

EJECUTIVO 2014-00160-00

spf Abogados <SPFAbogados@hotmail.com>

Mié 20/04/2022 4:16 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes,

En archivo adjunto PDF, envío memorial y avalúo comercial.

Cordialmente,

SORAYA GONZALEZ CHAVEZ

Abogada

SPF/Abogados
Soraya González Chávez
Universidad Cooperativa de Colombia

Señor
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
E.----- S.----- D.

REF: PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE	CONJUNTO LOS ALCATRACES II
DEMANDADO	JORGE ENRIQUE GONZALEZ BUITRAGO
RADICACION	2014-00160-00

SORAYA GONZÁLEZ CHAVEZ, obrante en autos como apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, por este escrito, allego avalúo comercial del inmueble identificado como casa 4 de la manzana F que se encuentra ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRACES II ETAPA de Girardot, identificado con el número predial 25-307 01-04-0406-0004-801, Inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-27583; dictamen pericial elaborado por profesional especializado en la materia.

Atentamente,



SORAYA GONZALEZ CHAVEZ
CC. No. 39.557.601 DE GIRARDOT
T.P. No. 114.331 DEL C. S. DE LA J.
Celular. 320 3409228
Email. spfabogados@hotmail.com



**AVALUO COMERCIAL
CASA 2 PISOS
U. LOS ALCATRACES 2
MZ F. CS 4
GIRARDOT - CUNDINAMARCA - COL.
ABRIL 12 DE 2022**

**SOLICITADO POR:
CONJUNTO LOS ALCATRACES 2**

JORGE RAUL VANEGAS FONSECA

CONTENIDO



OBJETO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 2 Numeral 2.4 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El Valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe, se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad

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

La casa No. 4 ubicada en U. Los Alcatraces 2 identificado catastralmente como Lote 4 Manzana F "Urbanización del inmueble identificada con cedula catastral 25307010404060004801, y Matricula Inmobiliaria 307-27583, es una casa de propiedad horizontal de 2 Pisos dentro de los linderos descritos en la escritura 603 del 13-03-1990 de la notaria Primera de Girardot

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado

VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene **vigencia de un año** a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica,



económica o normativa que afecten los criterios analizados

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó 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

FECHA DE LA VISITA

Marzo 15 de 2022

FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, de Marzo; 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 de Abril

1.- INFORMACION BASICA:

1.1- BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

1.1.1.-BASES DE LA VALUACIÓN.

1.1.2.- DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

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

1.2- CLASE DE AVALUO:

Avalúo comercial

1.3.- TIPO DE INMUEBLE

Casa medianera Unifamiliar de 2 Pisos en propiedad horizontal

1.4.- DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble es una Casa unifamiliar residencial en propiedad horizontal de altura permitida 2 pisos dentro de condominio de 30 unidades con dotación comunal de portería, 1 piscinas de adultos y de niños, 1 kioscos, Cancha de microfútbol, Oficina Administración.

1 1.5.- SOLICITANTE DEL AVALUO:



Conjunto Los Alcatraces 2

1.5.- PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Mediante Escritura de adquisición compraventa 414 de 12-04-1995 de Notaria segunda de Girardot, Matricula Inmobiliaria 307-27583:

DE: SANTOFIMIO NAVARRO RODRIGO JOSE
A: GONZALO BUITRAGO JORGE ENRIQUE

2.- DIRECCION DEL INMUEBLE

2.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

2.2.- DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

2.3.- CIUDAD

Girardot

2.4 DIRECCIÓN.

Manzana F Casa 4 U. Los Alcatraces 2

2.5 NOMBRE DEL BARRIO.

Sector Alcatraz

3.- INFORMACION DEL SECTOR

La **U. Los Alcatraces 2** se localiza entrando al costado izquierdo Km 3 de la vía Girardot – Tocaima, entrando sobre el costado derecho Enseguida de la otrora Progral Cra. 40. al fondo

3.1 - DELIMITACION DEL SECTOR:

Norte	Iglesia Ministerial
Sur	Carrera 40 – Progral
Oriente	Barrios Portachuelo
Occidente	Vía Panamericana Girardot - Tocaima



- LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE

Es una **Casa de 2 pisos Medianera** unifamiliar en Condominio U. Alcatraces 2 zona Nororiental de la ciudad de Girardot a mano derecha de la Panamericana Girardot – Tocaima (Ver reseña Fotográfica)

Longitud **04 19 01 N**

Latitud **-74 47 54 W**

3.2 - VECINDARIO INMEDIATO:

El Inmueble se halla en sector vía Girardot – Tocaima, rodeados de condominio como Bello Horizonte, Alcatraz, Alcatraces 1 y 2, Bosques del Norte, Condominio Mi futuro 1-2-3 y Conjuntos nuevos sobre la Avenida 34 Norte y Esmeraldas entre otros

3.4.- ACTIVIDADES PREDOMINANTES EN LA ZONA:

Residencial-Recreacional-Institucional

3.5.- INFRAESTRUCTURA VIAL:

Vía central Panamericana Girardot-Tocaima, **Avenida 40**, Carrera 16, nueva Av. 34 Norte, que conecta con nuevos barrios de la ciudad. (Ver reseña fotográfica)

3.6.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, red de internet y telefonía, recolección de residuos sólidos, seguridad a través de un puesto de policía.

3.7.- TRANSPORTE PÚBLICO:

Sobre la Panamericana Girardot - Tocaima circulan todo tipo de transporte municipal e intermunicipal, así como las busetas municipales de empresas de Girardot, que cubren los condominios y barrios del sector Noroccidental y Nororiental de la ciudad de Girardot, Bello Horizonte, Paseo del Norte, Bosques del Norte, Condominio Alcatraz. Conjuntos alcatraces 1- 2.

3.8 - ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

Medio Estrato 4 Residencial Unifamiliar



4.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- Copia de certificado de tradición y libertad
- Certificado Catastral

5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

5.1 MATRICULA INMOBILIARIA.

El inmueble se encuentra registrado con matricula inmobiliaria
307-27583

5.2.- ESCRITURA DE PROPIEDAD.

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública
414 del 12 -04-1995 Modo de Adquisición compraventa Notaria 2 de Girardot

DE: SANTOFOMIO NAVARRO RODRIGO JOSE:
A: GONZALEZ BUITRAGO JORGE ENRIQUE

5.3.- CEDULA CATASTRAL.

Se encuentra identificado con número catastral **25307010404060004801**

5.4.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

No suministra. La urbanización se realizó con la respectiva licencia urbanística

6.- DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

6.1.- INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

El encargo valuatorio está encaminado a la valoración comercial

7.-DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

En el predio donde se haya la casa de avalúo se aprecia leves fallas y principios de deterioro



y ruina producto de encontrarse vacía razón por la cual se clasifica según métodos de depreciación de Heidick como estado de **conservación 3.5**

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No presenta problemas ambientales.

7.3. SERVIDUMBRES, CEIONES Y AFECTACIONES VIALES.

No presenta ninguna afectación.

7.4.-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.

7.4.- PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se presenta problemática alguna.

8.- DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

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

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

Se explican y detallan en el numeral 14 y 15

10.-REGLAMENTACION URBANISTICA.

Plan Ordenamiento Territorial. del **Acuerdo N° 024 de diciembre de 2011** proyecto de Acuerdo por el cual se adopta la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial POT GIRARDOT

10.1 NORNATIVIDAD URBANISTICA



Artículo 42. El artículo 26 del Acuerdo 029 de 2000, quedará así:

ARTÍCULO 26.-USO RESIDENCIAL: El uso residencial debe ser el de mayor proporción dentro del suelo urbano en las áreas ya consolidadas y de consolidación. Previa identificación de los terrenos urbanizables o de actitud urbanística.

El **artículo 26** en el **parágrafo 6** define los usos, ubicación y densidades de las zonas residenciales y ubican al sector Alcatraz donde se localiza **Condominio Los Alcatraces 1 y 2** como vivienda de **Densidad Media Unifamiliar**.

10.2 NORMA DEL INMUEBLE

Según el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 024 de 2011 en el artículo 245:

Artículo 245. El artículo 363 del Acuerdo 029 de 2000 Normas Integrales, quedará así:

ARTICULO 363. Tanto para actuaciones urbanísticas por loteo, como para aquellos que se ejecuten mediante el proceso de construcción simultánea, rigen las siguientes normas mínimas generales según la zona y la franja de densidad en la cual se ubiquen

En el art 363 del Acuerdo 024 del Plan de Ordenamiento Territorial POT, se especifica el Área lote mínimo, Frente mínimo, y Densidades Máximas, según se detalla en el cuadro anexo siguiente, numeral **10.2**

VIVIENDA DENSIDAD MEDIA UNIFAMILIAR

Vivienda	Área lote mínimo	Frente Mínimo	Densidades Máximas.	Pisos
Unifamiliares	120.00 M2	8.00 mts.	50 viv. / ha. 230 hab / ha	Para 1 (uno)
	98.00 M2	7.00 mts	61 viv. / ha. 280 hab./ ha.	Para 2 (dos)

11.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE:

11.1 CARATERISTICAS DEL TERRENO:

- 11.1.1.- AREA TERRENO: **82 M2**
11.1.2.- TIPO DE SUELO **Urbano**
11.1.3.- UBICACIÓN **Medianero**



11.1.4.- TOPOGRAFIA	Plana
11.1.5.- FORMA GEOMETRICA	Polígono Regular
11.1.6.- FRENTE	6.5 M
11.1.7.- FONDO	13.0 M
11.1.8.- RELACION FRENTE/FONDO	1: 2.25
11.1.9.- LINDEROS Y DEFINICIONES	

11.2.- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Se trata de una casa de 2 pisos medianera Unifamiliar con la siguiente distribución arquitectónica:

1 PISO: Salón, Comedor, Cocina integral, Patio de Ropas, Jardín interior, Baño en el Patio

2 PISO: 3 alcobas, 2 Baños: (Alcoba Principal con Closet+Baño+A.A + Ventiladores)

11.2.1 AREA CONSTRUCCION	108 M2
11.2.2.-TIPO DE CONSTRUCCION:	Casa
11.2.3 NÚMERO DE PISOS:	2
11.2.4 VIDA UTIL:	100
11.2.5. EDAD APROXIMADA:	27
11.2.6. VIDA REMANENTE	73

11.2.7 CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS

Los materiales de buena calidad y su estado de conservación es Regular

11.2.8 SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto: Empresa municipal de Acueducto y Alcantarillado de Girardot

Alcantarillado: Cuenta con las tuberías adecuadas para la evacuación de aguas negras y lluvias conectadas a su respectiva red.

Recolección de residuos sólidos: Servicio suministrado por Ser Ambiental

Energía Eléctrica: El servicio es suministrado actualmente por Codensa **S.A.S E.S.P**

11.2.9. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION.

PARQUEADEROS: si

ESTRUCTURA: Mampostería estructural

FACHADA: Pañete estuco pintado



ENTREPISOS Y PLACAS: Placas aligeradas

MUROS: Ladrillo bloque - Pañete estucado pintado

PISOS: Porcelanato, Baldosa antideslizante ESCALERAS:

En granito pulido con pasamanos metálica

CARPINTERIA: Madera en regular estado

BAÑOS: Muros y pisos en enchape de baldosa, división en marco de aluminio y acrilicos

COCINA: muros en estuco pintado y pisos en porcelanato, mesón en granito CUBIERTA:

Placa aligerada

CONDICIONES DE VENTILACION: Natural y a/c mini Split

NOTA: Se aprecian paredes húmedas y leves fallas de cimentación

12.- ASPECTO ECONOMICO

12.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Balanceada, y estable tanto en la oferta como en la demanda del sector

12.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora del sector es media.

12.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización del inmueble son medias, con tendencia creciente hacia la compra de vivienda y lotes-terrenos para construcción Institucional y viviendas estrato 4 Unifamiliar y multifamiliar de preferencia condominios.

13.- ASPECTOS QUE SE TIENEN EN CUENTA PARA EL AVALUO

- Ubicación dentro de la ciudad
- Mercado: Dentro del presente estudio se tuvo en cuenta el entorno socioeconómico mercado inmobiliario de la zona y las respectivas investigaciones de ofertas y transacciones en general
- Acabados, vetustez y conservación en general
-

14.- METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS



Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998 y Resolución reglamentaria N° 620 del 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se utilizó el siguiente método:

CONSTRUCCION - TERRENO: Método de Comparación Extractivo o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente para ello se tuvieron en cuenta ofertas de predios del entorno inmediato. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como localización, área de los predios, destinación económica, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de servicios, normatividad, relación **frente fonda**, entre otros.

15.- VALUACION

15.1.- MEMORIAS DE CÁLCULO

15.1.1.- Cantidades

15.1.2.- **Área construida:** 108 metros cuadrados.

De acuerdo con los valores encontrados, y previo análisis mediante fórmulas estadísticas, se seleccionaron tres predios que fueron los que más se ajustaron a la **media aritmética** ideal. los predios son los siguientes:







METODO COMPARATIVO-MERCADO EXTRACTIVO

Vida útil: 100 años Estado de conservación 2.5 Edad construcción: 30 Años

16.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

VIDA ÚTIL : 100 AÑOS ESTADO DE CONSERVACION 3,5 EDAD : 27 AÑOS

METODO COMPARATIVO EXTRACTIVO

N°	FUENTE / CEL	DIRECC/CONJ	TIPO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCC M2	VALOR OFERTA	FACT FUENTE	FACT TAMAÑO	FACT CONST	PONDERADO	VALOR DEPURADO	VR M2 CONSTRUCC	VR M2 TERRENO	FOTOS
CASAS														
1	MITULA	ALCATRACES 2	CASA 2P	82	108.00	\$280,000,000	0.90	1.00	0.95	0.86	\$204,687,000	\$888,388	\$1,326,112	
2	319 4967352	ALCATRACES 2	CASA 2P	82	108.00	\$210,000,000	1.00	1.00	1.00	1.00	\$210,000,000	\$814,112	\$1,488,730	
3	310 334 4055	ALCATRACES 2	CASA 1P	117	97.00	\$300,000,000	0.95	1.00	0.95	0.90	\$244,351,875	\$814,112	\$1,413,530	
										PROMEDIO		\$838,871	\$1,420,546	\$2,259,417
COSTO DE REPOSICION														
EDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	DEPRECIACION	VR CONST M2								
27	27%	2.0	19.24%	\$1,100,000	\$211,613	\$888,388								
30	30%	2.5	25.99%	\$1,100,000	\$285,888	\$814,112								
30	30%	2.5	25.99%	\$1,100,000	\$285,888	\$814,112								
EDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION INVEST.	DEPRECIACION	VR INVESTIGADO M2								
27	27.00%	3.5	44.63%	\$2,259,417	\$1,008,274	\$1,251,143								

MEDIA-PROM		\$ 1,409,457
MEDIANA	Me	\$ 1,413,530
MODA	Mo	#N/A
DESV ESTANDAR		\$ 81,386
COEF-VARIACIÓN		5.77%
MAX		\$ 1,488,730
MIN		\$ 1,326,112
ASIMETRIA		-0.22
LIM-SUP		\$ 1,490,843
LIM-INF		\$ 1,328,071

DATOS ORDENAD	ELIMININADO	puntos z
1,326,112	Ninguno	-1.02
1,488,730		0.97
1,413,530		0.05

DESCRIPCION	AREA m2	VR M2	Fact. Frente N.A	Fact Fondo N.A	VR FINAL HOMOG.	VR TOTAL
CONSTRUCCION	108	\$ 1,251,143			\$ 1,251,143	\$ 135,123,448
VALOR ADOPTADO						\$ 135,123,448



AVALUOS COMERCIALES-CORRETAJE INMOBILIARIO - INTERMEDIACION DE BIENES INMUEBLES
ADMINISTRACION Y PROMOCION DE PROYECTOS
CALLE 21 N° 11- 39 B/ SUCRE - GIRARDOT- CUNDINAMARCA
CELULAR 300 210 5252

VALOR ADOPTADO:

**SON: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL
CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$135.123.448) PESOS
MONEDA COLOMBIANA**



JORGE RAUL VANEGAS FONSECA
Representante Legal
PA-000065-17



GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS
AVAL 11.303.480

17.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

-Índice máximo de ocupación (I.O.) : 0.625
-Altura máxima 2 Pisos (se trabajó con 2 pisos).

USO RESIDENCIAL

Vivienda densidad Media Unifamiliar **VDMU**
Casa Sector Alcatraz

NOTA: Se investigaron dentro del Conjunto Los Alcatrazes 2 casas en el rango
de:

**\$330 A \$500 Millones, los cuales no se tomaron en cuenta por los requisitos de los
procedimientos estadísticos y de media aritmética**

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción (Resolución 620 de 2008)

18.- CODIGO GENERAL DEL PROCESO

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 realizo el dictamen y quien participo en su elaboración



JORGE RAUL VANEGAS FONSECA PA-000065-17

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

2.1 Calle 17 6 – 53 Barrio Alto del Rosario –

Cundinamarca, 2.2 Teléfono: Celular 310 316

7904 – 300 210 5252

2.2 Cedula de Ciudadanía:

11.303.480 de Girardot Email:

2.3 jorgevanegas100@gmail.com

La profesión oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participo 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.

2.4 Asesor profesional de seguros – suramericana-Colseguros-Bolívar

2.5 Avaluador de bienes Inmuebles Urbanos - Saber Lonja Certificaciones.

2.6 Curso de Avalúos Inmobiliarios – FedeAvaluos

2.7 Diplomado en avalúos – Lonja de la Sociedad Colombiana de peritos
Avaluadores R. N. A. 041995

2.8 Seminario Arrendamientos – Real Estate International Ltda.

Se anexan copias de:

1- Tarjeta de Certificación de idoneidad de Saber lonja

Certificaciones 2- Diploma de avalaos R.N.A

3- Certificación curso FedeAvaluos

4- Diploma de Curso Real Estate International Ltda

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

Si, realice un post en Facebook (Anexo)

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 verso el dictamen.

JUZGADO: Tercero Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Ejecutivo No. 2010-164 de Ernesto Trujillo Tocara contra Rafael Céspedes Álvarez
APODERADO: Dr. Duarte

JUZGADO: Tercero Civil Municipal de Girardot
PROCESO: Divisorio No. 2016-371 de Amanda Santiago Forero, Elkadur Enrique Algarra Vélez, Juan Carlos Santiago Castrillón. Luis Fernando Santiago Castrillón y Alexandra Santiago Castrillón contra Amalia Santiago Angel
APODERADO: Dr. José Iván Veloza

JUZGADO: Primero de Familia de descongestión de Bogotá
PROCESO: Ejecutivo No. 2010-883 Bogotá:
APODERADO:

JUZGADO: Cuarto Civil Municipal de Girardot
PROCESO Divisorio No. 2017_245 de Ana Diaz Vanegas contra Isabel Yaneth Diaz
APODERADO: Dra. Mireya Vanegas

- 6- Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por parte o por el apoderado de la parte
No he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado
- 7- Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50. En lo pertinente No hay causales incurso
- 8- Declara 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 especificar la justificación de la variación

Declaro que he utilizado métodos de avalúos iguales en avalúos anteriores, los cuales son métodos vigentes y aceptados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 de julio 24 de 1998 y reglamentados bajo la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (IGAC)
- 9- Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen

Se relacionan anexos
- 10- Se anexan documentos que reposan en el proceso, certificado de tradición y libertad, certificado de impuestos entre otros



18.1 ANEXOS RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO ART. 226 C.G. del P. El Avalúo se certifica de acuerdo a la Ley 1673 de 2013 en todos los requisitos en la idoneidad, imparcialidad y Ética de la profesión, lo anterior para dar cumplimiento en el Art. 226 de C.G. del P.

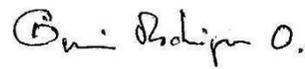
1. Certifico que el Informe Técnico de Avalúo, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados
2. Certifico como evaluador que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
3. Certifico como evaluador que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente, ni futuro
4. Certifico como evaluador que no me le liga, con el cliente ni con el propietario del bien lazos familiares ni de ninguna índole.
5. Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente Informe son correctas hasta donde como evaluador 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 el valor comercial de la propiedad.
6. Certifico como evaluador que no he exagerado, ni omitido, conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
7. Certifico como evaluador que no he condicionado mis honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o un valor dirigido a que se favorezca la causa una de las partes o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
8. Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas del informe de avalúo.
9. Certifico como evaluador que he inspeccionado exteriormente el bien objeto de avalúo e interiormente nos basamos en fotografías y datos para realizar el informe de avalúo
10. Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando
11. Certifico que en ningún caso podrá entenderse que como evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

12. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros, todos los cuales distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles

13. Certifico que el presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados



JORGE RAUL VANEGAS FONSECA
Representante Legal
PA-000065 17



GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS
AVAL – 11.303.480

ANEXOS

Ficha técnica IGAC

Geolocalización Inmueble

Reseña fotográfica (9 fotos)

Referencias Laborales - Certificación Aval



INMUEBLES ADMINISTRACION Y PROMOCION DE PROYECTOS
CALLE 21 N° 11- 39 B/ SUCRE - GIRARDOT-
CUNDINAMARCA CELULAR 300 210 5252

REFERENCIAS LABORALES

JUZGADO: Segundo Civil Promiscuo De Familia
del Circuitode Girardot
PROCESO: liquidación conyugal
RAD: 25307-31-84-002 – 2019-00199-00
DTE: Velásquez Luna
HenryDDO: Barrero
Chávez García
ABOGADO: Dra. Mari Melba – 3108172087

JUZGADO: Cuarto Civil
Municipal GirardotPRECESO:
ejecutivo RAD: 2012-00467
DTE: José Vicente
Calderón.DDO:
Stevens Jaidy.
ABOGADO: Dr. Luis Eduardo Cardozo - 3108619429.

JUZGADO: Juzgado 15 Civil Municipal
Bogotá PROCESOSO: proceso declarativo
reivindicatorio de.RAD, 2020-0198
DTE: Gustavo Virviesca Malagon.
DDO: Anacimedes Leal Ojeda - Lenin Leal
Ojeda.ABOGADO: Dr. Wilson Tinoco – 310
346 6966.

JUZGADO: Juzgado Ricaurte
PROCESOSO: Imposición
ServidumbreRAD: 2018 -
00212 DTE:
DDO:
ABOGADO: Dra. Sandra Troncoso. 316 495 1696

JUZGADO: Juzgados Primero Civil del Circuito de
GirardotPROCESOSO: Proceso División - Partición
RAD:25307-31.01-001-2020-00111-00
DTE: Hugo Falla Moreno
DDO: López Quintero Ángel
ABOGADO: Dr. German Edo Garzón Torres.310 609 0960

JUZGADO: Girardot
PROCESOS:
Proceso
EjecutivoRAD:
DTE: Yenny Andrea Farfán
DDO: Hernández Vásquez Héctor Josué
ABOGADO: Dr. Pedro Ricardo Vallejo 320 475 9046

Jorge
Raúl
Vanegas.
Avaluador
Dirección residencial: Calle 17 # 6- 53 Altos del Rosario (Girardot – Cundinamarca).

INMUEBLESADMINISTRACION Y PROMOCION DE PROYECTOS
EDIF. KALINA: CALLE 21 N° 11- 39 1 PISO B/ SUCRE - GIRARDOT-
CUNDINAMARCACELULAR 300 210 5252



PIN de Validación: b6e00aa7

<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) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11303018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11303018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		28 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		08 Feb 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		08 Feb 2021	Régimen Académico



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha

08 Feb 2021

Regimen

Régimen
Académic
o



PIN de Validación: b6e00aa7

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 08 Feb 2021	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 08 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 08 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 08 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 08 Feb 2021	Regimen Régimen Académico



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha

08 Feb 2021

Regimen

Régimen



PIN de Validación:
b6c40aa7



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <p>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</p>	<p>Fecha</p> <p>08 Feb 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <p>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</p>	<p>Fecha</p> <p>08 Feb 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <p>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</p>	<p>Fecha</p> <p>08 Feb 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 23 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA Dirección:

MZ B CASA 6 ESMERALDA III ETAPA

Teléfono: 3158409351



PIN de Validación:
b6c00aa7



Correo Electrónico: inggro@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación:
b6e00aa7



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) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11303018.

El(la) señor(a) GERMAN RODRIGUEZ OLIVEROS 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

b6e00aa7

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación:
b6c00aa7



<https://www.ana.gov.co>

