



*Alejandro Caicedo Zamora*  
*Abogado*

322

Señor  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL**  
La Mesa Cundinamarca.

**OBJETO: AVALUO DE LOS PREDIOS DENOMINADOS "EL MILAGRO" y "EL DURAZNO", UBICADO EN LA VEREDA SAN NICOLÁS, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA MESA CUNDINAMARCA, DISTINGUIDOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 166-39156 Y 166-39157 RESPECTIVAMENTE**

**ARMANDO BAUTISTA CORREDOR**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., obrando en calidad de Avaluador del demandante **ALFONSO MARTINEZ GUZMAN**, persona mayor de edad, residente en el Municipio de Pie de Cuesta, Santander. Por lo anterior me permito presentar el avalúo de los inmuebles denominados **"EL MILAGRO" y "EL DURAZNO"**, el cual procedo a efectuarlo de la siguiente manera:

**1.- CARACTERISTICA DE LOS BIENES INMUEBLES:**

**1.1. IDENTIFICACION DEL PRIMER BIEN INMUEBLE:**

**PREDIO : "EL MILAGRO"**

**UBICADO: EN LA VEREDA SAN NICOLAS, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LA MESA CUNDINAMARCA.**

**MATRICULA INMOBILIARIA: 166-39156**

**CEDULA CATASTRAL: 253860002000000020036000000000**

**PROPIETARIOS: ALFONSO MARTINEZ GUZMAN, ALBERTO MARTINEZ GUZMAN, SACRAMENTO MARTINEZ GUZMAN, PEDRO MARTINEZ GUZMAN, MARIA ELVIA MARTINEZ GUZMAN y MARIO MARTINEZ GUZMAN y DEYSON DAVID MARTINEZ OVALLE.**

**1.2 DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE**



*Alejandro Calcedo Zamora*

*Abogado*

323

Predio denominado "EL MILAGRO", ubicado en La Vereda San Nicolás, Jurisdicción del Municipio de La Mesa Cundinamarca, con un área superficial aproximada de 2 Fanegadas, según certificado de libertad y tradición del referido inmueble, junto con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legales establecidas, cuyos linderos tomados del título de adquisición son los siguientes: **POR UN COSTADO:** Se parte del mojón demarcado con el número uno (1), ubicado a la orilla de la carretera que de La Mesa conduce a San Javier, en línea divisoria de la casa, se sigue en línea recta hacia abajo hasta encontrar el mojón demarcado con el número dos (2), y de este se dobla hacia la derecha en línea recta hasta encontrar el mojón demarcado con el número tres (3), colindando con el predio adjudicado a José Pedro Martínez, de aquí se gira hacia la izquierda en línea recta hacia abajo hasta encontrar el mojón cuatro (4), lindando en todo este costado con el predio adjudicado a José Pedro Martínez; de aquí se gira hacia la izquierda en línea recta hacia abajo hasta encontrar el mojón cuatro (4), lindando en todo este costado con el predio adjudicado a José Pedro Martínez; de aquí se gira hacia la izquierda hasta encontrar el mojón demarcado con el número cinco (5), lo anterior en línea recta en colindancia con predios que son o fueron de los herederos de Norberto Bernal; de aquí se gira hacia la izquierda en línea recta, y en dirección hacia la carretera que de La Mesa conduce a San Javier, lindando en todo este trayecto con tierras que son o fueron de los herederos de María Luisa de González; y de aquí se gira hacia la izquierda a encontrar el mojón número uno (1), punto de partida lindando con la carretera que de la Mesa conduce a San Javier y encierra; dentro del inmueble se encuentra una casa de habitación comprendida dentro de los siguientes linderos; **POR EL FRENTE:** Con la carretera que de La Mesa conduce a San Javier; **POR EL COSTADO DERECHO :** con parte de la casa de habitación y del predio adjudicado a José Pedro Martínez; **POR EL FONDO:** Con el mismo predio de Emma Guzmán de Martínez; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con el mismo predio de la adjudicataria y Comprende la cocina, dos habitaciones y el baño. Inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliario No. 166 – 39156 y cedula catastral No. 253860002000000020036000000000.

### TRADICION

El anterior inmueble denominado "EL MILAGRO", ubicado en La Vereda San Nicolás, Jurisdicción del Municipio de La Mesa Cundinamarca, fue adquirido por los comuneros dentro de la Sucesión de los causantes **JOSE PEDRO MARTINEZ** y **MARIA EMMA GUZMAN DE MARTINEZ**, proferida por el Juzgado Civil



*Alejandro Caicedo Zamora*  
*Abogado*

322

Municipal de La Mesa Cundinamarca, mediante sentencia judicial SN del 04-07-2018, y aclarada por ese mismo Juzgado mediante providencia de fecha veintiséis (26) de Julio de 2019.

Que son copropietarios en común y proindiviso en los siguientes porcentajes: **ALFONSO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285% y los demandados **ALBERTO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **SACRAMENTO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **PEDRO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **MARIA ELVIA MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **MARIO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, y **DEYSON DAVID MARTINEZ OVALLE** el 14.29 %, Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 166 – 39156**.

### **EL INMUEBLE RELACIONADO ANTERIORMENTE CONSTA DE:**

El lote de terreno se encuentra encerrado en cerca de alambre de púa y postes de madera, su topografía es terreno pendiente y tiene poco frentero sobre la vía que conduce de La Mesa a La Inspección de San Joaquín., Dicho inmueble no es susceptible de división material, por cuanto la topografía es demasiado pendiente, dentro del mismo se encuentran cultivos de unos pocos árboles de mango, mandarina y matas de plátano, presente una construcción en regular estado de conservación, pisos en cemento y puertas en metal y madera, el tejado de a casa ese en zinc, cuenta con servicios de energía eléctrica, y agua para el consumo procede de un nacedero que se encuentra por el lado de arriba de la carretera.

El presente inmueble tiene como base su avalúo comercial para el año **2.023** de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DE PESOS.....\$ 277.549.600.oo).**

### **2.- CARACTERISTICA DEL SEGUNDO BIEN INMUEBLE:**

#### **2.1. IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE:**

**PREDIO: "EL DURAZNO"**

**UBICADO: EN LA VEREDA SAN NICOLAS, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE LA MESA CUNDINAMARCA.**

**MATRICULA INMOBILIARIA: 166-39157**



*Alejandro Caicedo Zamora*

*Abogado*

325

**CEDULA CATASTRAL: 253860002000000030059000000000**

**PROPIETARIOS: ALFONSO MARTINEZ GUZMAN, ALBERTO MARTINEZ GUZMAN, SACRAMENTO MARTINEZ GUZMAN, PEDRO MARTINEZ GUZMAN, MARIA ELVIA MARTINEZ GUZMAN, MARIO MARTINEZ GUZMAN Y DEYSON DAVID MARTINEZ.**

## **2.2 DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE**

Predio denominado "EL DURAZNO", ubicado en La Vereda San Nicolás, Jurisdicción del Municipio de La Mesa Cundinamarca, con un área superficial aproximada de 2 Fanegadas, según certificado de libertad y tradición del referido inmueble, junto con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legales establecidas, cuyos linderos tomados del título de adquisición son los siguientes: **POR UN COSTADO:** Se parte del mismo mojón demarcado con el número uno (1), ubicado a la orilla de la carretera que de La Mesa conduce a San Javier, en línea divisoria de la casa ya citada, se sigue en línea recta hacia abajo hasta encontrar el mojón demarcado con el número dos (2), de este se dobla hacia la derecha hasta encontrar el mojón demarcado con el número tres (3), de aquí se gira hacia la izquierda hacia abajo y en línea recta hasta encontrar el mojón marcado con el número cuatro(4), lindando en todo este trayecto con el predio adjudicado en esta misma parcelación a María Emma Guzmán de Martínez; de aquí se dobla hacia la derecha en línea recta, hasta encontrar el mojón demarcado con el número cinco (5), colindando en todo este trayecto con predios que son o fueron de Enrique Venegas y Hernán Amaya; de aquí se gira a la derecha en línea recta y en dirección hacia la carretera que de La Mesa conduce a San Javier, hasta encontrar el mojón demarcado con el número seis (6), colindando en toda su extensión con predios que son o fueron de Ismael Cuellar de aquí se sigue hacia la derecha por toda la carretera que de La Mesa conduce a San Javier, hasta encontrar el mojón número uno (1) , punto de partida y encierra; dentro del inmueble se encuentra una casa de habitación comprendida dentro de los siguientes linderos; **POR EL FRENTE:** Con la carretera que de La Mesa conduce a San Javier; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** con la casa y con el predio adjudicado a María Emma Guzmán de Martínez; **POR EL FONDO:** Con el mismo predio de la misma adjudicataria; **POR EL COSTADO DERECHO:** Con el predio adjudicado a José Pedro Martínez, comprendido de dos habitaciones, Inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliario No. 166 – 39157 y cedula catastral No. 253860002000000030059000000000.



*Alejandro Calcedo Zamora*

*Abogado*

326

## TRADICION

El anterior inmueble denominado "EL DURAZNO", ubicado en La Vereda San Nicolás, Jurisdicción del Municipio de La Mesa Cundinamarca, fue adquirido por los comuneros dentro de la Sucesión de los causantes **JOSE PEDRO MARTINEZ** y **MARIA EMMA GUZMAN DE MARTINEZ**, proferida por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa Cundinamarca, mediante sentencia judicial SN del 04-07-2018, y aclarada por ese mismo Juzgado mediante providencia de fecha veintiséis (26) de Julio de 2019.

Que son copropietarios en común y proindiviso en los siguientes porcentajes: **ALFONSO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285% y los demandados **ALBERTO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **SACRAMENTO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **PEDRO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **MARIA ELVIA MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, **MARIO MARTINEZ GUZMAN** el 14.285%, y **DEYSON DAVID MARTINEZ OVALLE** el 14.29 % Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166 – 39157.

## EL INMUEBLE RELACIONADO ANTERIORMENTE CONSTA DE:

El lote de terreno se encuentra encerrado con alambre de púa y postes de madera, su topografía es terreno es demasiado pendiente, y queda ubicado sobre la via que de La Mesa Conduce a las Inspecciones de San Javier y Sa Joaquin de esta misma localidad., dentro del mismo se encuentran cultivadas de unas pocas matas de mango, mandarina y platano, pose una vivienda en regular estado de conservación, los pisos son en cemento puertas metalicas y de madera, teja de zinc, posee servicio de energia electrica y el agua par el consume proviene de un nacedero ubicado por la parte d arriba de la carretera.

El presente inmueble tiene como base su avaluó comercial para el año **2.03** de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DE PESOS.....\$ 277.549.600.oo).**

Se estiman en un valor de los dos inmuebles de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 555.699.200)**



*Alejandro Calcedo Zamora*

*Abogado*

322

## **CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Los inmuebles "El Durazno" y "El Milagro" objeto de peritazgo NO son susceptible la división material, por su ubicación, su topografía, característica del mismo, la estructura de los mismos no permite dividirlo teniendo en cuenta que es un terreno demariado pendiente y tiene poco frentero sobre la vía, no es posible su distribución, si se efectúa la división se causaría un detrimento en el patrimonio económico de los comuneros.

Lo anterior a lo preceptuado en los artículos 2334 o 2340 del Código Civil, Artículo 1134 del Código Judicial (Ley 105 de 1.931) e igualmente lo que indica el artículo 406 del Código General del Proceso."

## **OBJETO DEL DICTAMEN**

El objeto principal de esta pericia se circunscribe a determinar el valor de los bienes objeto de partición, el tipo de división que procede y el valor las mejoras, si estas son reclamadas.

## **Reglamentación Urbanística**

### **Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT):**

El PBOT según el ACUERDO 008 de 2001 (Junio 14) "Por medio del cual se modifica el acuerdo 005 del 22 de mayo de 2000. Plan de básico ordenamiento territorial del municipio de La Mesa Cundinamarca.

### **Categorías del suelo: Rural**

#### **Área de Actividad:**

Agropecuaria tradicional – semi intensivo - semi mecanizado

#### **Zona:**

Zona campesina y agrícola.



*Alejandro Calcedo Zamora*  
*Abogado*

328

**Uso:**

Agropecuario tradicional, para vivienda campesina

**Compatibles:** -Vivienda campesina, agrícola y ganadera.

**Características Generales de la Propiedad**

Lote de uso agropecuario - mecanizado, destinación cultivos, construcción vivienda de campesina.

**PBOT MUNICIPAL: Artículo 40, Numeral b:** Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de UNA (1) HECTAREA y su ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determina en el siguiente cuadro:

Áreas	Ocupación máxima del área		Área a reforestar con	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Agropecuaria tradicional (Cerro o montaña)	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semintensiva	15%	20%	85%	80%
Recreación	15%	30%	85%	70%

**DECRETO 3600 DE 2007, Artículo 9, Parágrafo:** Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada, o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**METODOLOGIA EMPLEADA**

**INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:**

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al



*Alejandro Caicedo Zamora*

*Abogado*

32a

predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de Fincas, Vivienda Campesina y Unidades Agrícolas Campesinas, ubicadas en el sector. Estas ofertas cuentan con la siguiente característica:

- Ubicados en el sector del Hato y sus alrededores.

### **MÉTODO(S) AVALUATORIO(S)**

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

*Es la técnica avaluatorio 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

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.

### **Justificación del método:**

Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

### **MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.





*Alejandro Calcedo Zamora*

*Abogado*

130

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

**Factor de Negociación:** Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 6,7%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera norma

**Memoria de cálculo:**

**Comportamiento de la oferta:**

Se hizo una investigación en sitio sobre predios en venta pero no se encontró, por lo que la investigación se realizó a través de internet.

**Valor integral mercado de predios:**

N°	Vr. lote	Área	Vr. x m2.	Vereda	Fuente	Observaciones
1	\$ 235.000.000	19.200,00	\$ 12.240	San Joaquín	3207419232	-
2	\$ 450.000.000	9.980,00	\$ 45.090	Pacayal	3207419232	-
3	\$ 285.000.000	9.600,00	\$ 29.688	Santa Barbará	3112550432	-
4	\$ 500.000.000	24.324,00	\$ 20.556	Vereda Anatoly	3183665820	-
5	\$ 280.000.000	6.400,00	\$ 43.750	La Mesa	3107550756	-
6	\$ 680.000.000	10.000,00	\$ 68.000	La Mesa	Bienes Online	-
7	\$ 70.000.000	8.000,00	\$ 8.750	Vereda Capata	Bienes Online	-
8	\$ 155.000.000	25.600,00	\$ 6.055	La Mesa	Bienes Online	-
9	\$ 320.000.000	14.000,00	\$ 22.857	Ver. Florián	Bienes Online	-



*Alejandro Caicedo Zamora*  
*Abogado*

331

Vr lote	Area	Vr x m2.	Vereda	Fuente	Observaciones
\$ 500.000.000	24.324,00	\$ 20.556	Ver. Anatoly	3183665820	-
\$ 320.000.000	14.000,00	\$ 22.857	Ver. Florián	Bienes Online	-
		\$ 21.706			

DESVIACION ESTANDAR - VENTA			
MERCADO LOTES LA MESA			
Dato	Vr. M2.	Desviación	
4	\$ 20.556	\$ -3.692	
9	\$ 22.857	\$ -1.391	
<b>Totales</b>	<b>\$ 21.707</b>	<b>\$ -2.542</b>	

<b>Promedio =</b>	\$ 21.707		
N=Numero de datos			2
<b>Desviación Standard</b>		\$ 1.627	
Limite inferior	+	\$ 1.627	\$ 20.079
<b>Promedio</b>	\$ 21.707		
Limite superior	-	\$ 1.627	\$ 23.334

Coeficiente de dispersión			
CD =	S / media. 100		
CD =	1.627	\$ 21.707	
CD =	<b>7,50%</b>		
Valores inferiores a 7,5% se consideran fiables según el IGAC			

### ÁREA DE LOS PREDIOS

los predios objeto de avalúo, según Plano topográfico tiene la siguiente área de terreno:

- LOTE "EL MILAGRO": Con un área de 2 FANEGADAS.
- LOTE "EL DURAZNO": Con un área de 2 FANEGADAS.



Alejandro Caicedo Zamora

Abogado

332

<b>AVALUO DE LOS PREDIOS</b>			
<b>Inmueble</b>	<b>Area Terreno m2.</b>	<b>Valor por m2.</b>	<b>Total</b>
El Milagro	12.800	\$ 21.707	\$ 277.849.600
El Durazno	12.800	\$ 21.707	\$ 277.849.600
<b>Total</b>			<b>\$ 555.699.200</b>

EL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE "EL MILAGRO" SE ESTABLECE POR LA SUMA DE DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DE PESOS.....\$ 277.549.600.oo).

EL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE "EL DURAZNO" SE ESTABLECE POR LA SUMA DE DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DE PESOS.....\$ 277.549.600.oo).

TOTAL AVALUO DE LOS BIENES INMUEBLES DENOMINADO "EL MILAGRO" Y "EL DURAZNO" EQUIVALE A LA SUMA DE QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 555.699.200)

Armando Bautista Corredor  
Arquitecto U.N.  
C.C. 17'168.683 de Bogotá  
M.P. 16256 CND

Declaración de Cumplimiento

**Declaración como valuador:**

- Las descripciones de los hechos presentados en este informe son correctas hasta donde alcanzamos a conocerlos. 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



*Alejandro Caicedo Zamora*

*Abogado*

- base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y las condiciones restrictivas que se escriban en el presente informe.
  - Como valuadores manifestamos que no tenemos ningún interés directo o indirecto ni presente, ni futuro en el bien inmueble objeto del presente estudio, y no existe ninguna relación directa o indirecta con los solicitantes y propietarios del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses
  - No nos une con el cliente ni con los propietarios del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
  - Los honorarios fueron pactados sin tener dependencia de los aspectos del informe, a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
  - El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
  - No hemos sido influidos 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
  - No hemos exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
  - Hemos sido contratados para la realización del Informe Técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades
  - En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos de los propietarios o



*Alejandro Caicedo Zamora*

*Abogado*

- solicitantes del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta
  - Hemos cumplido con los requisitos de formación de nuestra profesión.
  - Conocemos el mercado local y la tipología del bien que se está valorando
  - Hemos realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valuación
  - No nos han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

**Declaración:**

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 éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

**Armando Bautista Corredor**  
Arquitecto U.N.  
C.C. 17'168.683 de Bogotá  
M.P. 16256 CND





PIN de Validación a5a75a26



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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ARMANDO BAUTISTA CORREDOR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17168683.

El(la) señor(a) **ARMANDO BAUTISTA CORREDOR** 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**

a5d70a26

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



Pin de Validación: a5d70a26



**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) **ARMANDO BAUTISTA CORREDOR**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17168683, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-17168683**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ARMANDO BAUTISTA CORREDOR** 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	Regimen
14 Feb 2018	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	Regimen
14 Feb 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 8C #186-67 TORRE 9 APTO  
Teléfono: 318 206 0095  
Correo Electrónico: [arbaco01@yahoo.com](mailto:arbaco01@yahoo.com)

337





*Alejandro Caicedo Zamora*

*Abogado*



339

avalúo predios El Milagro y El Durazno

ALEJO CAICEDO

Mié 14/12/2022 9:11 AM

Para: martinezcanonabogados@gmail.com

<martinezcanonabogados@gmail.com>;elvia.martinezg50@gmail.com

<elvia.martinezg50@gmail.com>;mhs1952@hotmail.com <mhs1952@hotmail.com>;sacra1652@gmail.com

<sacra1652@gmail.com>;jorgealberto.munozalfonso@hotmail.com

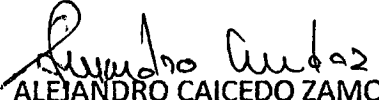
<jorgealberto.munozalfonso@hotmail.com>;nievezariza@hotmail.com <nievezariza@hotmail.com>

■ 1 archivos adjuntos (15 MB)

Avaluo El Durazno y El Milagro.pdf;

Buenos días, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso divisorio radicado 2020-00032 allego en nuevo avalúo de los predios El Milagro y El Durazno para su conocimiento y fines pertinentes.

atentamente,

  
ALEJANDRO CAICEDO ZAMORA  
C.C N° 76305156 de Popayán  
T.P N° 160.628 del C.S de la J



*Alejandro Caicedo Zamora*  
*Abogado*

340

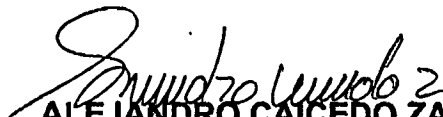
Señor:  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL.**  
La Mesa Cundinamarca.  
E. S. D.

**Radicado** : 2020-0032-00  
**Ref.** : Divisorio Ad-Valorem  
**Demandantes** : ALFONSO MARTINEZ GUZMAN  
**Demandados** : ALBERTO MARTINEZ GUZMAN y OTROS

Respetado Doctor:

**ALEJANDRO CAICEDO ZAMORA**, apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, muy respetuosamente allego a este despacho nuevo avalúo de los predios denominados "El Milagro" y "El Durazno", en diecisiete (17) Folios, con el fin de en contrar la manera razonable el valor de la venta de los predios, mediante el procedimiento de remate. De otra parte se corre traslado del presente avaluo a las partes demandadas para su conocimiento y fines pertinentes a los correos electrónicos aportados dentro del referido proceso.

Cordialmente:

  
**ALEJANDRO CAICEDO ZAMORA**  
C. C. No. 76.305.156 de Popayán  
T. P. No. 160.628 del C. S. de la J

17 4 JUN 2022