

Doctor  
**CESAR MONTAÑEZ ROMERO**  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
Machetá Cundinamarca

Ref. Proceso **EJECUTIVO HIPOTECARIO. (2020-044-00)**  
Demandante: **MANUEL AGUSTIN FORERO GOMEZ.**  
Demandado: **GLORIA TERESA SALCEDO GARZON.**

**JOSE DIOMEDES RODRIGUEZ MONTENEGRO**, mayor de edad, vecino, domiciliado y residente en el Municipio de Chocontá Cundinamarca (calle 9ª No. 5-57), Abogado titulado y en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía No. 3.002.774 de Chocontá Cundinamarca, y la tarjeta profesional 218236 del C.S.J., con correo electrónico [disnatglo77@yahoo.es](mailto:disnatglo77@yahoo.es), debidamente inscrito ante el Registro Nacional de Abogados, del C.S.J., actuando en mi calidad de mandatario judicial de la señora **GLORIA TERESA SALCEDO GARZON**. persona mayor de edad, vecina, domiciliada y residente en Machetá Cundinamarca ( Calle 7 No. 6-25/29), con correo electrónico - [tegloriasalgar@gmail.com](mailto:tegloriasalgar@gmail.com) , identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.729.586, con poder debidamente conferido, ante su despacho muy respetuosamente me dirijo, estando dentro del término concedido y amparado en nuestro ordenamiento procesal vigente, con el fin de **DESCORRER EL TRASLADO (Estado 25-03-22)**, y **OBJECION AL DICTAMEN PERICIAL POR ERROR GRAVE** del avalúo presentado por el apoderado de la parte actora, y realizado por el señor **DAIRO ESCOBAR PIRAQUIVE**, con base en la siguiente argumentación:

**PRIMERO:** El señor Perito al realizar su dictamen NO IDENTIFICA por sus linderos ni características el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo comercial; al no identificarlo plenamente omite en el dictamen la información de interés especial al momento de ser identificado el inmueble; pues la ubicación exacta del inmueble junto con sus linderos son la base para realizar un avalúo si no perfecto al menos convencible.

**SEGUNDO:** El perito evaluador NO cumple con los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013, la que tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

**TERCERO:** El perito evaluador NO cumple con lo establecido en el **Registro Abierto de Evaluadores (RAA)**: en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él, pues no aporta ningún documento donde demuestre su aptitud profesional, experiencia e idoneidad de que trata el parágrafo 2º del artículo 6º de la Ley 1673

de 2013, la cual se refiere al aporte de las certificaciones de aptitud ocupacional que expiden los programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano al momento de su culminación, legalmente reconocidas por autoridad competente, de conformidad con lo ordenado por el numeral 3.3 del Decreto 4904 de 2009 para desempeñar el cargo, lo mismo que documentación alguna que demuestre su experiencia.

**CUARTO:** Dentro de su experticia (avalúo), NO Presenta para nuestro conocimiento un uso de suelo expedido por la oficina de planeación de Macheta correspondiente al año dos mil veinte (2022), el cual es fundamental para determinar el valor del inmueble objeto de avalúo, ya que las características del inmueble así lo ameritan.

2

**QUINTO:** Dentro de una página aportada en el supuesto avalúo, la que en su encabezamiento dice AVALUO COMERCIAL, se señalan unos valores que supuestamente corresponden al metro cuadrado, incluyendo la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS (\$15.400.000.00) PESOS M/CTE, supuestamente por concepto de área construida, pero en ítem dos de los documentos aportados, se señala una casa en mal estado NO habitada, lo que no es cierto, ya que se trata de un lote objeto de Hipoteca, el cual se encuentra en ruinas que no cuenta con ningún tipo de construcción.

**SEXTO:** Refiere además, que el inmueble presenta una vetustez de 66 años, que su infraestructura material es ladrillo prensado, que la fachada se encuentra en pañete y pintura y que se encuentra la construcción cubierta en fibro cemento, también hace alusión a unos supuestos muros de carga que no existen, luego el inmueble señalado en el supuesto avalúo NO corresponde en la realidad al objeto de debate, lo que hace que sea rechazado por **ERROR GRAVE**.

**SEXTO:** Además, Manifiesta el señor Perito, que el método utilizado es comparativo de mercado, pero solamente se dedica a establecer y aportar unos números de teléfono, que al ser corroborados NO contestan, y que en nada tiene que ver con la ubicación privilegiada que tiene el inmueble objeto de avalúo, pues los que señala como comparativos, unos quedan frente al colegio, otros frente a la plazoleta, otros abajo del parque principal, y otros en las afueras del casco Urbano, Situación comparativa por demás descabellada cuando el inmueble objeto de avalúo se encuentra a cuarenta (40) metros del parque principal de Macheta, lo que hace dudar que el inmueble objeto de avalúo sea el que realmente se hipotecó, error garrafal al momento de determinar su precio comercial, que para señalar es muy irrisorio comparado con los verdaderos precios del mercado actual.

**SEPTIMO:** Una de las características que debe contener el Avalúo es que debe ser claro, preciso y detallado, es decir, que no debe ser confuso para que pueda ser

*Carrera 5ª No. 5-73 Oficina 211 Teléfono Móvil 3108823401*

*E - MAIL - [dísnatglo77@yahoo.es](mailto:dísnatglo77@yahoo.es)*

*Centro Comercial Molino del Parque Chocontá Cundinamarca.*

entendido por el Juez, en cuanto a la precisión debe referirse solo al tema del dictamen y detallado ósea con todo lo relacionado con el tema objeto del encargo, lo que lamentablemente no se cumple por parte del señor Perito Avaluador , pues esta experticia adolece de los elementos esenciales para ser creíble, por lo que solicito **NO ACLARACION** ni **COMPLEMENTACION**, sino que lo rechazo por **ERROR GRAVE** al no identificarse plenamente ni establecerse el verdadero valor comercial del inmueble en disputa en el mercado de inmuebles actualizado del Municipio.

La Corte Constitucional ha dicho que: “las pruebas judiciales son los medios señalados por el legislador para crear en el juzgador la certeza o el convencimiento sobre la verdad de los hechos que son materia de los procesos respectivos, con el fin de que el mismo aplique al ordenamiento positivo a los casos concretos”. Por su parte la Sala de Casación civil, agraria, comercial y de familia de la Corte Suprema de Justicia dice: “el fin de la prueba es, entonces, llevar a la inteligencia del juzgador la convicción suficiente para que pueda decidir con certeza el asunto materia del proceso”.

La importancia de la prueba radica en su gran funcionalidad, esta sirve como herramienta para que el estado cumpla con los fines designados por la Constitución, “Se requieren ineludiblemente la prueba para demostrar los hechos que han de servir de sustento a la aplicación del derecho; y el juez no está llamado a subsanar la falta de pruebas con el mero conocimiento privado o personal que tenga de la situación fáctica.”

“Como lo admiten los estudiosos del derecho probatorio lo que no esté probado en el mundo del proceso no puede existir realmente para el mundo de la inteligencia del juez, porque es la única forma de garantizar el debido proceso y específicamente el derecho de defensa de los asociados envueltos en un asunto de carácter judicial. Las pruebas son en sí, una vez más, un instrumento que da pie para la debida eficacia del debido proceso”:

Al respecto, el alto tribunal explicó los 11 presupuestos para que un dictamen pericial pueda tener eficacia probatoria, los cuales son:

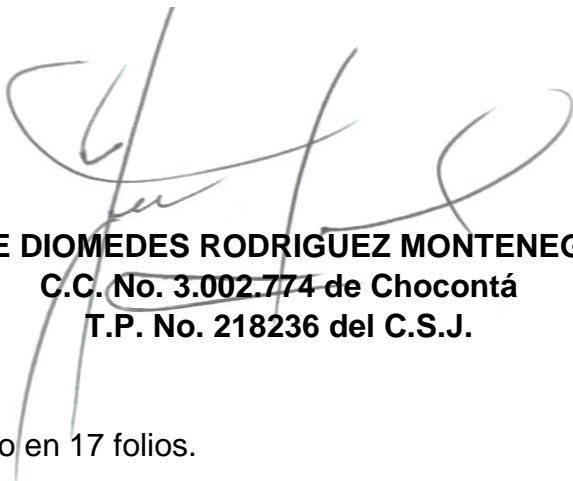
1. “Que el perito informe de manera razonada lo que de acuerdo con sus conocimientos especializados sepa de los hechos”.
2. “Que su dictamen sea personal y contenga conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean. Ello sin perjuicio de que pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad.”

3. "Que el perito sea competente, es decir, un verdadero experto para el desempeño del cargo."
4. "Que no exista un motivo serio para dudar de su imparcialidad."
5. "Que no se haya probado una objeción por error grave."
6. "Que el dictamen (avalúo), esté debidamente fundamentado y sus conclusiones sean claras firmes y consecuencia de las razones expuestas."
7. "Que sus conclusiones sean conducentes en relación con el hecho a probar."
8. "Que se haya surtido la contradicción."
9. "Que no exista retracto del mismo por parte del perito."
10. "Que otras pruebas no lo desvirtúen."
11. "Que sea claro, preciso y detallado, es decir, que dé cuenta de los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que de los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones".

Sean estas mis razones de hecho y de derecho para objetar la experticia presentada por el apoderado de la parte Actora Doctor SERAFIN SANCHEZ ACOSTA y realizado por el señor **DAIRO ESCOBAR PIRAQUIVE**, POR ERROR GRAVE.

**OCTAVO:** Por todo lo argumentado anteriormente y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 228 del C.G.P., me permito aportar un nuevo avalúo del inmueble objeto de litis elaborado por el profesional JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO, dando como resultado, el cumplimiento de las garantías procesales y del derecho de contradicción, estudiando las pruebas como un todo y dando paso a la aplicación correcta de la decisión judicial.

Del señor Juez,



**JOSE DIOMEDES RODRIGUEZ MONTENEGRO**  
C.C. No. 3.002.774 de Chocontá  
T.P. No. 218236 del C.S.J.

**ANEXO:** Lo anunciado en 17 folios.

*Chocontá, 06 de abril de 2022*

*Señora:*

**GLORIA TERESA SALCEDO GARZON**

*Chocontá, Cundinamarca*

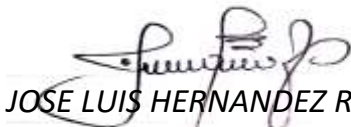
*Respetado Señor:*

*De acuerdo con su solicitud, se ha examinado y avaluado el bien inmueble ubicado en la calle 7 No 6-15-19-25 del Municipio de Machetá- Cundinamarca, con el objeto de dar mi opinión acerca de Valor Comercial del mismo a la fecha.*

*Este concepto esta dado con base a la visita y al estudio del inmueble, al análisis de la localización y a las condiciones actuales de precios del mercado; objetivo registrado en el informe original que se adjunta y al material documental fotográfico que hace parte de él.*

*El presente informe tiene validez a la fecha de la presentación y no considera cambios futuros o modificaciones, a excepción de los encontrados y reportados en el mismo con su debido soporte técnico.*

*Atentamente.*



**JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO**

**C.C. 1.069.257.372**

**AVAL 1.069.257.372**

**AVALUO COMERCIAL**

**PREDIO "CALLE 7 No 6-15-19-25"**

**MACHETÁ – CUNDINAMARCA**

**ABRIL 2022**

---

**CONTENIDO**

- 1. METODOLOGÍA**
  - 1.1 AGENTE DE CARÁCTER GENERAL
  - 1.2 AGENTE DE CARÁCTER PARTICULAR
  
- 2. ALCANCE DEL ESTUDIO**
  
- 3. MEMORIA DESCRIPTIVA**
  
- 4. ASPECTO JURÍDICO**
  
- 5. GENERALIDADES DEL SECTOR**
  - 5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
  - 5.2 CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS
  
- 6. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD**
  - 6.1 TERRENO
    - 6.1.1 FÍSICO DEL TERRENO
  
- 7. NORMATIVA**
  - 7.1 NORMATIVA SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MACHETÁ - CUNDINAMARCA
  - 7.2 CONCLUSIÓN NORMATIVA
  
- 8. METODOS APLICADOS**
  - 8.1 MÉTODO DE COMPARACION
    - 8.1.1 VALOR DEL TERRENO
  - 8.2 CONCLUSION DEL AVALUO
  
- 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES**
  
- 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## **1. METODOLOGÍA**

Para determinar el **VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE** - se visitó formalmente el mismo con el propósito de realizar el correspondiente análisis y determinar los elementos más importantes que inciden en el valor de este. Dentro del proceso se tuvieron presentes los siguientes agentes:

### **1.1 AGENTES DE CARÁCTER GENERAL**

Permiten identificar todos los aspectos del Sector donde se localiza el terreno, tales como: Sistemas de Servicios (Vial - Infraestructura, Servicios Públicos, Transporte, Equipamientos y Espacio Público), Estrato, Reglamentación y Normativa de la zona, con el fin de conocer las características o tendencias del sector. Generalidades que solo sirven de información

### **1.2 AGENTES DE CARÁCTER PARTICULAR**

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionados con el desarrollo urbanístico o agrícola predominante en el sector y a su entorno inmediato.

Con la información analizada, se realiza un recuento de los aspectos generales que se deben tener en cuenta para la aplicación del Método Valuatorio, de acuerdo a la investigación en la zona, con el fin de obtener el valor más estimado para el inmueble y así obtener **EL VALOR COMERCIAL**.

## **2. ALCANCE DEL ESTUDIO**

El fin del presente estudio es orientar a los propietarios del inmueble sobre el valor comercial del mismo para una transacción comercial, el presente estudio se encuentra enmarcado dentro de: el Dec. 1420 de 1998, la Res. 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013, el Dec. 222 de 2014, el Dec. 556 de 2014 y las demás normas concordantes que se apliquen a la valuación.



---

### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

<i>Solicitante</i>	<i>GLORIA TERESA SALCEDO GARZON</i>
<i>Tipo de avalúo</i>	<i>Comercial</i>
<i>Fecha de visita</i>	<i>03 de abril de 2022</i>
<i>Entrega documentos</i>	<i>03 de abril de 2022</i>
<i>Fecha del informe</i>	<i>06 de abril de 2022</i>

#### **LOCALIZACIÓN**

<i>Dirección</i>	<i>Calle 7 No 6-15-19-25</i>
<i>Barrio</i>	<i>Centro</i>
<i>Municipio</i>	<i>Machetá - Cundinamarca</i>

#### **PROPIEDAD**

*Terreno con una extensión de 0 Has. y 105 m<sup>2</sup>; ubicado en el centro municipio de Machetá, a una distancia de 40 metros del parque principal del municipio. La forma del terreno es un paralelogramo de tipo regular con tipo de suelo totalmente plano.*

### 4. ASPECTO JURÍDICO

<i>Matricula Inmobiliaria</i>	<i>Nº 154-32159</i>
<i>Referencia Catastral</i>	<i>Nº 01-00-0012-0003-000</i>
<i>Propietarios</i>	<i>FORERO GOMEZ MANUEL AGUSTIN</i>

### 5. GENERALIDADES DEL SECTOR

**Machetá** es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca ubicado en la provincia de Almeidas, a 101 km al noreste de Bogotá. El municipio es conocido como la «Puerta de Oro del Valle de Tenza».

La extensión total del municipio es de 225 km<sup>2</sup>. Se encuentra a una altitud media de 2.094 m s. n. m., con una temperatura media anual de 17.8 °C,<sup>4</sup> y una población de 6.663 habitantes.

## 5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### SISTEMA VIAL

Vías Nacionales      *La **Transversal del Sisga** S.A.S. es la empresa encargada de diseñar, construir, mantener y operar el corredor vial denominado **Transversal del Sisga**, proyecto que conecta los municipios de Chocontá, Manta, Machetá y Tibirita, en Cundinamarca; Guateque, Sutatenza, Somondoco, Garagoa, Macanal, en buen estado de conservación.*

Vías de acceso      *\* casco urbano de Machetá*

### SISTEMA SERVICIOS PUBLICOS

<i>Alcantarillado</i>	<b>SI</b>	<i>Acueducto</i>	<b>SI</b>	<i>Energía Eléctrica</i>	<b>SI</b>
<i>Red Telefónica</i>	<b>SI</b>	<i>Gas Natural</i>	<b>NO</b>	<i>Recogida de Basuras</i>	<b>SI</b>

### SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

*Transporte Intermunicipal: Este tipo de transporte pasa por la transversal del sisga, Con empresas como valle de Tenza, Santiago de Tunja, Los Muisca, los patriotas, macarena entre otras.*

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS – ESPACIO PÚBLICO y CONSTRUCCIONES DOTACIONALES

*No se observa este tipo de equipamiento en la zona de influencia del predio.*

---

## 5.2 CARACTERÍSTICAS ECONOMICAS

<i>Usos Principales:</i>	<i>Área de suelo mixto y área de interés cultural y de protección arquitectónica.</i>
<i>Estratificación:</i>	<i>Se encuentra clasificada dentro del Estrato (E-1).</i>
<i>Reglamentación:</i>	<i>Esquema de ordenamiento Territorial de Machetá- Cundinamarca</i>
<i>Actividad Edificador:</i>	<i>No se evidencia actividad constructora.</i>

## 6. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

### 6.1 ASPECTO FÍSICO DEL TERRENO

<i>Área Terreno</i>	<i>0 Has + 105 m<sup>2</sup></i>
<i>Topografía</i>	<i>Totalmente plana</i>
<i>Pendiente</i>	<i>7 - 12%</i>
<i>Forma</i>	<i>Regular</i>
<i>Altitud</i>	<i>2595 m.s.n.m.</i>
<i>Piso Térmico</i>	<i>Frio</i>
<i>Temperatura</i>	<i>14.1°</i>
<i>Precipitaciones</i>	<i>733 mm</i>
<i>Inundabilidad</i>	<i>Periódica</i>
<i>Fertilidad Natural</i>	<i>Buena</i>
<i>Uso Actual</i>	<i>Sin uso</i>

### 6.2 ASPECTO GENERAL DEL TERRENO

<i>Servicios Públicos:</i>	<i>Energía y acueducto</i>
<i>Recursos Hídricos:</i>	<i>No</i>
<i>Vías Internas:</i>	<i>No se aprecian vías internas.</i>
<i>Posibilidades de adecuación:</i>	<i>SI</i>
<i>Explotación económica y posibilidades de mecanización: El predio no está siendo explotado en ningún tipo de actividad Económica.</i>	

## 7. **NORMATIVA**

### 7.1 **NORMATIVA SEGÚN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE MACHETA- CUNDINAMARCA**

#### **COMPONENTE URBANO**

*SUELO URBANO, comprende las áreas que, por su aptitud, destinación y por contar con infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios, fueron establecidos por el EOT como del uso urbano.*

*El duelo urbano se encuentra delimitado por el perímetro urbano, coincide con el perímetro de servicios públicos domiciliarios, y se encuentra definido en el esquema de ordenamiento territorial.*

#### **ARTICULO 43. SECTOR URBANO DE USO MIXTO (SUM);**

*son aquellas donde se presentan diferentes usos compatibles entre sí (comercial, institucional, recreacional, vivienda).*

<b>USOS PARA LA ZONA URBANA DE USO URBANO</b>	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>COMERCIO GRUPO 2, SERVICIOS GRUPOS 1,5,8</b>
<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>COMERCIO GRUPO 1, SERVICIOS 3,4,6,9 Y 10, INSTITUCIONAL GRUPO 1, VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA</b>
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	<b>INSTITUCIONAL GRUPO 2, 3, INDUSTRIA TIPO 1</b>
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>TODOS LOS DEMÁS</b>

*NOTA, ver cada uno de los usos en el “concepto de uso de suelo” planeación municipal anexo a este informe.*

## 7.2 CONCLUSIÓN NORMATIVA

*El predio a avaluar no tiene afectaciones, según lo anterior se determinan las siguientes áreas:*

<b>AREA</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>
TERRENO	Has	0
TERRENO	Mts	105

## 8. METODOS APLICADOS

*Teniendo en cuenta que el terreno objeto del presente informe, no tiene a la fecha de la visita uso alguno ni está siendo arrendado; no es posible calcular el valor comercial por Capitalización de Rentas.*

*“Res. 620 de 2008 del IGAC, Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento”*

*Por lo anterior expuesto la única manera de calcular un valor comercial para el terreno, es la **investigación económica de mercado en la zona**, para adoptar el precio por metro cuadrado.*

### 8.1 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.*

### 8.1.1 VALOR DEL TERRENO

De acuerdo con el análisis del terreno se determinan características a tener en cuenta para la aplicación del método de mercado. Zona de Influencia: **MACHETÁ**.

Se adopta como valor por Hectárea el resultado de la estadista, ya que el coeficiente de variación dio 5,75 %; y este resultado es inferior el máximo permitido según lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

No. Dato	Fuente	Lugar	Metro 2	Valor de Pedido \$	Valor M2	telefono
1	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-ven">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-ven</a>	machetá centro	49,00	\$ 250.000.000,00	\$ 5.102.040,82	3219836323
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/macheta">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/macheta</a>	machetá	120,00	\$ 120.000.000,00	\$ 1.000.000,00	5714742294
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la</a>	machetá centro	1715,00	\$ 1.900.000.000,00	\$ 1.107.871,72	3143607606
4	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/m">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/m</a>	machetá	848,00	\$ 395.000.000	\$ 465.801,89	3186983563
5	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/m">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/m</a>	machetá	100,00	\$ 65.000.000	\$ 650.000,00	3212258818
		MEDIA =	\$ 1.665.142,88	mas o menos	\$ 1.665.000,00	
		DESVIACION ESTANDAR =	\$ 1.938.695,92			

### 8.2 CONCLUSION DEL AVALUO

PREDIO	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	105	1.665000	174.825.000
CONTRUCCION	154	96.000	14.784.000
<b>GRAN TOTAL</b>			<b>189.609.000</b>

De esta forma el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 154-32159 y cedula catastral N° 01-00-0012-0003-000, queda avaluado en. **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS M/C. (\$ 189.609.000)**

## ANEXOS

- *Fotocopia de escritura pública.*
- *Paz y salvo de impuesto predial.*
- *Uso de suelos*

## 9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Para determinar el **Valor Comercial** del inmueble, en el presente avalúo se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- *La ubicación y características del predio.*
- *Para obtener el concepto y el Valor Comercial, se estudió en el mercado los valores de los predios con características similares aledaños al sector y con características similares.*
- *Los aspectos jurídicos del inmueble y los de sus propietarios no son determinantes para la asignación del valor comercial.*
- *El trabajo fue desarrollado poniendo en práctica procedimientos, técnicas y métodos científicos y universalmente aceptados, en tal sentido, mi estimación de valor, aunque suficientemente fundamentada y expresada como experto en materia valuatoria, constituye una "opinión" que no necesariamente tiene que coincidir con la opinión del propietario del bien valorado, con la de terceros, ni aun con la de otros expertos.*
- *La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los valuadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.*
- *Certifico no poseer interés alguno en el inmueble objeto del Avalúo, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de la elaboración de peritajes con los solicitantes del presente avalúo.*
- *También certifico no divulgar o revelar directa o indirectamente el resultado o cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento, en razón de este avalúo.*
- *De acuerdo con la normativa vigente, el presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones que generan el valor comercial se conserven.*

**VÍAS DE ACCESO AUTOPISTA BOGOTA – TUNJA**



**VÍA SISGA - MACHETA**

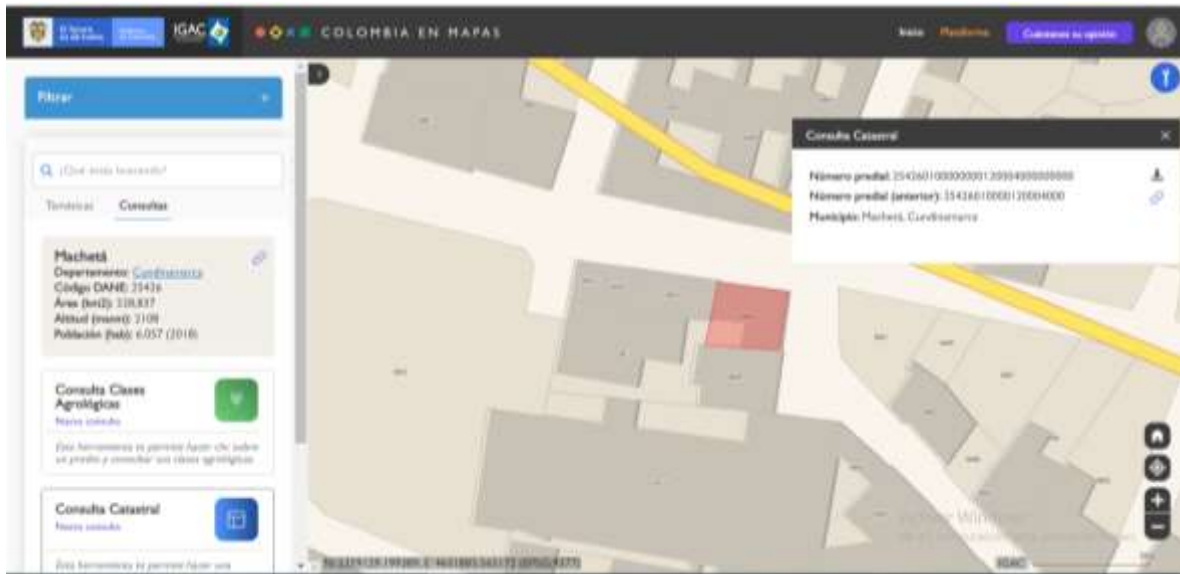




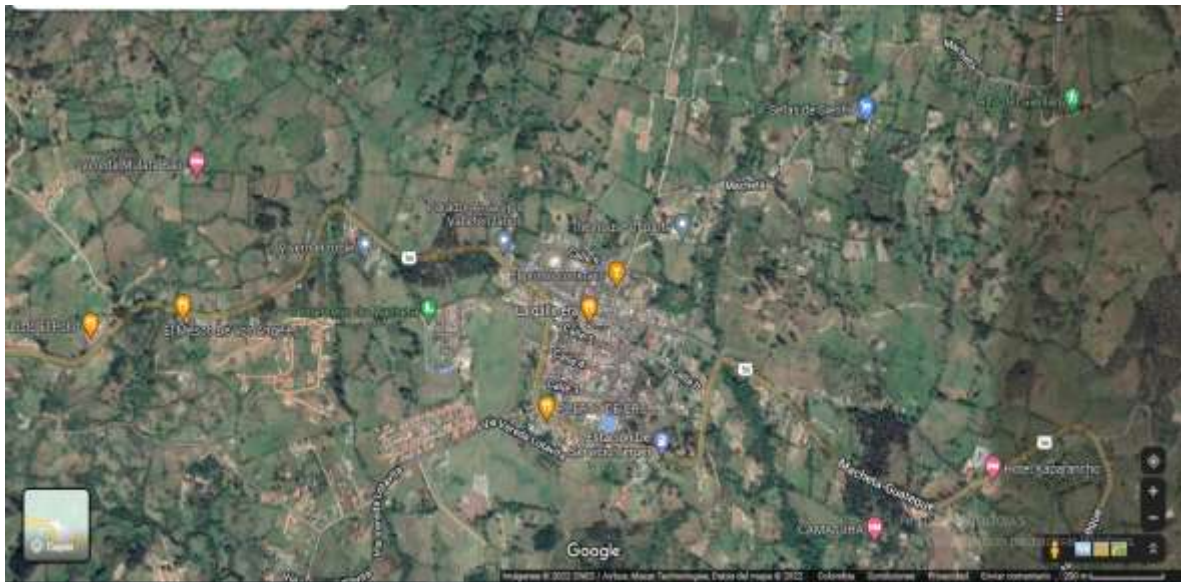
**IMÁGENES DEL PREDIO**



**IMAGEN SEGÚN IGAC**



**IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO**



Atentamente



JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO

C.C. 1.069.257.372

AVAL 1.069.257.372



PIN de Validación: b6410aad



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1069257372, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1069257372.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO 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  
**12 Sep 2019**

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  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b6410aad



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CRA 3 N 3-27

Teléfono: 3204941304

Correo Electrónico: joseluishernandezcpt@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A.

**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) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1069257372.**

**El(la) señor(a) JOSE LUIS HERNANDEZ ROBAYO 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**

**b6410aad**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6410aad



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal