

Radicado No. 11001400301920200020000 LILIANA LOPEZ MUÑOZ c.c. 31.378.744

Diego Fernando Alzate Delgado <diego.alzate123@hotmail.com>

Vie 24/06/2022 9:48

Para:

- Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Junio 24 de 2022

Señor

JUEZ

**GINA ALEJANDRA PECHA GARZON**

JUZGADO DIEZ Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Bogotá D.C.

**Proceso:** LIQUIDACION PATRIMONIAL  
**Referencia:** **No. 11001400301920200020000**  
**Demandante:** LILIANA LOPEZ MUÑOZ c.c. 31.378.744  
**Demandado:** BANCO DE BOGOTA Y OTROS

**DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO** identificado con la c.c. 7.547.380 y en mi calidad de **LIQUIDADOR** de la persona natural no comerciante **LILIANA LOPEZ MUÑOZ** con nit **31.378.744**, en desarrollo del trámite relacionado con el avalúo de los bienes del concursado y en atención al contenido del Decreto 991 de 2018 en su artículo 2.2.2.13.1.4, modificado por el artículo 46 del Decreto 65 de 2020, normas contentivas del procedimiento a seguir en referencia a la valoración de bienes aislados, y atendiendo al párrafo segundo del artículo 46 de la norma en cita, me permito proponer al despacho la siguiente terna de evaluadores expertos, tomada de una muestra de aproximadamente 30 solicitudes de avalúo de la lista de Avaluadores inscritos en el RAA Registro Abierto de Avaluadores, y de la cual se seleccionaron las siguientes propuestas que cumplan con los requisitos de experiencia e información solicitada, así:

1. Propuesta de **INVENTARIOS Y AVALUOS CIA LTDA.**, evaluador **ALBERTO CRISTANCHO**, registro AVAL-79140155 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., Valor de la propuesta económica \$600.000, en caso de requerirse sustentación ante el juzgado se cobraría \$100.000.
2. Propuesta de **JORGE ELIECER GAITAN** registro AVAL-79548029 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. bienes inmuebles urbanos, miembro activo de las Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Valor de la propuesta económica \$1.050.000 más IVA.
3. Propuesta de **JUAN JOSE CENDALES** registro AVAL-5551062 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. bienes inmuebles urbanos, Valor de la propuesta económica \$600.000.

En consonancia con lo anterior, propongo al juez del concurso admitir como perito evaluador para la presente diligencia la propuesta presentada por el señor **JORGE ELIECER GAITAN**, la cual se ajusta a los requerimientos de experiencia e idoneidad frente a las dos restantes alternativas, no obstante, el despacho de

acuerdo con sus atribuciones y si así lo ha de considerar, procederá a formalizar la que considere más conveniente y pertinente.

Una vez se profiera pronunciamiento por parte del despacho y se hayan cumplido las formalidades de ley para la actuación del perito como auxiliar de la justicia, se estará programando por parte del liquidador la fecha para realizar esta diligencia.

#### NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS

El liquidador: Carrera 73 No. 52-65 apartamento 2312 Torre 3 Medellín, Teléfono 5088069, 3155291613, correo electrónico diego.alzate123@hotmail.com

Del señor Juez

**DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO**  
CC 7.547.380 de Armenia (Quindío)  
T.P. 215.052 del C.S. de la J.

Junio 24 de 2022

Señor

JUEZ

**GINA ALEJANDRA PECHA GARZON**

JUZGADO DIEZ Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Bogotá D.C.

**Proceso:** LIQUIDACION PATRIMONIAL  
**Referencia:** **No. 11001400301920200020000**  
**Demandante:** LILIANA LOPEZ MUÑOZ c.c. 31.378.744  
**Demandado:** BANCO DE BOGOTA Y OTROS

**DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO** identificado con la c.c. 7.547.380 y en mi calidad de **LIQUIDADOR** de la persona natural no comerciante **LILIANA LOPEZ MUÑOZ** con nit **31.378.744**, en desarrollo del trámite relacionado con el avalúo de los bienes del concursado y en atención al contenido del Decreto 991 de 2018 en su artículo 2.2.2.13.1.4, modificado por el artículo 46 del Decreto 65 de 2020, normas contentivas del procedimiento a seguir en referencia a la valoración de bienes aislados, y atendiendo al parágrafo segundo del artículo 46 de la norma en cita, me permito proponer al despacho la siguiente terna de evaluadores expertos, tomada de una muestra de aproximadamente 30 solicitudes de avalúo de la lista de Avaluadores inscritos en el RAA Registro Abierto de Avaluadores, y de la cual se seleccionaron las siguientes propuestas que cumplían con los requisitos de experiencia e información solicitada, así:

1. Propuesta de **INVENTARIOS Y AVALUOS CIA LTDA.**, evaluador ALBERTO CRISTANCHO, registro AVAL-79140155 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., Valor de la propuesta económica \$600.000, en caso de requerirse sustentación ante el juzgado se cobraría \$100.000.
2. Propuesta de **JORGE ELIECER GAITAN** registro AVAL-79548029 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. bienes inmuebles urbanos, miembro activo de las Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Valor de la propuesta económica \$1.050.000 más IVA.

DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO  
PROMOTOR Y LIQUIDADOR

3. Propuesta de **JUAN JOSE CENDALES** registro AVAL-5551062 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. bienes inmuebles urbanos, Valor de la propuesta económica \$600.000.

En consonancia con lo anterior, propongo al juez del concurso admitir como perito evaluador para la presente diligencia la propuesta presentada por el señor **JORGE ELIECER GAITAN**, la cual se ajusta a los requerimientos de experiencia e idoneidad frente a las dos restantes alternativas, no obstante, el despacho de acuerdo con sus atribuciones y si así lo ha de considerar, procederá a formalizar la que considere más conveniente y pertinente.

Una vez se profiera pronunciamiento por parte del despacho y se hayan cumplido las formalidades de ley para la actuación del perito como auxiliar de la justicia, se estará programando por parte del liquidador la fecha para realizar esta diligencia.

#### NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS

El liquidador: Carrera 73 No. 52-65 apartamento 2312 Torre 3 Medellín, Teléfono 5088069, 3155291613, correo electrónico diego.alzate123@hotmail.com

Del señor Juez



DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO  
CC 7.547.380 de Armenia (Quindío)  
T.P. 215.052 del C.S. de la J.



Bogotá D.C., 6 de junio de 2022

Doctor  
**DIEGO FERNANDO ALZATE DELGADO**  
**LIQUIDADOR**  
Ciudad

Respetado Dr. Álzate:

Atendiendo su amable invitación a cotizar la realización del Avalúo Comercial del inmueble relacionado a continuación, para presentar a un juzgado municipal de Bogotá, le confirmo nuestra disponibilidad inmediata y presentamos a su consideración la siguiente propuesta.

Nuestra compañía AVALUOS e INVENTARIOS CIA. LTDA, dedicada por más de veinticuatro años a la realización de Avalúos Comerciales y de Renta, de Bienes Inmuebles urbanos y rurales, a la realización de Inventarios y Valorización de maquinaria y equipos, equipo de computo, equipo de oficinas, vehículos, muebles y enseres y a la Valorización de Empresas en marcha, en todo el país.

En el desarrollo de la actividad valuatoria, somos miembros activos de la Cámara de Propiedad la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, trabajando con importantes firmas privadas y con entidades del estado del orden nacional y distrital en los contratos adjudicados por estas Entidades a la Cámara de la Propiedad Raíz, a la industria, el comercio, los bancos, las fiduciarias, las corporaciones financieras, avalúos para la DIAN, Superintendencia de Sociedades e importantes compañías privadas en el país.

## **Propuesta**

### **Inmuebles a avaluar**

1. Lote y Construcción – Casa 2  
Carrera 7 A No. 134 B – 50  
Conjunto Residencial Casas La Alameda P.H.  
Bogotá

### **El proceso consiste en:**

- Visita técnica para la revisión del inmueble a valorar.
- Toma de fotografías representativas del inmueble a valorar.
- Elaboración del Informe Técnico del Avalúo Comercial correspondiente.



### **Personal que participara en el trabajo:**

Proponemos realizar el trabajo con la participación de:

- Un profesional Avaluador debidamente registrado como tal.

### **Plazo**

El plazo para la realización del trabajo propuesto es de cinco (5) días calendario, después de la aceptación de la propuesta y la realización de la visita técnica.

### **Estudio de documentos**

Los siguientes son los documentos para la realización del avalúo.

Copia reciente del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble a valorar con una fecha de expedición no mayor a 3 meses.

Copia del impuesto predial del inmueble a valorar, correspondientes al año 2022.

### **Valor de la propuesta**

Ofrecemos realizar el Avalúo Comercial del inmueble anteriormente descrito por la suma de:

**HONORARIOS REALIZACIÓN AVALÚO: \$650.000**

**SON: SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/C.**

**Valor asistencia a cada audiencia programada por el juzgado \$100.000**

### **Forma de pago**

A la entrega del informe correspondiente.

### **Vigencia de la propuesta**

La presente propuesta tiene una vigencia de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de presentación de la misma.



Avaluos E Inventarios  
DESDE 1997  
*La Experiencia a tu Servicio*

Agradeciéndole de antemano la atención prestada a la presente y quedando en espera de poder prestarles nuestros servicios, nos suscribimos de Usted,

Cordialmente,

**ALBERTO CRISTANCHO VARELA**

**Gerente**

**Profesional Avaluador**

**Registro No.: AVAL-79140155 – Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.**

**Miembros Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria**



Ingeniería • Consultoría • Valoración

[www.jorgegaitanconsultoria.com](http://www.jorgegaitanconsultoria.com)

**OFERTA DE SERVICIOS:  
PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA:**

1

**AVALÚO COMERCIAL CASA 2  
UBICADO EN LA CARRERA 7ª # 134 B -50  
LOCALIDAD UNO (1) DE USAQUEN  
BOGOTÁ - COLOMBIA.**

**SOLICITANTE**

**Diego Fernando Alzate D.  
Liquidador**

**MAYO DE 2022**

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia  
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53  
info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## CONTENIDO

2

### I. PROPUESTA TÉCNICA.

1. ALCANCE.
2. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.
3. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.
4. ALCANCE DE LA LABOR A DESARROLLAR.
5. RECURSO HUMANO
6. ENTREGABLES.
7. TIEMPO.

### II. PROPUESTA ECONÓMICA.

1. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO
2. VIGENCIA DE LA PROPUESTA.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia  
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53  
info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## I. PROPUESTA TÉCNICA

### 1. ALCANCE

El objeto general de la presente oferta consiste en el desarrollo del Avalúo Comercial de un inmueble el cual se encuentra ubicado en la Carrera 7ª No. 134B 50 casa 2, localidad Uno (1) Usaquén, en la Ciudad de Bogotá, Colombia.

Avalúo Comercial que se desarrollará en términos de las normas definidas para tal fin, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y Resolución 620 de 2008.

3

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO

Las propiedades en estudio y objeto de análisis económico, físico y jurídico corresponden a:

PREDIO	MATRICULA	AREA EN M2
KR 7A 134B 50 CA 2	50C-2103675	167.21



Nota: Información suministrada por el solicitante y complementada mediante portales web, la cual será objeto de análisis en el desarrollo del respectivo documento técnico.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
Parque Central Bavaria  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

### 3. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Para llevar a cabo el proceso de valoración se debe contar con la siguiente información:

- Fotocopia simple de la escritura pública de compraventa de los bienes.
- Fotocopia simple del certificado de tradición y libertad de las propiedades.
- Nombre de la persona de contacto.

4

### 4. ALCANCE DE LA LABOR A REALIZAR

#### 4.1. ACTIVIDADES

##### ANÁLISIS PREDIAL.

- Investigación y consolidación de la información de las propiedades objeto de estudio, con el fin de realizar una verificación respecto de la información física y jurídica de los mismos.
- Descripción de las características endógenas y exógenas de cada predio, así como del sector de localización, su entorno inmediato y sus posibles áreas de influencia, evaluando debilidades y fortalezas respecto de su ubicación y entorno.
- Análisis de las características físicas y/o urbanísticas de cada predio y/o del sector del cual hace parte la unidad en estudio.
- Evaluación de la infraestructura de servicios públicos existente en la zona de estudio.

##### ANÁLISIS NORMATIVO:

- Respecto de la reglamentación y aspectos normativos, se evaluarán los aspectos normativos de las propiedades respecto del plan o esquema de ordenamiento territorial vigente.

##### ANÁLISIS DE MERCADO.

- Investigación, consolidación y análisis de las ofertas o datos de mercado en la zona de localización o dentro del entorno más homogéneo, en dicho análisis se georreferencian las ofertas y se hace breve descripción de las mismas, documento que hará parte del informe de avalúo comercial.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## AVALÚO COMERCIAL

- Avalúo comercial del inmueble en estudio, el cual corresponderá a un informe técnico, el cual contendrá entre otras: una memoria descriptiva de cada predio, resumen de la naturaleza jurídica del bien, análisis económico del sector y del mismo inmueble, normativa urbanística aplicable sobre el predio. El informe irá acompañado de material cartográfico y un registro fotográfico de la propiedad.

5

### 4.2 METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN:

Para el desarrollo del componente valuatorio se debe hacer uso de los siguientes conceptos:

#### **MÉTODO DE COMPARACIÓN:**

Método de Comparación o de Mercado, de manera concreta a la comparación de ofertas de venta de inmuebles en la zona de localización y/o en sectores que presenten condiciones de uso similar.

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatorio 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.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

**Depreciación.** *Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para la depreciación de las deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.*

*Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008:*

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
Parque Central Bavaria  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## 5. RECURSO HUMANO

Para el desarrollo de la consultoría en oferta se plantea el acompañamiento del proceso con un equipo técnico de alta experticia:

6

NOMBRE	PROFESIÓN	PERFIL
JORGE ELIECER GAITAN TORRES.	Ingeniero Catastral y Geodesta. Especialista en Sistemas de Información Geográfica Especialista en Avalúos. Especialista en Derecho Urbano.	Profesional con más de 23 años de experiencia profesional en el campo valuatorio, tanto a nivel urbano como a nivel rural. Amplio conocimiento en temas valuatorios y tema predial, planeación en proyectos urbanísticos y consultoría en temas valuatorios.
DARIO LAVERDE TORRES	Ingeniero Catastral y Geodesta.	Profesional con más de 25 años de experiencia profesional en el tema valuatorio, tanto a nivel urbano como rural, amplio conocimiento de temas catastrales.
LENIN V. VELA CASTRO	Ingeniero Catastral y Geodesta. Especialista En Avaluos	Profesional con más de 7 años de experiencia profesional en el tema valuatorio, tanto a nivel urbano como rural, amplio conocimiento de temas catastrales.
LAURA JIMENA NAJAR FONTECHA	Ingeniera Catastral y Geodesta Especialista en Avalúos	Profesional con más de 6 años de experiencia profesional, con experiencia en manejo de SIG. desarrollo valuatorio tanto a nivel urbano como rural, amplio conocimiento de temas catastrales
YOVANY CASTRO GARZON	Administrador Financiero	Avaluador con más de 10 años de experiencia en el tema valuatorio, tanto a nivel urbano como rural, amplio conocimiento de temas catastrales y Profesional Financiero con 3 años de experiencia.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
Parque Central Bavaria  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## 6. ENTREGABLES

Informe técnico (Avalúo Comercial)

7

- Memoria descriptiva del predio
- Resumen de la naturaleza jurídica de los bienes
- Análisis económico del sector y de los inmuebles
- Normativa urbanística
- Metodología de avalúo y consideraciones especiales.
- Material cartográfico
- Registro fotográfico de las propiedades

## 7. TIEMPO

Se estima un tiempo de desarrollo seis (6) días hábiles, después de practicada la inspección técnica al bien.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia  
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53  
info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

## II. PROPUESTA ECONÓMICA

### 1. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

8

**HONORARIOS:** De acuerdo al alcance de la presente propuesta se establecen como honorarios para el desarrollo de la misma la suma de UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS MAS IVA (\$1.050.000 MÁS IVA).

HONORARIOS	\$1.050.000
IVA	\$199.500
<b>VALOR TOTAL INCLUIDO IVA</b>	<b>\$1.249.500</b>

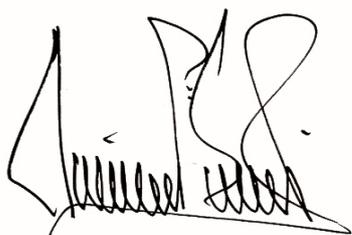
**NOTA:** Los honorarios antes establecidos incluyen los costos de desplazamiento y gastos inherentes al desarrollo del avalúo comercial.

**FORMA DE PAGO:** Anticipo: 40%. Esta suma debe ser consignada en la cuenta Corriente de Bancolombia No. 794-614697-00, a nombre de JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION. Nit. 900.980.857-3. Saldo contra entrega del trabajo.

### 2. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La presente propuesta tiene una vigencia de un mes.

Sin otro particular,



**JORGE ELIECER GAITAN TORRES**  
Consultor.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219  
Parque Central Bavaria  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com  
www.jorgegaitanconsultoria.com

# ACREDITACIONES

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

**Parque Central Bavaria**  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

[info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto:info@jorgegaitanconsultoria.com)  
[www.jorgegaitanconsultoria.com](http://www.jorgegaitanconsultoria.com)



# La Sociedad Colombiana de Ingenieros

DE ACUERDO CON SU ESTATUTO Y REGLAMENTO HA ACEPTADO AL

*Ing. Jorge Elicer Gaitán Torres*

EN SU CALIDAD DE SOCIO DE NÚMERO

  
DIANA MARÍA ESPINOSA BULA  
Presidenta

  
PIEDAD NIETO PABÓN  
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:

**El suscrito Presidente Ejecutivo de la  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**



**CERTIFICA**



Que el ingeniero **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el nueve (9) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 389.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y en el Registro de Avaluadores RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Atentamente,



**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Presidente Ejecutivo



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.



Elaboró: A.D.T.





PIN de Validación: b2660ad0



<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) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79548029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES 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 Ene 2017**

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 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2660ad0



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Ene 2017**

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 Ene 2017**

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 de inscripción  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**12 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2660ad0



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
12 Ene 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.  
Teléfono: 3104772561  
Correo Electrónico: [info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto:info@jorgegaitanconsultoria.com)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.  
Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**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) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029.**

**El(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES 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**

**b2660ad0**



PIN de Validación: b2660ad0



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

# Algunos De Nuestros Clientes:



**MinVivienda**  
Ministerio de Vivienda



**MinAmbiente**  
Ministerio de Ambiente  
y Desarrollo Sostenible



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



CONSTRUCTORA  
**CAPITAL**



SOCIEDAD  
COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS



**AMARILO**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
Secretaría Distrital  
Hacienda



**FENALCO**  
LA FUERZA QUE UNE  
BOGOTÁ



**La Terminal**  
Una experiencia positiva



**LONJA  
DE BOGOTÁ**  
FUNDADA EN 1945  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ



**LONJALLANOS**  
Fundada en 1983



**GEOGRAFÍA URBANA**



UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS



Pontificia Universidad  
**JAVERIANA**  
Bogotá



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA



Universidad de  
**La Sabana**



**UA** Universidad  
del Atlántico



ALCALDÍA DE PEREIRA



Alcaldía de Anapoima



MUNICIPIO  
DE  
MOSQUERA  
CUNDINAMARCA



ALCALDÍA  
DE FUNZA



Alcaldía Municipal  
de Chía



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI



**ECO S.A.**



Aquí sembramos futuro!

**CHALLENGER**

**ASEBIOL**  
Desde 1980

**TEATRO LIBRE**



**Jorge Eliecer  
Gaitán.**

Ingeniería • Consultoría • Valoración

Carrera 13 No. 29-41, Oficina 219  
**Parque Central Bavaria - Manzana 1**  
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53  
(+571) 795 48 14

e-mail: [info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto:info@jorgegaitanconsultoria.com)

[www.jorgegaitanconsultoria.com](http://www.jorgegaitanconsultoria.com)

**COTIZACION AVALUO**  
**INMUEBLE URBANO.**  
**CRRERA 7 A No 134 B – 50 CASA No 2**  
**BOGOTA D. C.**  
**TABLA DE CONTENIDO**

- 1 - OBJETO DE LA PROPUESTA
- 2 - OBJETIVOS
- 3 - ALCANCE DE LA PROPUESTA
- 4 - METODOLOGIA VALUATORIA
- 5 - ACTIVIDADES A REALIZAR
  - A - RECOLECCION DE LA INFORMACION
  - B - EVALUACIÓN Y ANALISIS DE DATOS
  - C - RECOLECCION DE DATOS EXTERNOS
  - D - ELABORACION DEL INFORME DE AVALUO
- 6 - RECURSOS HUMANOS
- 7 - TIEMPO PARA LA ENTREGA DEL INFORME DE AVALUO
- 8 - PROPUESTA ECONMICA
- 9 - FORMA DE CONTRATACION Y PAGO
- 10 - DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL AVALUO
- 11 - REVISIONES Y CORRECCIONES
- 12 - ACREDITACION DEL AVALUADOR

## 1 – OBJETO DE LA PROPUESTA

Esta propuesta, tiene por objeto ofrecer mis servicios profesionales como Especialista en Avalúos inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA y en la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, en las categorías: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 12 y 13 del decreto 556/2014, reglamentario de la Ley 1673 de 2013, con el fin de efectuar una investigación valuatoria para un Inmueble Urbano, situado en el Municipio de Bogotá D. C..

## 2 – OBJETIVOS

El objetivo de este trabajo es establecer el valor comercial de un inmueble urbano, situado en la carrera 7 A No 134 B – 50 Casa No 2 de Bogotá D. C.

## 3 – ALCANCE DE LA PROPUESTA

Un avalúo es una inspección e investigación de los bienes objeto de la valoración, cuyo resultado será un valor razonable, que sirva de base para obtener un valor confiable, teniendo en cuenta las normas Nacionales e internacionales de Valuación contenidas en las Normas Técnicas Sectoriales: NTS S 03, “Contenido de Informes de valuación”, NTS I 01 “Contenido de Informes de valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, NTS S 01 “Bases para la determinación de Valores de Mercado,, NTS S 04 “Código de Conducta del valuador” GTS G 02 “Conceptos y Principios Generales de Valuación, las Normas Internacionales de Valuación de la IVSC International Valuation Standards Council y la legislación Colombiana aplicable.

Mi propuesta se refiere a encontrar un valor de Mercado o Valor Razonable para un inmueble urbano situado Bogotá D. C.

## 4 – METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utilizarán fundamentalmente los protocolos de Avalúos contenido en las Normas Internacionales de Valuación de la International Valuation Standards Council (IVSC) aprobados por ICONTEC, citadas anteriormente.

### **DEFINICIONES:**

**NTS** Normas Técnicas Sectoriales para el Sector de Avalúos.  
**GTS** Guías Técnicas Sectoriales para el Sector de Avalúos.

## 5 – ACTIVIDADES A REALIZAR

### **A. DESCRIPCION DE LA SITUACION JURIDICA Y RECOLECCION DE LA INFORMACIÓN.**

Consiste en consultar los documentos que demuestren la propiedad del inmueble, tales como:

Fotocopia de las escrituras y de los certificados de Registro actualizados (no mayores de tres (3) meses) del predio, copia de recibo de Impuesto Predial.

#### **B. EVALUACIÓN Y ANALISIS DE DATOS Y DOCUMENTOS**

Esta parte del estudio se refiere al trabajo de visita e inspección del inmueble, toma de fotografías, análisis de los datos y evidencias contenidos en la documentación y observados en la visita de inspección, los cuales deben ser acordes con la realidad y con la documentación aportada, así como en averiguaciones y hallazgos aportados por el trabajo de campo para integrarlo al cuerpo del avalúo según la metodología propuesta, para luego anexarlo al dictamen final, acompañado de un registro fotográfico.

#### **C. RECOLECCION DE DATOS EXTERNOS**

Se analizarán los datos externos que se encuentren, relacionados con el inmueble si los hubiere.

#### **D. ELABORACIÓN DEL INFORME DE AVALUO**

Una vez analizados todos estos documentos y realizada la visita, teniendo en cuenta la documentación e informes aportados se procederá a desarrollar el protocolo de Avalúo, anexando al informe de avalúo la documentación que sirvió de base para la investigación valuatoria y los resultados de la asignación de valores.

### **6 – RECURSOS HUMANOS**

Para la elaboración de la investigación valuatoria, es necesario contar con un Ing. Industrial Especialista en Avalúos, clasificado por la ANA en la categoría 1 Inmuebles Urbanos, quien será el director de la investigación valuatoria, un y una secretaria.

### **7 – TIEMPO PARA LA ENTREGA DEL INFORME DE AVALUO**

El tiempo para la entrega del informe de avalúo se estima en diez días (10) una vez se haya obtenido la información completa y la orden de trabajo o documento equivalente, teniendo en cuenta la facilidad o dificultada en conseguir la documentación necesaria y la visita al inmueble.

Se puede acordar un plazo distinto de común acuerdo, teniendo en cuenta que la expedición de algunos de los documentos solicitados se puede demorar y que la visita al inmueble no se ha programado; en este caso el trabajo se retrasaría tanto como se demore la consecución de los documentos y la visita al inmueble. En todo

**JUAN JOSE CENDALES C**  
**INGENIERO INDUSTRIAL**  
**ESPECIALISTA EN AVALUOS – U DISTRITAL**  
**ESPECIALISTA EN GERENCIA DE MERCADEO – U. LA SALLE**  
**DIPLOMADO EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. U. CATÓLICA DE COLOMBIA**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA – No 5551062**

---

caso se tratará de presentar el informe en el menor tiempo posible y de común acuerdo con el solicitante del trabajo de valuación.

### **8 – PROPUESTA ECONOMICA**

El valor correspondiente a los honorarios por la valuación es el siguiente:

1 Inmueble Urbano \$600.000.00

Seiscientos mil pesos Mcte (\$600.000.00)

No se contempla ningún otro valor adicional.

**No incluye IVA, pertenezco al Régimen Simplificado.**

### **9 – FORMA CONTRATACIÓN Y PAGO**

Para la solicitud de servicio de avalúo, será necesaria una orden de trabajo o un documento equivalente.

El pago será en dos contados: un anticipo del 50% con la orden de trabajo y la entrega de los documentos solicitados y el 50% a la entrega del informe de avalúo.

### **10 – DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL AVALUO**

El informe de Avalúo estará conformado por:

- Desarrollo del protocolo de Avalúo para Inmueble Urbano
- Registro fotográfico.
- Documentación que sirvió de base para la investigación valuatoria.
- Fotocopia de Documentos suministrados
- Otros anexos que se hayan encontrado y sean de utilidad
- Certificado vigente de Registro ante RAA y ANA.

### **11 – REVISIONES Y CORRECCIONES**

Cualquier solicitud de aclaración, adición, modificación u otras inquietudes que tenga el solicitante en relación con el Dictamen final, será atendida con mucho gusto dentro del mes siguiente, contado a partir de la fecha de entrega del informe.

### **12 - ACREDITACION DEL AVALUADOR.**

Ingeniero Industrial.

Especialista en Gerencia de Mercadeo. (U. La Salle)

Especialista en Avalúos. U. Distrital.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA y ANA

Ex Director del Centro de Avalúos Sociedad Colombiana de Ingenieros SCI.

---

**CALLE 25 No 10 – 21 APTO. 305**

**TELS. 3132585452 - 3153357740**

**E MAIL: [jcendales@gmail.com](mailto:jcendales@gmail.com)**

**FUSAGASUGA. CUNDINAMARCA**

**JUAN JOSE CENDALES C**  
**INGENIERO INDUSTRIAL**  
**ESPECIALISTA EN AVALUOS – U DISTRITAL**  
**ESPECIALISTA EN GERENCIA DE MERCADEO – U. LA SALLE**  
**DIPLOMADO EN ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. U. CATÓLICA DE COLOMBIA**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA – No 5551062**

---

Miembro de los Comités 224, Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales, 223 Valuación de Bienes Muebles, 221 Valuación de Intangibles, de ICONTEC, como representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, para la adopción de las Normas Internacionales de Valuación para Colombia.  
Miembro del Comité Normativo de la ANA, por delegación de la SCI.  
Socio Vitalicio de la Sociedad Colombiana de Ingenieros  
Avaluador externo de varias compañías e inmobiliarias.  
Diplomado en Administración de Propiedad Horizontal – U. Católica  
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA – y Corporación Auto Regulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Bogotá, 07 de Junio 2022

Atentamente:

Juan José Cendales C.  
AVAL 5551062

**NOTA:** Actualmente por razones sanitarias (Covid – 19) me encuentro provisionalmente en Fusagasugá Cundinamarca, pero tengo la disponibilidad de desplazarme a Bogotá donde tengo mi apartamento cuando sea necesario.

---

**CALLE 25 No 10 – 21 APTO. 305**  
**TELS. 3132585452 - 3153357740**  
**E MAIL: [jcendales@gmail.com](mailto:jcendales@gmail.com)**  
**FUSAGASUGA. CUNDINAMARCA**