

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLES

RECREACIONAL RURAL

LOCALIZACIÓN

AVALÚO COMERCIAL de TRES LOTES CON SUS RESPECTIVAS CONSTRUCCIONES RECREACIONALES en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA.

PERÍTO

Víctor Manuel Jiménez Alonso

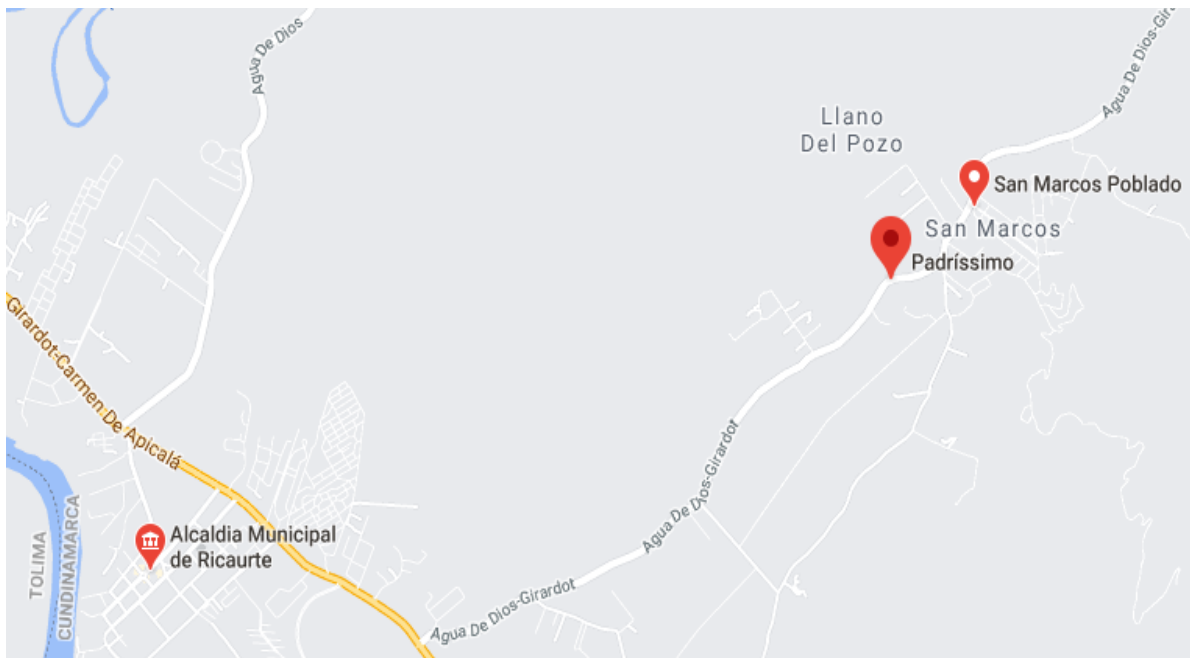
FECHA AVALUO: 09 DE FEBRERO DE 2021

DICTAMEN PERICIAL

Víctor Manuel Jiménez Alonso, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando como perito evaluador, de bienes inmuebles, con licencia vigente, presento la experticia solicitada por la Señor SALAZAR GORDILLO GONZALO, identificado con C.C. # c.c. 79'294.308.,

PRUEBA SOLICITADA

AVALÚO COMERCIAL de TRES LOTES CON SUS RESPECTIVAS CONSTRUCCIONES RECREACIONALES en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA.



AVALÚO COMERCIAL LOTE NÚMERO UNO:

A continuación, presento la experticia solicitada la que presento a continuación con informes técnicos, en forma exhaustiva y dentro de la oportunidad, de la siguiente manera:

AVALÚO LOTE NÚMERO 1:

EL LOTE C, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108719, situado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, consta de cuatro divisiones de 9 X 21 mts construidas, las cuales una se encuentra totalmente terminada y las otras tres divisiones en obra negra y gris, el espacio restante del lote se encuentra sin construcción y cubierta de maleza viva.

INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:

SALAZAR GORDILLO GONZALO, identificado con C.C. # c.c. 79'294.308.

1.2. RADICACIÓN:

2021-02-VMJA-6016 de fecha 05 de febrero de 2021.

1.3. TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un lote con vivienda campestre de construcción de tipo recreacional, habitacional, unifamiliar, diseñado como sitio vacacional.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE C CON AREA DE 2.118.07 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 37, 2019/01/19, NOTARIA PRIMERA GIRARDOT. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

NORTE: EN 21.48 MTS, CON EL LOTE B, SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION,
OCCIDENTE: EN 100.49 MTS, CON PARTE DEL LOTE B, SURGIDO DE LA PRESNETE SUBDIVISION;

SUR: EN 21.71 MTS, CON CARRETERA QUE COMUNICA DE RICAURTE ¿AGUA DE DIOS;

ORIENTE: EN 96.56 MTS, CON PREDIO DE JOSE MANUEL LOZANO. LOTE DESTINADO A VIVIENDA CAMPENSINA.
El lote es de 9x21 mts. Con edificación completamente construida.

1.4. TIPO DE AVALÚO:

Comercial recreacional Rural.

1.5. DEPARTAMENTO:

Cundinamarca.

1.6. MUNICIPIO:

Ricaurte.

1.7. LOCALIDAD / COMUNA:

VEREDA LLANO DEL POZO que hace parte del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, Colombia.

1.8. BARRIO O URBANIZACIÓN:

CONDominio CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA.

1.9. DIRECCIÓN:

LOTE C. 307-108719

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL:

El inmueble tiene destinación RECREACIONAL RESIDENCIAL.

1. INFORMACIÓN CATASTRAL

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Certificados de libertad y tradición.
- b) Escritura número 037 de enero 19 de 2019, de la NOTARÍA PRIMERA DE GIRARDOT (Cundinamarca).

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIA:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

- **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RIVERA INCORA S.A.S**
NIT: 9011068594.

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2 DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

ANOTACIÓN 002

Fecha: 12-03-2019 Radicación: 2019-307-6-2308.

ESCRITURA 37 DEL 19-01-2019 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT.

MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA.

VALOR ACTO: \$34'000.000.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-108719.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2

ANOTACIÓN 003:

05-12-2019 Radicación: 2019-307-6-11487.

MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**3.5 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

Norte: Tocaima y Agua de Dios

Sur: Suárez y Carmen de Apicalá

Oriente: Nilo y Melgar

Occidente: Girardot y Flandes.

3.6 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Turismo.

3.7 TIPOS DE EDIFICACIÓN:

Las edificaciones son tipo cabaña que predominan en el sector, entre uno y dos pisos, algunas con diferentes niveles, que tienen buen estado de conservación en general Son construcciones unifamiliares.

3.8 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

Cuenta con condominios, fincas, hoteles, centros turísticos importantes como se menciona en el numeral.

3.9 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Vía Girardot - Carmen de Apicalá.

Vía Agua de Dios – Girardot.

Vía Bogotá - Girardot.

3.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se estima que existe una valorización positiva, dada las obras proyectadas en el mejoramiento del sector por parte del condominio y la de Alcaldía Municipal.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**USOS:**

PRINCIPALES:

Recreacional, habitacional, unifamiliar, diseñado como sitio vacacional.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de un Inmueble construido con especificaciones estructurales diseñadas para el alojamiento unifamiliar, con diseños y materiales que minimicen el impacto del medio ambiente, dándole un toque de frescura, comodidad y satisfacción.

5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**5.1.1 UBICACIÓN:**

El CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, ESTA UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, SECTOR DE GRAN DESARROLLO TURISTICO, EN CRECIMIENTO POSITIVO, CON GRANDES PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN A FUTURO.

5.1.2 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio cuenta con los servicios de acueducto y energía eléctrica, presentando

Un buen funcionamiento.

6. MÉTODO DEL AVALÚO

Para el desarrollo del presente avalúo, se tienen en cuenta los principios y directrices de la constitución nacional: Decreto 422 de 2000, el decreto reglamentario 1420 de 1998; para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron además los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.-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 de avalúo. Para hallar el valor total del terreno se debe al monto total de las ventas de lotes semejantes del proyecto constructivo.

7. ANALISIS DE ANTECEDENTES

Se relacionan las ofertas comparables con el inmueble objeto de avalúo, los de este dictamen, con sus datos correspondientes.

8. CONSIDERACIONES

- La fácil manera de acceso al predio, la cual se puede realizar por la carretera principal.
- La buena actividad edificadora que presenta el sector, la cual está dirigida principalmente a la construcción de predios unifamiliares.
- La distancia de Bogotá a Ricaurte es de 135.7 Km y 2 horas con 52 minutos ya que el predio se encuentra cerca de Bogotá.
- Excelente clima promedio de 23° a 36° grados centígrados promedio.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La mayor parte de la economía en los últimos años del municipio de Ricaurte (Cundinamarca) se basa en la venta, arrendamientos de excelentes condominios, con casas destinadas al turismo, ya que, por su excelente clima, seguridad, tranquilidad y cercanía a la ciudad de Bogotá, es codiciada por familias no solo nacionales, si no de extranjeras, para el descanso, disfrute y esparcimiento, situando así a Ricaurte como una de las zonas de mejor inversión, construcción en el departamento de Cundinamarca.

Método de Comparación o de Mercado

De acuerdo a la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC

Se investigan ofertas comparables de bienes semejantes ubicados en el plano del sector donde se ubica y localiza el inmueble, para determinar el valor del terreno y construcción, en donde se encontraron cinco ofertas de inmuebles cercanos al predio objeto de avalúo:

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado y se adopta un valor cercano al límite inferior, dada el área del predio a valorar.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES CASAS Y LOTES

INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, se encontraron ofertas comparables y con base en la investigación directa se pueden adoptar valores, como apoyo al proceso valuatorio.

9.1 VALORES ADOPTADOS:

Se relacionan los valores adoptados para el terreno, las construcciones.

10. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:

Teniendo en cuenta las características físicas del inmueble objeto de avalúo así como las condiciones del mercado inmobiliario para el sector, se puede estimar que el inmueble observa una comercialización alta (**Tipo A**), con un tiempo aproximado de comercialización entre los 1 a 6 meses, dependiendo de las estrategias de publicidad y mercadeo.

Tipo A: Alta Comercialización.

Tipo B: Media Comercialización.

Tipo C: Baja Comercialización.

AVALÚO LOTE NÚMERO 2:

EL LOTE D, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108720, situado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, consta de cuatro divisiones de 9 X 21 mts construidas, las cuales dos se encuentra dos en obra gris y dos en obra negra. El espacio restante del lote se encuentra sin construcción y cubierta de maleza viva.

TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un lote con vivienda campestre en obra gris y negra de construcción de tipo recreacional, habitacional, unifamiliar, diseñado como sitio vacacional.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE C CON AREA DE 2.231.78 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 37, 2019/01/19, NOTARIA PRIMERA GIRARDOT. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

NORTE: EN 21.40 MTS, CON EL LOTE B, SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION,

OCIDENTE: EN 80.97 MTS, CON SERVIDUMBRE Y EN 25.28 MTS, CON EL LOTE A SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION;

SUR: EN 21.76 MTS, COCARRETERA QUE COMUNICA DE RICAURTE-AGUA DE DIOS;

ORIENTE: EN 102.32 MTS, CON PARTE DEL LOTE B. SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION. LOTE DESTINADO A VIVIENDA CAMPENSINA.

TIPO DE AVALÚO:

Comercial recreacional Rural.

DEPARTAMENTO:

Cundinamarca.

MUNICIPIO:

Ricaurte.

LOCALIDAD / COMUNA:

VEREDA LLANO DEL POZO que hace parte del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, Colombia.

BARRIO O URBANIZACIÓN:

CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA.

DIRECCIÓN:

LOTE D. 307-108720

DESTINACIÓN ACTUAL:

El inmueble tiene destinación RECREACIONAL RESIDENCIAL, en construcción.

INFORMACIÓN CATASTRAL**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

c) Certificados de libertad y tradición.

d) Escritura número 037 de enero 19 de 2019, de la NOTARÍA PRIMERA DE GIRARDOT (Cundinamarca).

TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**PROPIETARIA:**

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT DE

FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

- **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RIVERA INCORA S.A.S**
NIT: 9011068594.

TITULO DE ADQUISICIÓN:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2 DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

ANOTACIÓN 002

Fecha: 12-03-2019 Radicación: 2019-307-6-2308.
ESCRITURA 37 DEL 19-01-2019 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT.
MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA.
VALOR ACTO: \$34'000.000.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-108720.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2

ANOTACIÓN 003:

05-12-2019 Radicación: 2019-307-6-11487.
MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de un Inmueble en obra gris y negra, que está siendo construido con especificaciones estructurales diseñadas para el alojamiento unifamiliar, con diseños y materiales que minimicen el impacto del medio ambiente, dándole un toque de frescura, comodidad y satisfacción.

AVALÚO LOTE NÚMERO 3:

EL LOTE B, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108718, situado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, Este lote se encuentra sin construcción alguna y cubierta de maleza viva y en regular estado de conservación.

TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un lote sin construcción con destino recreacional.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE B CON AREA DE 11.137.31 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 37, 2019/01/19, NOTARIA PRIMERA GIRARDOT. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

NORTE: EN 53.43 MTS, CON PREDIO DEL SEÑOR GILBERTO ORTIZ;

OCCIDENTE: EN 188.17 MTS, CON EL LOTE A, SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION;

SUR: EN 21.40 MTS CON EL LOTE D SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION EN 10.17 MTS CON CARRETERA QUE COMUNICA DE RICAURTE ¿AGUA DE DIOS Y EN 21.48 MTS CON EL LOTE C SURGIDO DE LA PRESENTE SUBDIVISION;

ORIENTE: EN 188.14 MTS, CON PREDIO DE JOSE MANUEL LOZANO. LOTE

DESTINADO A VIVIENDA CAMPENSINA.

TIPO DE AVALÚO:

Comercial recreacional Rural.

DEPARTAMENTO:

Cundinamarca.

MUNICIPIO:

Ricaurte.

LOCALIDAD / COMUNA:

VEREDA LLANO DEL POZO que hace parte del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA, Colombia.

BARRIO O URBANIZACIÓN:

CONDominio CAMPESTRE LA RIVERA POBLADO, UBICADO EN LA VEREDA LLANO DEL POZO del MUNICIPIO RICAURTE DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA.

DIRECCIÓN:

LOTE B. 307-108718.

DESTINACIÓN ACTUAL:

El lote tiene destinación RECREACIONAL RESIDENCIAL, SIN CONSTRUCCIÓN.

INFORMACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- e) Certificados de libertad y tradición.
- f) Escritura número 037 de enero 19 de 2019, de la NOTARÍA PRIMERA DE GIRARDOT (Cundinamarca).

TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIA:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

- **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RIVERA INCORA S.A.S**
NIT: 9011068594.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2 DE FECHA 22 DE ENERO DE 2021 A LAS 05:48:16 PM.

ANOTACIÓN 002

Fecha: 12-03-2019 Radicación: 2019-307-6-2308.

ESCRITURA 37 DEL 19-01-2019 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT.

MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA.

VALOR ACTO: \$34'000.000.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-108718.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT PAGINA 1/2

ANOTACIÓN 003:

05-12-2019 Radicación: 2019-307-6-11487.

MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de un Lote sin construcción alguna con destino a vivienda recreacional rural.

10.1 RESULTADO DE LOS AVALÚOS**LOTE NUMERO 1:**

LOTE C, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108719

ÍTEM	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO	\$180.035.950	
CONSTRUCCIÓN	\$303.867.361	
VALOR TOTAL		\$483.903.311.

SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL TRECIENTOS ONCE PESOS M/CTE.

LOTE NUMERO 2:

LOTE D, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108720

ÍTEM	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO	\$189.701.300	
CONSTRUCCIÓN	\$125.122.200	
VALOR TOTAL		\$314.823.500.

SON TRECIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

LOTE NUMERO 3:

LOTE B, con MATRICULA INMOBILIARIA 307-108718

ÍTEM	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO	\$835.298.250	
CONSTRUCCIÓN	N/A	
VALOR TOTAL		\$835.298.250

SON OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOCIENTOS CIENCUENTA PESOS M/CTE.

Atentamente,

Víctor Manuel Jiménez Alonso
C.C. 79'407.307 de Bogotá.

10.2 GRÁFICOS

Ubicación del inmueble




10.3 DOCUMENTALES

- Certificados de libertad y tradición.
- Escritura pública.

ANÁLISIS DE MERCADO

1. **fincaraíz.com.co**



13 FOTOS

Usado

Lote en Ricaurte

Vereda Llano Del Pozo

3.024,00 m2

\$ 302.400.000

Comparar

2. **fincaraíz.com.co**



Usado

Casa Campestre en Venta

Ricaurte Llano del Pozo

\$ 310.000.000

♥ Favoritos

3. **mercado libre**



\$ 340.000.000

174 m² cubiertos | 4 habs.

Casa en venta

Ricaurte, Cundinamarca

4. 



Casa en Venta, RURAL C-064, Ricaurte

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$350.000.000	94 m ²	3	3

☆ Agregar a favorito

5. **Olx**



\$ 360.000.000

3 Dor. - 3 Bñ. - 100 m2
Casa Campestre con Piscina

AGUA DE DIOS, CUNDINAMARCA 29 ENE

- ANEXO DOCUMENTOS BASE PARA EL PRESENTE AVALÚO.

A QUIEN CORRESPONDA

Víctor Manuel Jiménez Alonso, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con C.C. No. 79'407.307 de Bogotá, obrando como perito avalúador de bienes inmuebles, por medio de este presente escrito, efectuó las siguientes constancias:

- 1. MANIFIESTO QUE EL PRESENTE PERITAJE ES REALIZADO POR MÍ, POR PETICIÓN DEL SEÑOR SALAZAR GORDILLO GONZALO.**
- 2. EL SUSCRITO TIENE DOMICILIO EN LA CARRERA 12 B # 6-21 OFICINA 802, BOGOTÁ, D.C. TELEFONO 310 325 5543, CORREO ELECTRÓNICO vimajjalabogados@hotmail.com**
- 3. ME DESEMPEÑO COMO PERITO DE PROFESIÓN TECNICO EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES, DESARROLANDO LAS ACTIVIDADES DE CAMPO, SIENDO PERSONA IDÓNEA PARA LA REALIZACIÓN DEL PERITAJE.**
- 4. EN MATERIA DE PERITAJES HE REALIZADO NUMEROSAS EXPERTICIAS Y CON LA RAMA JUDICIAL LAS CUALES ANEXO.**
- 5. MANIFIESTO QUE A LA FECHA DEL PRESENTE DICTAMEN NO HE REALIZADO AVALÚOS DIFERENTES DE LOS MISMOS PREDIOS.**
- 6. ACLARO QUE NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

Idoneidad del perito de acuerdo al artículo 226 del C.G.P.

A continuación, presento parte de mi experiencia como perito evaluador en procesos en los que he sido designado para rendir experticia solicitada por los honorables Magistrados y Jueces desde que fui nombrado como Auxiliar de la Justicia del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, desde el año 2.000 a la fecha, presento mi licencia vigente, la cual adjunto con el presente dictamen, todo esto de acuerdo a las exigencias del artículo 226 del C.G.P.

PROCESO	CLASE	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
1996-11826	REPARACIÓN DIRECTA	TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA	TIBERIO LOPEZ VARGAS	E.E.E.B.
1997-2645701	EJECUTIVO	JDO 24 C.CTO	MARLEX S.A.	SAUL QUIROGA NIEVES Y OTRA
1998-2126	REPARACIÓN DIRECTA	TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA	IN BOND GEMA S.A.	DIAN Y AERONAUTICA CIVIL
1998226801	REPARACIÓN DIRECTA	CONSEJO DE ESTADO	JORGE ERNESTO VARGAS Y MA. SORAIDA USGAME	ISS Y OTROS
2002-13928	EJECUTIVO	JDO 49 C. MPAL	FONDO DE EMPLEADOS DE PIZANO S.A.	LUZ MARY ARROLLO
	EJECUTIVO	JDO 48 C. MPAL	PROLAV LTDA	PEDRO A. MORENO
2005-1107	SUCESIÓN	JDO 3 DE FAMILIA	GIOVANNY GARZÓN SERANO	
2005-0155	DECLARATIVO	JDO 39 C.CTO	BAVARIA S.A.	JAIME LEYVA Y OTROS
2006-0514	L.S.C.	JDO 6 FAMILIA	JUAN PABLO SAAVEDRA	MARIBEL BONILLA
2007-0381	ORDINARIO	JDO 13 C.CTO	DEFENSORIA ESPACIO PÚBLICO	JOSÉ RAFAEL GARZÓN Y/OTROS
2007-0352	DIVISORIO	JDO 10 C.CTO	SILVERIO RODRIGUEZ ROMERO	GRACIELA HERNANDEZ DE RODRIGUEZ Y OTROS
2008-0231	SERVIDUMBRE	JDO 21 C.CTO	FABIOLA OROZCO C.	CONJUNTO RCIAL LAS ORQUIDEAS
2008-0763	R.EXTRA CONTRACTUAL	JDO 2 C.M.ORALIDAD	JORGE GIOVANNY CASTRO HOYOS	RICARDO MORALES.
2008-0328	PERTENENCIA	JDO 36 C.CTO	FRANCISCO GERRERO	INDETERMINADOS
2008-0739	ORDINARIO	JDO 2 C.M.ORALIDAD	IGLESIA UNIVERSAL REINO DE DIOS.	VIVIANA A.HERRERA
2009-093	DECLARATIVO	JDO 31 CCTO	DIOSELINA IZAQUITA	EVANS PEÑARETE
2009-439	DIVISORIO	JDO 51 C.CTO	JAIME CARDONA	SALLY E. BENEDETTI
2009-0968	LICENCIA JUDICIAL	JDO 20 DE FAMILIA	GLORIA GAMEZ SANDOVAL Y OTRO	
2009-0580	PERTENENCIA	JDO 36 C.CTO	MARTHA EDILMA RODRIGUEZ	HEREDEROS IND.DE JOSE RODRIGUEZ
2009-58701	REGULACIÓN CANON ARRENDAMIENTO	JDO 32 C.CTO	BIENCO S.A. PROMOVALLE	INCITEL LTDA
2010-0761	PERTENENCIA	JDO 40 C.CTO	VICTOR JULIO SANTANA CASTAÑEDA	INV. MORESCO
2010-0445	PERTENENCIA	JDO 5 C.CTO	ANGEL AVENDAÑO SANCHEZ	JOHN ARANGO SANCHEZ Y OTROS
2010-0235	SIMULACIÓN	JDO 29 C.CTO	ELSA ALVAREZ DE MEDAGLIA	IRMA ROSALES Y OTRO
2010-0449	PERTENENCIA	JDO 1 C.CTO DESC.	MA. ELENA VILLAMIL	DIVIA BENAVIDEZ...
2010-0019	DIVISORIO	JDO 2 C.CTO D.	JANETH BEJARANO	SONIA BEJARANO
2011-344	DECLARATIVO	JDO 30 CCTO	ALCIDES FUENTES	GERMÁN CASTAÑEDA
2011-0390	ORDINARIO	JDO 04 C.CTO	ILSA PATRICIA DIAZ P.	VIDAL MA. RODRIGUEZ TOVAR
2012-0776	L.S.C.	JDO 5 FAMILIA	CESAR LEON VARGAS	SANDRA ULLOA
2012-617	ALIMENTOS	JDO 15 FAMILIA	ROSA E. DIAZ MACIAS	JULIO LARGO C.
2013-1267	P.ANTICIPADA	JDO 56 C.MPAL	S.C. BOLIVAR	A.S.C. BOLIVAR
2013-0567	LICENCIA JUDICIAL	JDO 2DE EJECUCIÓN DE FAMILIA	YONANCI DALIANA FLOREZ SERRANO Y OTRO	

2013-0568	L.S.C.	JDO 8 FAMILIA	REBECA TORRES AGUIRRE	PABLO EMILIO BOTON REYES
2013-00626.	VERBAL SUMARIO CONTRATO ARRENDAMIENTO	JDO 12 C. MPAL DE ORALIDAD	MARÍA FRANCISCA GOMEZ DE ANGARITA	COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A
2014-174	RESOLUCIÓN CONTRATO	JDO 24 CMPAL	FRANCIA VANEGAS	ALEXANDRA RUBIANO
2014-113	EXPROPIACIÓN	47 CCTO BTA	EMP.VIRGILIO BARCO	OSWALDO GONZALEZ
2014-282	DIVISORIO	6 C/MUNICIPAL DESCONGESTIÓ	MARIA GLADYS CARDENAS GARZÓN	EDGAR CASTRO ROBAYO
2014-0214	PERTENENCIA	JDO 24 C.CTO	MA. SUSANA GONZALEZ MARTINEZ	HECTOR CHARRES CASTELLANOS Y ...
201400442	DIVISORIO	JDO 51 C.CTO	JAVIER MORA SEGURA	JOSE GUSTAVO PENAGOS ORJUELA.
2014-00209	PERTENENCIA	JDO 50 C.CTO	LUIS ANTONIO MATEUS RUIZ	YOLANDA RAMIREZ RODRIGUEZ
2014-254	RESOLUCIÓN CONTRATO	JDO 51 C.CTO	JOSÉ O. HUERTAS	ESPERANZA RODRIGUEZ
2014-0258	VERBAL DE PERTENENCIA	JDO MPAL 20 DESCONGESTIO	MARIA ELVIA PINEDA	MANUEL PINEDA
2014-316	DIVISORIO	JDO 19 C. CTO	LUIS E. BECERRA	ELDA BECERRA
2016-254	DIVISORIO	JDO 6 C.CTO	FERNANDO A. BACCA	DORA AVILA VACA Y OTROS
2015-214	DIVISORIO	JDO 31 CCTO	INGRID CASTAÑO	ALIX MANTILLA Y OTROS
2016-590	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	JDO C MP 13	JAIME CORTES CIFUENTES	LUIS SALAZAR Y OTROS
2016-111	DIVISORIO	JDO 6 C.CTO	FLOR M. VANEGAS	EDGAR E. VARGAS
2016-114	PERTENENCIA	JDO 32 C. MPAL	YOLANDA ESTEEVENS	GLORIA CASCAVITA
2017-1869	REIVINDICATORIO	JDO 32 C. MPAL	JAIRO QUITIAN	DANIEL FONSECA
2017-147	DIVISORIO	JDO 27 CCTO	M.FERNANDA PAEZ	FELIX BARRETO Y OTRO
2017-412	DECLARATIVO	JDO 43 CCTO	MARÍA UMBARILA ABRIL	YANETH SALDOVAL
2018-308	DECLARATIVO	JDO 22 C.MPAL	EDUARDO LUQUE	CELMIRA MONTEALEGRE Y OTRO
2018-176	PERTENENCIA	JDO 6 C.MPAL	ELDA BECERRA	VICTOR BECERRA Y OTROS
2018-381	DIVISORIO	JDO 13 CCTO	WENCESLAO LEMUS M.	ISABEL DIAZ PATIÑO
2018-604	DECLARATIVO	JDO 6 CCTO	ELIZABETH RODRIGUEZ	HERMAN RODRIGUEZ
2019-702	DIVISORIO	JDO 43 CCTO	DIANA LOPEZ	ROSALBA LOPEZ Y OTRA
2019-831		JDO 11 CMPAL	NELSON BARON A.	LUZ ESTELLA LOPEZ
2019-1365	DECLARATIVO	JDO 72	JULIO TELLEZ	JOSE RAMOS
2020-075	DIVISORIO	JDO 50 CCTO	LORIS ANDREA LOPEZ	FRANCY MEDINA Y OTROS

CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

- 1.** Certifico que el Informe Técnico de experticia es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.** Certifico que el dictamen no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.** Certifico que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.** Certifico que no me vincula, con las partes, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.** Certifico que he sido nombrado por petición del solicitante SALAZAR GORDILLO GONZALO, para la realización del Informe Técnico, únicamente en el carácter profesional competente, consciente de mis deberes y responsabilidades.
- 6.** Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos

e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre de la propiedad.

7. Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
8. Certifico que no he condicionado mis honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de la solicitante, para obtener un resultado limitado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
9. Certifico que la experticia se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
10. Certifico que no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
11. Certifico que tengo experiencia en mercado de la tipología de bienes que son objeto de la presente experticia.
12. Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el dictamen pericial cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional
de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

Centro de Servicios Administrativos
Licencia como Auxiliar de la Justicia

Vigencia de:
01/04/2016

Hasta:
01/04/2021

Valida únicamente
para posesión

Victor Manuel Jimenez Alonso
C. C. 79.407.307
Bogotá D.C 01/04/2016 - Bogotá

Cargos Inscritos

P. Av. de B. Inmuebles	
P. Av. de Automotores	

Jefe Centro de Servicios Auxiliar de la Justicia

En caso de perdida favor devolverlo al Despacho u Oficina Judicial más cercana



CAJV19190

CERTIFICACION

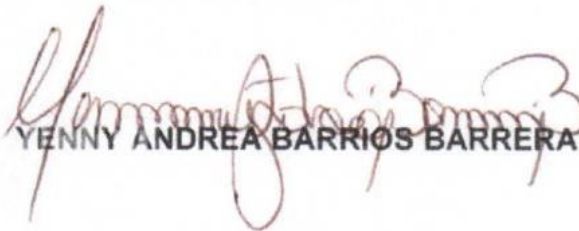
La suscrita, coordinadora del centro de servicios administrativos jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia certifica

Que el señor **VICTOR MANUEL JIMENEZ ALONSO**, identificado con Cédula de ciudadanía No.79.407.307, de acuerdo a la información que reposa en los archivos físicos y el sistema de Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que figura inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia para la ciudad de **BOGOTÁ**, desde el **01 de Febrero de 2000**, en la actualidad su estado es **activo** y cuenta con una licencia por el periodo comprendido entre el **01 de Abril del 2017** al **01 de Abril del 2019** y los oficios que registra a la fecha son:

- **PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES**
- **PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES**

Sus funciones como Auxiliar de la Justicia, están reguladas por el Código General del Proceso y el Acuerdo N° PSSA 15-10448, proferidos por la H. Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura; por tal motivo estos oficios no tienen ningún vínculo laboral con la Entidad.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., el **02 de Mayo de 2018**, a solicitud escrita del señor **VICTOR MANUEL JIMENEZ ALONSO**.


YENNY ANDREA BARRIOS BARRERA

 Elaboró: CM



No. EP009-4



**LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y
AVALLADORES PROFESIONALES**

Matrícula Cámara de Comercio de Bogotá S - 0045025
Nº: 300.640.158-6

El suscrito Gerente de la
LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALLADORES PROFESIONALES
en uso de sus facultades Legales y Estatutarias

CERTIFICA QUE:

EL Profesional **VICTOR MANUEL JIMÉNEZ ALONSO** con Cédula de Ciudadanía No. 79.407.307 de BOGOTÁ D. C., se encuentra matriculado en el Programa Académico de Técnico Laboral en Avalúos, en todas las 13 categorías de acuerdo con la Ley 1673 del 2013, en Convenio con la Corporación Tecnológica Empresarial y aprobada por la Secretaría de Educación del Distrito Capital.

La presente se expide a petición del afiliado interesado a los diez días del mes de noviembre del año dos mil veinte, (10/11/2020) en la ciudad de Bogotá D. C.

Atentamente:

Longia Inmobiliaria Nacional
y Avaluadores Profesionales
LNAP-300.640.158-6

JAIRO ALFONSO BECERRA SÁNCHEZ
Gerente

