cerramiento en coralito.

7.9.5.15.10 Equipos. El inmueble está dotado de ventiladores de techo

7.9.5.16 Estado de conservación. En buen estado.

7.9.5.17 Servicios públicos domiciliarios. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos prestados por las respectivas empresas de servicio

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA.

El inmueble se encuentra registrado con matricula inmobiliaria número: 307- 102281

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública N° 439 de 2018 de la Notaria Única de Flandes.

8.3 CEDULA CATASTRAL.

Se encuentra identificado con cedula catastral número: 00-00-00-00 0006-0189-0-00-00-0000 del predio en mayor extensión.

8.4. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

El inmueble fue construido con licencia urbanística expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Girardot. N° 25307-0-015-0389

8.5.- PROPIEDAD HORIZONTAL.

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 619 de 2017 de la notaria Única de Flandes.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

9.1 INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

El encargo valuatorio está encaminado a la valoración comercial

10.-DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

La edificación no presenta problemas derivados de inestabilidad de suelos.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No presenta problemas ambientales.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

No presenta ninguna afectación.

10.4 SEGURIDAD.

No presenta ninguna afectación directa de inseguridad que pueda alterar el normal funcionamiento, salvo las consabidas que son producto de los normales problemas de inseguridad de la ciudad. El condominio la garantiza mediante sistemas electrónicos y presenciales.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se presenta problemática alguna.

11 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se presenta ninguna que pueda afectar el objeto o al método de valuación

12 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS EMPLEADAS

Se emplea el método comparativo

12.2 METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

El método comparativo consiste en determinar el valor del inmueble, con base en información obtenida de transacciones, ofertas o demandas reales de inmuebles que se puedan comparar o que fluctúen en áreas que asemejen predios con características similares. En este caso de casas en el mismo condominio y ofertas de venta por parte de la constructora que las ofrece nuevas y en suficiente cantidad, especialmente medianeras.

12.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La oferta encontrada es producto de un mercado activo con ofertas conocidas y fácilmente accesibles. De acuerdo a su localización y características que puedan ser comparadas con la casa objeto de este avalúo. En el mismo condominio, de localización esquinera (2) en área de lote 114.10 m² y construcción 212.00, se encontraron los siguientes inmuebles en oferta:

CONTACTO	VALOR OFERTA
Fincaraiz.como.co	450.000.000
Waa2	460.000.000

La recopilación de la información fue obtenida así:

Por los portales Fincaraiz.com y Waa2. Ingresando por Google [oferta casas Remansos Peñón Girardot](#). Se anexan pantallazos de las ofertas

Por información de la empresa constructora, Inversiones y Construcciones El Tesoro, ofrece casas del mismo diseño, lote y acabados, así:

Medianeras, en \$440.000.000

Esquinera frente sede social, en \$487.000.000

12.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Regular, por el momento actual de alta oferta y baja comercialización en el condominio.

13 VALUACIÓN

13.1 MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1.1 Cantidades

13.1.1.1 Área del lote: 114.10 metros cuadrados.

13.1.1.2. Área construida: Vivienda, 212.00 metros cuadrados

Terraza, 9.53 m²

Accesos, 5.19 m²

Parqueo, 17.30 m²

13.1.2. METODOLOGIA.

Por la baja oferta de inmuebles usados en el condominio que puedan servir de comparativos, se opta por la siguiente metodología:

Para hallar el valor del inmueble se recurre a la oferta de inmuebles por parte de la constructora, la cual posee suficientes casas para su venta.

Partiendo de la oferta medianera de \$440.000.000

Para trasladarlo a la esquina como la del predio del avalúo. En primer lugar, se tiene la siguiente consideración extraída del libro AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS del autor Oscar A. Borrero Ochoa, refiriéndose a la INFLUENCIA DE ESQUINA Y VARIOS FRENTES, pág. 82.

[...] el lote esquinero al tener dos frentes, tiene en la práctica un frente amplio dividido en dos calles y no tiene fondo. Si se mira desde una calle el fondo es el otro frente y desde la otra calle el fondo es el frente de la primera calle. Por tanto no se le debe aplicar ningún factor de fondo y debemos partir del precio del lote tipo.

Pero al tener dos frentes deberíamos aplicar una especie de Factor de Frente. Dado que la suma de los dos frentes siempre va a ser superior al frente tipo mirado desde cualquiera de las dos calles, factor máximo a aplicar sería 1.19 como mencionamos atrás. Esto significa un incremento del 19% sobre el precio del lote tipo. Por eso la práctica de los avalúos dice que el lote esquinero vale 20% más que los lotes medianeros. [...]

Más adelante se aclara [...] No se debe considerar incremento por esquina en zonas de residencias individuales, parcelaciones o casas aisladas. [...]

Aplicando la teoría expuesta, el 20% acostumbrado en la práctica valuatoria, es aplicable solamente al lote. La construcción continúa costando igual que el predio medianero. Este porcentaje puede incrementarse para localizaciones especiales que el promotor inmobiliario considere necesario.

Para su aplicación, procederemos inicialmente a desglosar una vivienda tipo medianera de \$440.000.000, para hallar el valor del lote y la construcción.

Empleando costos requeridos para este tipo de solución inmobiliaria, los obtendremos de la siguiente manera:

COSTOS	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2	TOTAL
DIRECTOS	212.00	1.150.000	243.800.000
INDIRECTOS			29.256.000
FINANCIEROS			4.400.000
GENERALES			30.800.000

UTILIDAD			66.000.000
SUBTOTAL			374.256.000
Menos valor de venta			440.000.000
DIFERENCIA O RESIDUO			65.744.000

La diferencia o residuo es el valor del lote medianero, que al dividirlo por el área de 114.10 m2, resulta a \$576.196 el metro cuadrado. Al aplicarle el 20% por esquina, resulta a \$691.435 el metro cuadrado.

114.10 x \$691.435 = \$78.892.733, el valor del lote esquinero del predio del avalúo.

Para hallar el valor de la construcción del predio del avalúo, se le aplica la depreciación por edad y estado de conservación, así:

COSTOS	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2	TOTAL
DIRECTOS	212.00	1.150.000	243.800.000
INDIRECTOS			29.256.000
FINANCIEROS			4.400.000
Menos depreciación 6.17%			260.336.964
GENERALES			30.800.000
UTILIDAD			66.000.000
MEJORAS PROPIETARIO	Glb.	Glb	3.500.000
MEJORAS POR ESQUINA	Glb	Glb	10.200.000
TOTAL			370.836.964

Sumando valores

	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
lote	114.10	691.435	78.892.733
Construcción	212.00	1.749.230,96	370.836.964
TOTAL			\$449.729.697

LA VENTAJA DE LA “COSA HECHA”

Dice el mismo autor Borrero Ochoa, en la pág. 153:

[...] Es el aumento de valor que tiene un inmueble por la ventaja de estar ya construido y listo para ser utilizado en relación a otro por construir.

La diferencia no se da solamente por la inflación o valorización sino por la

disponibilidad inmediata. Por eso un inmueble comprado en construcción en términos de valor presente es siempre más barato que un inmueble listo recién construido [...].

En este caso el inmueble se encuentra en un 7% de uso con una depreciación baja en términos de vida útil. Los inmuebles por construir se comienzan una vez se finiquita el negocio. Implicaría esperar al menos siete meses para ocuparlo. Además de que no hay disponibilidad para estas ubicaciones.

Representaría al menos un 7%
 $449.729.697 \times 7\% = \$481.210.776$

**VALOR TOTAL: CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES
 DOSCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/TE
 (\$481.210.776)**

13.1.3 VALORES UNITARIOS

El valor del inmueble es la resultante del análisis anterior cuyos componentes se expresan así

	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
lote	114.10	739.835	84.415.173
Construcción	212.00	1.871.677,12	396.795.551
TOTAL			481.210.724
TOTAL CON AAPROXIMACION			481.211.000

**VALOR TOTAL: CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES
 DOSCIENTOS ONCE MIL PESOS M/TE (\$481.211.000)**

13.1.4 RESULTADO DE LA VALUACIÓN

El valor estimado del inmueble ubicado en el LOTE 20 MANZANA H, condominio Remansos del Peñón de la ciudad de Girardot, es de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL PESOS M/TE (\$481.211.000)**

14 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DEL INFORME.

El presente informe de valuación no se podrá publicar o hacer cualquier referencia, sin el consentimiento escrito del mismo autor. Excepto para fines del proceso judicial referenciado.

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo los parámetros de las siguientes NORMAS TÉCNICAS, Componentes de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos, USN AVSA, editada por el ICONTEC - R.N.A:

LA NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS I 01 de Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles urbanos.

LA NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA M 01 de Procedimiento y Metodologías para la Realización de Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos a Valor de Mercado.

- 15.1** Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza conocer.
- 15.2** Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 15.3** El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 15.4** La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 15.5** El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 15.6** El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 15.7** El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
Al respecto, se realizaron dos (2) visitas al inmueble, sin poder ingresar por cuanto el demandado no se encontraba. Una de ellas programada a través del secuestre para el día 11 de mayo de 2022, de la cual, el señor Edison Tovar Sarmiento había acordado la hora. Sobre el tiempo, comunicaría al demandante de la imposibilidad de no estar presente, incluyendo días posteriores.

Agotado este procedimiento y enterada la empresa demandante Inversiones y Construcciones El Tesoro Ltda, se ordena la elaboración del Avalúo. En el cual se emplearon los siguientes lineamientos:

Análisis exterior. Se observó el inmueble desde las vías vehiculares comunales que lo circundan.

Para el interior. Se recurrió a video de secuestro del inmueble elaborado por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot de fecha 29 de marzo de 2022. Muestra el estado de conservación, acabados y demás coincidencias con la casa modelo y mejoras adelantadas por el propietario. Video suministrado por la parte demandante.

Calidad de los espacios. Se tuvo en cuenta la casa modelo de la constructora El Tesoro Ltda, en la cual se observaron los espacios que conforman la edificación con sus acabados. Diseño que fue corroborado mediante el suministro de los planos arquitectónicos debidamente aprobados por la Oficina Asesora de Planeación municipal.

La anterior información se consideró suficiente para realizar la valuación del inmueble. Procedimiento acorde con la NORMA TECNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS M 01 del Registro Nacional de Avaluadores RNA. Editada por el ICONTEC, numeral 6.8 sobre la **situación especial de imposibilidad de visita**. Que en el numeral 6.8:1, dice lo siguiente:

“cuando por razones de fuerza mayor no fuera posible el acceso del valuator al interior del inmueble, esta circunstancia debe ser comunicada al solicitante de la valuación para confirmar si el encargo valuatorio sigue adelante, o si se suspende su realización”.

En el numeral 6.8.3, lo siguiente:

“En este caso, el valuator debe conseguir al menos una de las siguientes fuentes de información descriptiva del inmueble mediante fuentes indirectas como: información suministrada por el solicitante, debidamente documentada (descripción escrita, fotografías, videos, valuaciones anteriores, entre otras). La visita o inspección de áreas comunes, la visita o inspección de otras unidades del mismo edificio y la información suministrada por la respectiva administración. En el caso de apartamentos, oficinas y conjuntos residenciales [...].

Método que se puso en conocimiento del solicitante, aceptándose y por consiguiente proceder al dictamen requerido mediante avalúo comercial.

15.8 Para dar cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, se da respuesta a las siguientes informaciones y declaraciones, de acuerdo a los numerales, así:

1.- La identidad de quien realizó el dictamen y quien participó en su elaboración.

ORLANDO BARRAGÁN BERGAÑO

2.- La dirección, el número de teléfono, número de identificación y demás datos que faciliten su localización

2.1. Dirección: Carrera 8 N°12-77. Girardot, Cundinamarca

2.2 Teléfono: Cel. 3158487475

2.3 Cedula de ciudadanía: 11.298.471 de Girardot

2.4 Email: obarragan151@gmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos, y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística.

3.1 Arquitecto. Matricula profesional N° 1770015936 CLD

3.2 Avaluador de inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales. Registro Abierto de Avaluadores N° AVAL-11298471. Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores- ANA

Se anexan copias al final del dictamen, de:

1.- Tarjeta profesional de Arquitecto y cedula de ciudadanía

2.- Registro de Avaluador

3. Dos (2) certificaciones de experiencia profesional

4.- La lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos 10 años, si las tuviere.

No he realizado publicaciones relacionadas con el tema del peritaje

5.- Lista de casos en que se haya designado como perito en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

JUZGADO: Tercero Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Saneamiento mínima cuantía. N° 2018-00529
APODERADOS: Diego Hanner Murillo G.

JUZGADO: Cuarto Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Pertenencia. N° 2019-00192
APODERADOS: Orlando Amarillo Rubio

JUZGADO: Primero Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Sucesión de Luis Olivo Lozada R. N° 2019-00300
APODERADOS: Adán Valdés Cárdenas

JUZGADO: Segundo Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Simulación contrato de compraventa. N° 2019-00062
APODERADOS: José E. Duarte R. y Juan Pablo Díaz S.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot. N° 478-00068-2017. De INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA contra Jairo Antonio Rodríguez Rodríguez

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente

No hay causales incurso

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que se ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No son diferentes

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No son diferentes

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información, utilizados para la elaboración del dictamen

10.1. Foto de plano de localización del inmueble

10.2. Primera página escritura 439 de 2018 de la notaria Única de Flandes

10.3 fotografías de los planos del primer, segundo y tercer piso, de la vivienda tipo del condominio, cuya variación con la del avalúo son la apertura de ventanas y balcones por su costado lateral, por ser esquinera. Se localizan.

10.4 copia de la licencia urbanística N° 25307-0-015-0389 expedida por la Oficina Asesora de Planeación de Girardot.

10.5. Copia certificado del certificado de Tradición 307-102281

10.6. Video referenciado. No se adjunta copia

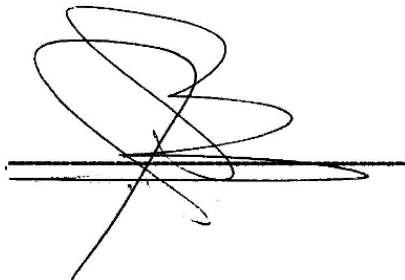
10.7. Copias de la primera y decima páginas del documento NORMA TECNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS M 01 del Registro Nacional de Avaluadores RNA. Editada por el ICONTEC.

10.8. Pantallazos ofertas

FIRMA DE QUIEN ELABORÓ EL DICTAMEN

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que la opinión presentada es independiente y corresponde a mi real convicción profesional

ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO

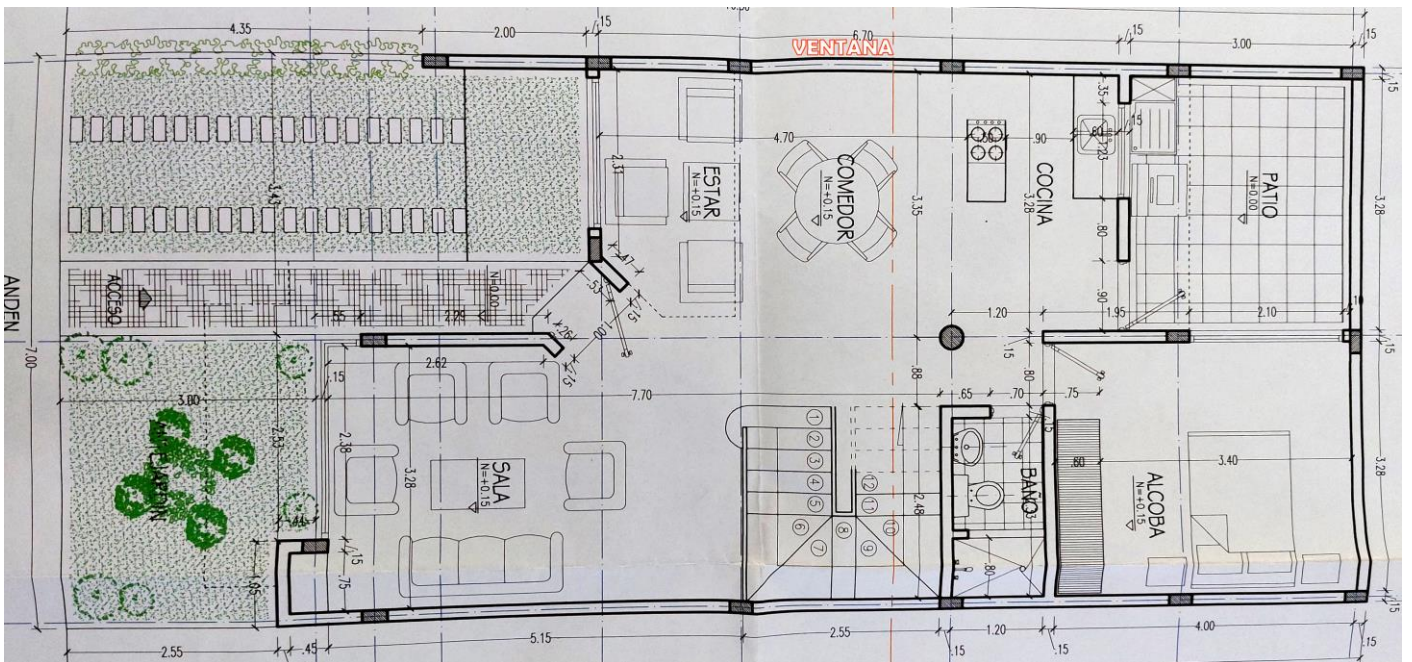


ANEXO. Fotografías del inmueble.

Copias relacionadas con la identificación, títulos y actividad profesional



LOCALIZACION CASA 20 MZ H EN EL CONDOMINIO

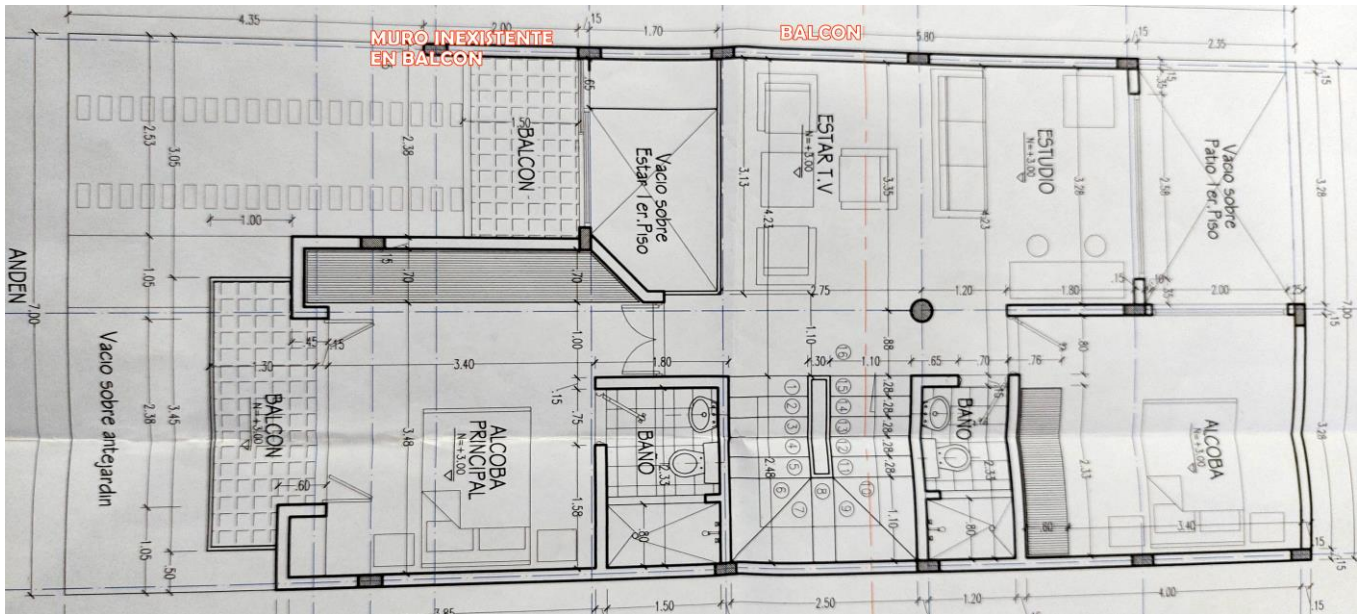


PRIMER PISO CASA TIPO CON SEÑALAMIENTO A CASA 20 H

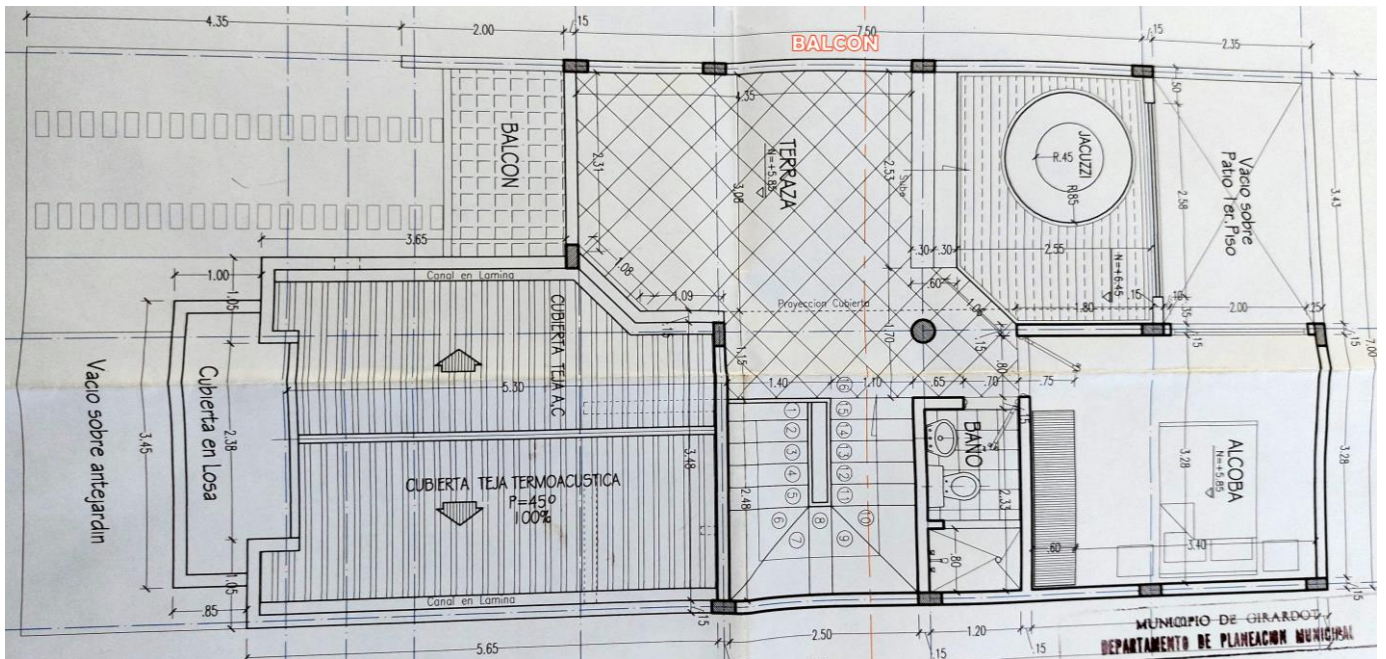
MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



SEGUNDO PISO CASA TIPO CON SEÑALAMIENTO A CASA 20 H



TERCER PISO CASA TIPO CON SEÑALAMIENTO A CASA 20 H



MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



CASA MODELO

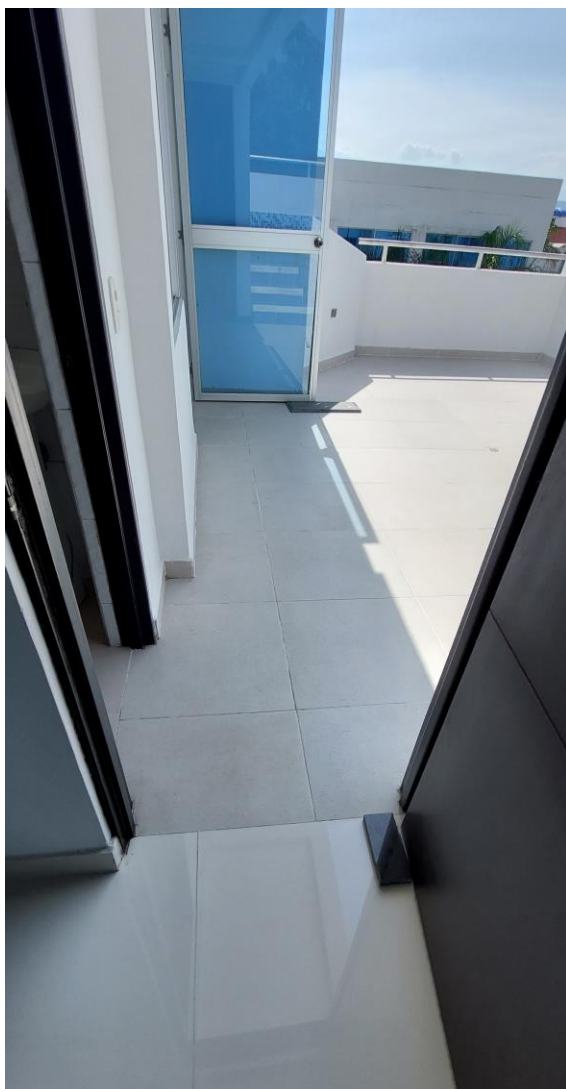
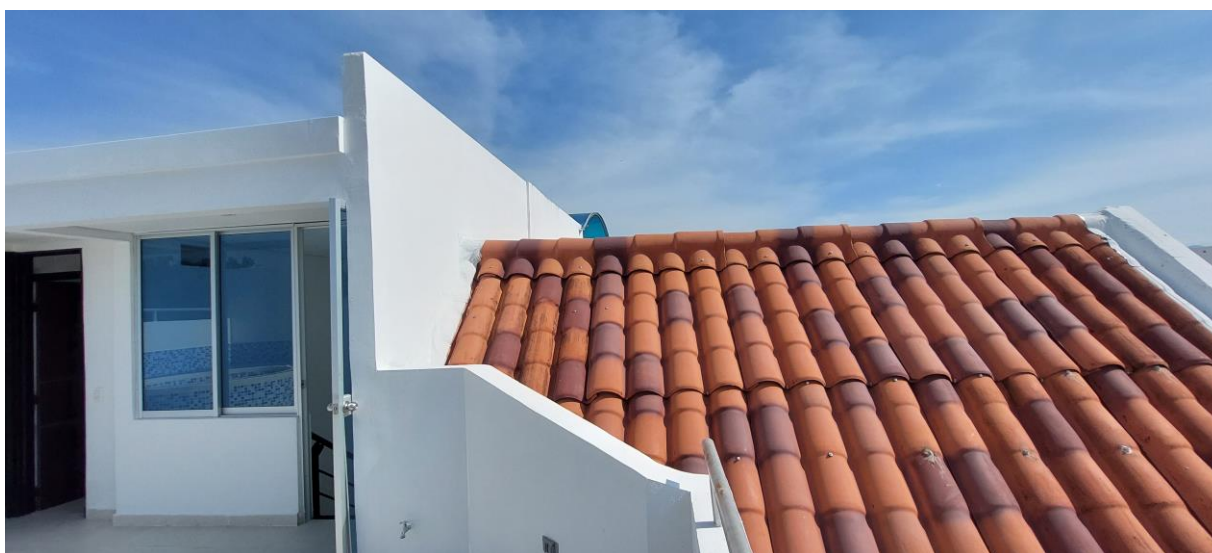
MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



CASA MODELO



CASA MODELO

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

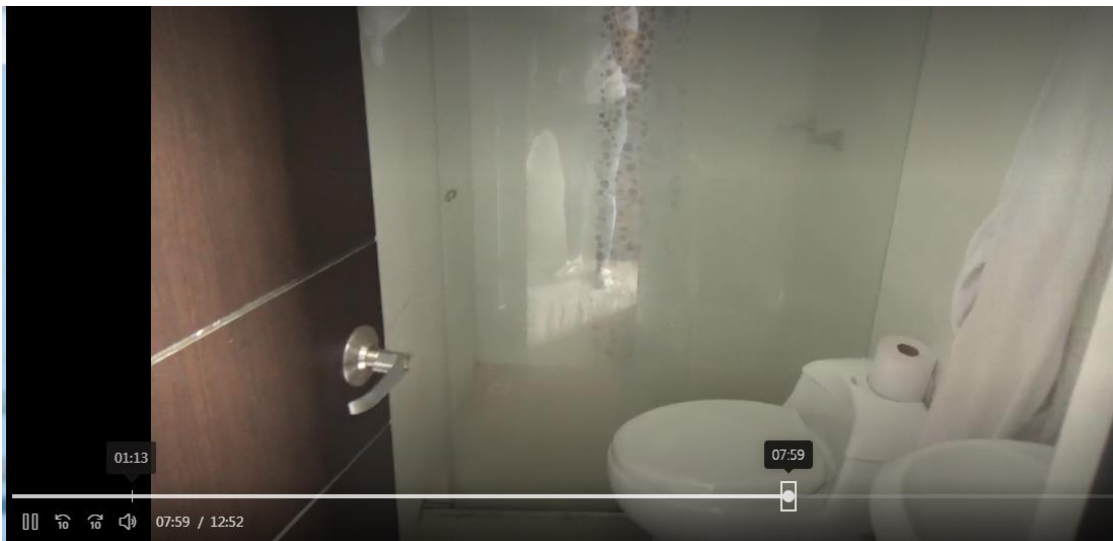
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



SEDE SOCIAL CONDOMINIO





CAPTURAS DE PANTALLA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE, DEL VIDEO DE SECUESTRO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT



CAPTURAS DE PANTALLA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE, DEL VIDEO DE SECUESTRO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT



CAPTURAS DE PANTALLA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE, DEL VIDEO DE SECUESTRO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT



República de Colombia



SBO306807947 SBC609855920

- 1 -

190

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO.- CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE (439).-

FECHA DE OTORGAMIENTO.- TRECE (13) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y OCHO (2018).-

NOTARIA UNICA DE FLANDES TOLIMA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN.

CLASE DE ACTO O CONTRATO:

COMPRAVENTA.- CODIGO 01250000

HIPOTECA.- CODIGO 02190000

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) -CODIGO 03040000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE VENTA-

VENDEDORA.- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA "EL TESORO LTDA.".NIT. 800-183064-8.- DOMICILIO:-GIRARDOT (CUND.). DIRECCION COMERCIAL: Calle 13 No.9-23 PISO 2.- TEL.8310846.

REPRESENTANTE LEGAL: JOSE CONSTANTINO RINCON PULIDO, CC.19.206.630.-

COMPRADOR (A, ES, AS).- EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO, CC. 79.246.014 DE BOGOTA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE HIPOTECA

DEUDOR (A, ES, AS) HIPOTECARIO(S): EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO, CC. 79.246.014 DE BOGOTA.-

ACREDOR HIPOTECARIO: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CASA NUMERO VEINTE (20) DE LA MANZANA "H" DEL "CONDOMINIO REMANSOS DEL PEÑON" - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 00-00-0006-0189-000 DEL GLOBO DE MAYOR EXTENSIÓN.-



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. - No tiene costo para el usuario

SBC609855920

XOM11YJQ0YB0KUGA

05/10/2018

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**


Certificado generado con el Pin No: 220214339154704752

Nro Matrícula: 307-102281

Pagina 1 TURNO: 2022-307-1-7664

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 08:22:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 23-03-2018 RADICACIÓN: 2018-307-6-2525 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE CASA 20 DE LA MANZANA H con area de 114.10 M2 AREA CONSTRUIDA 212.26 M2 coeficiente de propiedad 0.545% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 619, 2017/12/07, NOTARIA UNICA FLANDES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 01.- ESCRITURA 0592 DEL 13/2/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/4/1997 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006 --
- 02.- ESCRITURA 0592 DEL 13/2/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/4/1997 POR LOTE CON EXTENSION DE 36,472.50 M2., VER MATRICULA 307-0050384 A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006 --
- 03.- ESCRITURA 1774 DEL 18/4/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/4/1997 POR POR LA CUAL SE ACLARA LA ESCRITURA #0592 DE 13 DE FEBRERO DE 1.997, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL LOTE #2, TENDRA COMO USO PRINCIPAL FINES RECREATIVOS A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006 --
- 04.- ESCRITURA 7398 DEL 30/12/1997 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 9/1/1998 POR CONSTITUCION FIDEICOMISO DE: "INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO - INSEPAR S. A. - EN LIQUIDACION" , A: "FIDUCIARIA BOGOTA S. A." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006
- 05.- ESCRITURA 7398 DEL 30/12/1997 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 9/1/1998 POR CONSTITUCION FIDEICOMISO DE: "INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO - INSEPAR S. A. - EN LIQUIDACION" , A: "FIDUCIARIA BOGOTA S. A." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-50384 --
- 06.- ESCRITURA 1767 DEL 28/6/2005 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 15/11/2005 POR COMPRAVENTA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEON LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006 --
- 07.- ESCRITURA 3177 DEL 1/11/2005 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 15/11/2005 POR ACLARACION A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEON LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-31006 --
- 08.- ESCRITURA 1767 DEL 28/6/2005 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 15/11/2005 POR COMPRAVENTA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEON LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 307-50384

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGAN151@GMAIL.COM



CUNDINAMARCA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRARDOT

EXT. 0433-2015

LICENCIA URBANÍSTICA No. 25307-0-015-0389
 FECHA: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2015
 TIPO DE LICENCIA: CONSTRUCCION
 MODALIDAD: MODIFICACION
 VIGENCIA: 2 AÑOS
 PROPIETARIO: INVERSIONS Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA NIT. 808163064-8
 CONST. RESP: JOSE ALVARO GONZALEZ HERNANDEZ MP. 00086 QND

DATOS DEL PREDIO: MATRICULA INMOBILIARIA No 30750384 307-31006
 CEDULA CATASTRAL No. 00-00-0006-0189-000
 DIRECCIÓN: LOTE 2 EL PARAISO REMANSOS DEL PEÑON
 ESTRATO: 5

DESCRIPCIÓN: SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN No 25307-0-014-0601, PARA LA CONSTRUCCION DE 181 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE TRES PISOS LAS CUALES SE REGIRAN POR EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001. DEBE ACOGERSE A LA LEY 400 DE 1997, CÓDIGOS COLOMBIANOS DE CONSTRUCCIÓN SÍSMORESISTENTE DE 2010, LA LEY DE PISCINA 1209 DEL 2008 Y AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT.

SE APROBO INICIALMENTE EN LA MANZANA J DOCE (12) LOTES CON UN AREA DE 114.10 M2, EL CUAL EN ESTA MODIFICACION QUEDARON APROBADOS ONCE (11) LOTES DE LOS CUALES LOS LOTES (1-2-3-4-8-9-10-11) TIENEN UN AREA DE 114.10 M2 Y LOS LOTES (5-6-7) TIENEN UN AREA DE 181.70 M2.

SE APROBO INICIALMENTE EN LA MANZANA K DOCE (12) LOTES DE LOS CUALES LOS LOTES (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10) CON UN AREA DE 114.10 M2 Y EL LOTE (12) CON UN AREA DE 125.96 M2, EL CUAL EN ESTA MODIFICACION QUEDARON APROBADOS SIETE (07) LOTES DE LOS CUALES LOS LOTES (1) CON UN AREA DE 236.35 M2 LOS LOTES (2-3-4-5-6) TIENEN UN AREA DE 187.45 M2 Y EL LOTE (7) CON UN AREA DE 207.58 M2.

SE APROBO INICIALMENTE EN LA MANZANA L DOCE (12) LOTES CON UN AREA DE 114.10 M2, EL CUAL EN ESTA MODIFICACION QUEDARON APROBADOS ONCE (11) LOTES DE LOS CUALES LOS LOTES (1-2-3-4-8-9-10-11) TIENEN UN AREA DE 114.10 M2 EL LOTE (5) CON UN AREA DE 223.41 M2 Y LOS LOTES (6-7) TIENEN UN AREA DE 181.70 M2.

ÁREA DE MODIFICADA: 375.97 M² PRESUPUESTO: \$ 79472585
 IMP. DELINEACIÓN: \$ 1667097 IMP. OCUPACIÓN VÍA: 0

OBSERVACIONES: CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA SU EXPEDICIÓN, en donde los requisitos estaban completos, los planos arquitectónicos cumplen con las Normas Integrales y el acuerdo 029 del P.O.T.

Esta licencia constituye autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los Instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia.

Los planos y licencias deben permanecer en la obra, que debe ejecutarse de acuerdo con cálculos aprobados por esta dependencia, el propietario y el director de la obra son solidariamente responsables de la obra.

Debe cumplir con el ARTÍCULO 314. Lotes en proceso de construcción o demolición deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes, deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la autorización escrita del Departamento de Planeación, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en este Normativa.

PMRO2
v.0

Alcaldía Municipal Calle 17 Carrera 11 Esquina Tercer Piso Área Técnica
 Email: oficinadeplaneacion@girardot-cundinamarca.gov.co



NORMA TÉCNICA NTS SECTORIAL COLOMBIANA M 01

2016-02-12

PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS A VALOR DE MERCADO



M: PROCEDURE AND METHODOLOGIES FOR THE
PERFORMANCE OF VALUATION OF URBAN PROPERTY
AT MARKET VALUE



CORRESPONDENCIA:

DESCRIPTORES: Inmuebles urbanos, encargo
valuatorio, enfoques, metodologías y
técnicas, sustentación del avalúo,
homogeneización, modelo de
regresión y valor de mercado

I.C.S.: 03.120.01; 03.080.00

Editada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC)
Apartado 14237 Bogotá, D.C. - Tel. 6078888 - Fax 2221435

* Prohibida su reproducción

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA NTS M 01

del Bien Inmueble"

6.6.3 Características del edificio, agrupación o conjunto

Si el bien objeto de avalúo está sometido a propiedad horizontal, además de las características particulares del inmueble, es importante analizar las características del edificio, agrupación o conjunto.

Para este análisis se debe recolectar la información del edificio, agrupación o conjunto de acuerdo con lo establecido en la NTS I 01 "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos" en su capítulo "Características de la agrupación o conjunto":

6.7 Edificaciones y mejoras no documentadas

En caso de existir edificaciones y mejoras que no consten en la documentación, se debe observar el numeral 6.3

6.8 Situación especial de imposibilidad de visita

6.8.1 Cuando por razones de fuerza mayor no fuera posible el acceso del valuador al interior del inmueble, esta circunstancia debe ser comunicada al solicitante de la valuación para confirmar si el encargo valuatorio sigue adelante, o si se suspende su realización.

6.8.2 En caso que se confirme la continuación del encargo valuatorio, las razones deben ser reveladas en el informe de valuación, así como las implicaciones y restricciones que estas circunstancias puedan tener sobre la precisión, análisis y uso de la valuación.

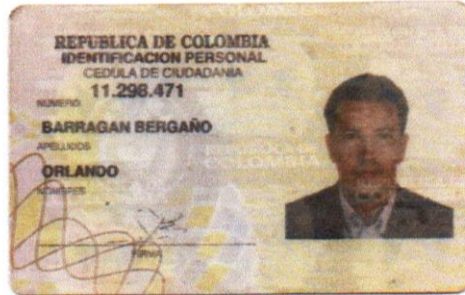
6.8.3 En este caso, el valuador debe conseguir al menos una de las siguientes fuentes de información descriptiva del inmueble mediante fuentes indirectas como:

- Información suministrada por el solicitante, debidamente documentada (descripción escrita, fotografías, videos, valuaciones anteriores, entre otras).
- La visita o inspección de áreas comunes, la visita o inspección de otras unidades del mismo edificio y la información suministrada por la respectiva administración. En el caso de apartamentos, oficinas y conjuntos habitacionales,
- En caso de unidades abandonadas, una visita o inspección externa.
- Información que repose en una entidad oficial reconocida y que esté disponible.

6.8.4 Las suposiciones y consideraciones hipotéticas sobre las características internas del inmueble (tipo de acabados, estado de conservación, condiciones de iluminación, ventilación, entre otros), resultantes de la imposibilidad de ingreso al inmueble, deben ser claramente reveladas en el informe de valuación.

6.8.5 En caso que el valuador considere que las limitaciones del análisis son tales que el valor reportado no pueda ser enmarcado en la definición de Valor de Mercado (Véase NTS S 01 "Bases Para la Determinación del Valor de Mercado"), esto debe ser claramente indicado en el informe de valuación, así como la definición de valor adoptado (Véase NTS S 02 "Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado").

6.8.6 En la valuación de edificios, agrupaciones o conjuntos con unidades similares, se permite la inspección interna de un muestreo aleatorio y se debe determinar, de común acuerdo entre las partes del encargo valuatorio, el porcentaje técnicamente soportado, de unidades o grupos de unidades de las mismas características.



MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



PIN de Validación: b1880a60



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) ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11298471, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11298471.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO 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 18 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Feb 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 18 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición
--	---

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 18 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Feb 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------



PIN de Validación: b1880a60



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0631, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0105, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 8 NO 12-77
 Teléfono: 3158487475
 Correo Electrónico: obarragan151@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Arquitecto - La Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11298471. El(la) señor(a) ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO 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: b1880a60



PIN DE VALIDACIÓN

b1880a60



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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E422645

CERTIFICA

Que el Arquitecto ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO con cédula de ciudadanía No. 11298471 de Girardot, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 17700-15936, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 3062 del 18 de Octubre de 1984 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

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

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

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 18 días del mes de Septiembre de 2021.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

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

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación 50137Jd



SC 53021



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

PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co

www.cpnaa.gov.co

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares,
Certificado digital con N° de serie: 51 00 21 15 AA E8 0E D1 55 F0 9D 12 7B F4 E3 61
Emisor del certificado: Certificamara SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.
Página 1 de un total de 1 página (s)



CLÍNICA FUNDADORES
Carrera 36 No. 25 C 15
Conm: (1) 745 0966
Bogotá D.C

CLÍNICA FEDERMAN
Calle 58A No. 37-10
Conm: 221 3400
Bogotá D.C.

NUEVA CLÍNICA SAN SEBASTIAN
Carrera 5ª No. 20 A 37
Conm: (091) 833 0190 • Fax: 833 0187
Girardot (C/marca.)

CERTIFICACIÓN:

Que el arquitecto ORLANDO BARRAGÁN BERGAÑO, identificado con la cedula de ciudadanía número 11.298.471 de Girardot y matrícula profesional numero 1770015936 CLD, realizó para la entidad MÉDICOS ASOCIADOS S.A en el año 2014, por la modalidad de contrato de prestación de servicios de avalúos, los siguientes avalúos comerciales:

En la ciudad de Bogotá,

Clínica Fundadores, Carrera 36C N° 25C-15.

Instituto Médico Especializado Fundadores IMEF, Carrera 39 N° 25A-14

Clínica Federman, Calle 58A N° 37-10.

Centro medico Chapinero, Carrera 13 N° 51-87

Sede Administrativa, Carrera 27 N°18-44.

En la ciudad de Girardot

Clínica San Sebastián, Carrera 5 N° 20A-37

Instituto Médico Especializado IMEG, Carrera 6ª N° 20A-37

Área evaluada. 31.602.70 metros cuadrados.

Avalúos actualizados en el año de 2015 mediante orden de trabajo.

Se expide en la ciudad de Bogotá, a los catorce días (18) del mes de septiembre de 2017, a solicitud del interesado.

CAROLINA CASTILLO PERDOMO
Representante Legal (S)
Médicos Asociados S.A

M.A-592



Bienes & Raíces
Inmobiliaria

LA SUSCRITA GERENTE DE BIENES & RAICES INMOBILIARIA
MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS

CERTIFICA:

Que el arquitecto **ORLANDO BARRAGAN BERGAÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía **No.11.298.471** de Girardot y matrícula profesional **1770015936 CLD** en alianza con esta Inmobiliaria, realiza desde el mes de marzo del año 2015 avalúos comerciales, urbanos y rurales.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Girardot a los catorce (14) días del mes de Septiembre de 2017.

MAGDA ESPERANZA LOZANO ROJAS
GERENTE

CALLE 19 No. 11-15 Int. 101 • www.bienesyraices.com.co
Cel. 311 581 3140 • Teléfono: 8335168 - 8331242 Girardot (C/marca)
¡ Servimos con seriedad y responsabilidad para la Gloria de Dios !

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGÁN151@GMAIL.COM



Fincaraiz

Buscador

Ingresar

Publica gratis

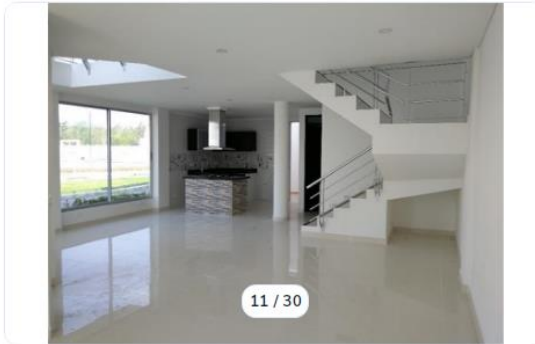
Casa en venta

condominio remansos del peñon - Girardot

Usado

Inmobiliaria

Compartir



11 / 30



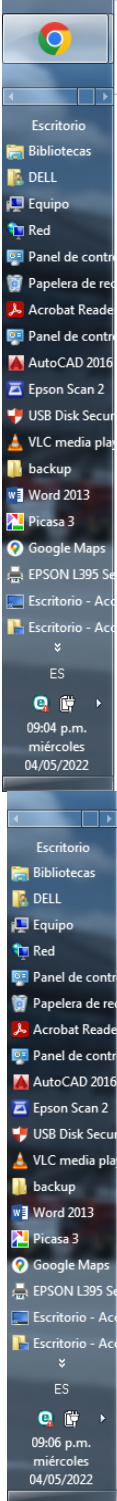
Descripción general

vendo hermosa casa estrenar , amplia cómoda , fresca y esquinera , con excelente vista sobre las montañas , Jacuzzi privado , costa de 4 habitaciones , 4 baños , sala, comedor , cocina tipo isla , patio de ropas , sala de tv , vista panorámica a las montañas excelente ubicación a pocos metros del condominio campestre el peñon , zonas sociales tales como, canchas deportivas , piscina para

Precio total (COP)

\$ 450.000.000

¿Te interesó este inmueble?



venta ▾

Q casa girardot remansos del peñon

Search

Login

Publicidad

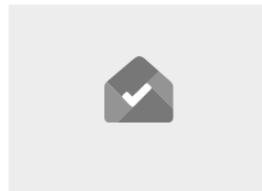


Anuncios Google

Enviar comentarios

¿Por qué este anuncio? ⓘ

Casa en venta - girardot remansos del peñon



Características:



Tipo de Propiedad :
Apartamento



M²:
2130



Cuartos
·



Cuartos
4



Baño
4

Publicidad



Anuncios Google

Enviar comentarios

¿Por qué este anuncio? ⓘ

460.000.000 cop

Cundinamarca



Enlace fincaraiz.com.co

Detalles

Ciudad : Cundinamarca

Cuartos : 4

Baño : 4

m²: 2130

Tipo de Propiedad : Apartamento

Descripción

Casa esquinera bien ubicada 2 piso más terraza con zona bbq jacuzzi

4°19'23.8"N 74°46'41.7"W

Girardot, Cundinamarca



Directions

[View larger map](#)



Anuncios similares

Casa en venta en el peñon, girardot,
\$ 400.000.000
[casa](#)

Casa en venta - girardot,



Buscar



Iniciar sesión

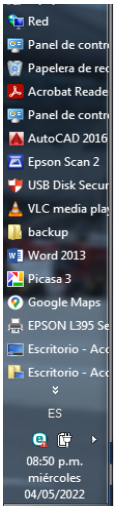
Regístrate

Publicar anuncios gratis

CASA EN VENTA EN REMANSOS DEL PEÑON GIRARDOT EN GIRARDOT

Hermosa casa ubicada en el condominio Remansos del Peñon, esquinera, cuenta con 3 pisos, jardín, habitación de invitados, cocina integrada, sala y comedor amoblados y patio en el primer piso. El segundo piso cuenta con la segunda habitación, el cuarto principal y estudio. en el tercer piso se encuentra una habitación y jacuzzi en remodelacion. La casa incluye 6 balcones, 2 altillos y sala de herramientas. Cada habitacion cuenta con baño privado y aire acondicionado

4,00/5 1 reviews



Inmuebles en Colombia

Buscar casa o apto, tenemos las mejores opciones para ti. fincaraiz.com.co

[Fincaraiz.com.co](http://fincaraiz.com.co)

Abrir

[Fincaraiz.com.co](http://fincaraiz.com.co)

Precio: cois 440.000.000,00

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=CiKL9jixzYXqD4W8mQTUz63w8qz85fzpsLjaiP4PpYO3r8gMEAegpPPPBmCr4eS8sAagAfi48ulDyAEBqQI-dex0dOfwPagD4AcgDyw5qBikCT98l_4h4xmtMOJEAi5fNH-HVV

INMUEBLE H 20. EN VENTA CON FECHA MAYOR A UN AÑO

MIEMBRO. CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA

GIRARDOT, OF. CARRERA 8 N° 12-77 - CEL. 315 848 74 75 EMAIL: OBARRAGAN151@GMAIL.COM