



Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples

Reporte Traslado Código General del Proceso Artículo 110

Fecha de Fijación: 2023-06-30 - **Fecha Inicial:** 2023-07-04

Número	Tipo	Demandante	Demandado	Detalle	Fecha Final
201600301	CIVIL- EJECUTIVO HIPOTECARIO	MARIA DEL CARMEN MUÑOZ DE ROCHA	DAMASO ERAZO	TRASLADO AL AVALUO	2023-07-06
202000496	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL ICARUS LAS MERCEDES	MICHAEL ALEXANDERBRICEÑO RINCON	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202000496	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL ICARUS LAS MERCEDES	BRICEÑO RINCON INGRID MARYORY	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202000580	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	NICASIO CASTRO REY	HUGO FERNEY MALF	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100070	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL ICARUS LAS MERCEDES	ZUÑIGA JARAMILLO RAFAEL ANTONIO	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100405	CIVIL- EJECUTIVO HIPOTECARIO	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	MARIA TERESA ROMERO BARRAGAN	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100423	CIVIL- EJECUTIVO HIPOTECARIO	FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO	JUAN BAUTISTA BENAVIDES ANACONA	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100874	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL ZORZAL P.H	AVELINO SANCHEZ GARZON	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100915	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL AZALEA I	WILLIAM GILDARDO PERILLA VARGAS	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202100915	CIVIL- EJECUTIVO SINGULAR	CONJUNTO RESIDENCIAL AZALEA I	SANDRA YAMILE ANDRADE PUENTES	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06
202200733	CIVIL- EJECUTIVO HIPOTECARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A	JULY JISSEL MATIZ PULIDO	LIQUIDACION DE COSTAS	2023-07-06

Secretaria: Jeimy Lorena Ariza Ruiz

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2020-00580

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 4 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$400.000
NOTIFICACIONES	\$16.500
TOTAL	\$416.500

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2020-00580

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2021-00915

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 4 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$193.200
NOTIFICACIONES	\$61.000
TOTAL	\$254.200

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2021-00915

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2021-00423

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 11 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$819.627
NOTIFICACIONES	\$15.000
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	\$40.200
TOTAL	\$874.827

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2021-00423

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2021-00405

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 18 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$867.156
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	\$40.200
TOTAL	\$907.356

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2021-00405

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2021-00070

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 25 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$246.595
NOTIFICACIONES	\$19.400
TOTAL	\$265.995

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2021-00070

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2020-00496

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 25 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$181.703
NOTIFICACIONES	\$38.800
TOTAL	\$220.503

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2020-00496

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2021-00874

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 25 de mayo de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$251.025
NOTIFICACIONES	\$18.000
TOTAL	\$269.025

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2021-00874

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

NOTIFÍQUESE,

Adela Cabas Duica
ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA

MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023

La secretaria,

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA - CUNDINAMARCA

RAD: 2022-00733

En cumplimiento a lo ordenado en la providencia de fecha 1 de junio de 2023, mediante la cual se condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, se procede a elaborar la liquidación de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
AGENCIAS EN DERECHO	\$550.432
NOTIFICACIONES	\$39.000
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	\$40.200
TOTAL	\$629.632

JEIMY LORENA ARIZA RUIZ
Secretaria

RAMA JUDICIAL



**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA – CUNDINAMARCA**

Soacha - Cundinamarca, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 2022-00733

En atención a la anterior liquidación de costas, el despacho resuelve APROBAR la misma, al tenor de lo normado en el artículo 366-1 del Código General del Proceso, como quiera que se encuentra ajustada a derecho.

Por otra parte, téngase por allegada el acta de la diligencia de secuestro proveniente de la Inspección Quinta de policía de Soacha-Cundinamarca, en consecuencia, conforme al art. 40 del C.G.P. se procede a agregar el mismo al expediente a folio digital: “025DevolucionDespachoComisorio20230602”, para los fines legales pertinentes.

NOTIFÍQUESE,


ADELA MARÍA CABAS DUICA

JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA-CUNDINAMARCA NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación Hoy treinta (30) de junio de 2023 La secretaria, JEIMY LORENA ARIZA RUIZ

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

AVALUO COMERCIAL URBANO



Diagonal 32 No. 37-99
Torre 1 Apartamento 301
Conjunto Residencial Camelia II P.H.

Soacha - Cundinamarca -
Marzo 31 de 2.023

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

**DICTAMEN PERICIAL –CERTIFICACION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226 PARÁGRAFO
5º NUMERALES DEL 1º AL 10º DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO-**

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.295.050 de Bogotá, R.A.A. AVAL-79295050, obrando como PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS, legalmente inscrito y habilitado ante el Registro Abierto de Avaladores (RAA), cuya lista es formada, controlada y vigilada por la empresa privada Auto regulador Nacional de Avaladores (ANA) de conformidad con lo establecido por la Ley 1673 de 2013, reformada por el Decreto 556 de 2014, de conformidad con el Artículo 226 parágrafo 5º numerales del 1º al 10º del Código General del Proceso, de manera respetuosa, me permito desarrollarlos uno a uno y allegar los documentos respectivos en los siguientes términos:

- Para dar cumplimiento al numeral 1º del Artículo 226 del C.G.P., me permito anexar la fotocopia de mi cedula de ciudadanía, junto con la acreditación de evaluador Activo.
- Respecto al numeral 2º, me permito manifestar que, en el informe presentado al Juzgado, se dio cumplimiento, como lo fue mencionar la dirección y teléfonos de contacto del suscrito.
- Para dar cumplimiento al numeral 3º. A partir del 12 de mayo de 2018, la única forma de acreditar la idoneidad del evaluador es a través del certificado donde conste la inscripción en el Registro Abierto de Avaladores – RAA. La cual se encuentra anexa al presente informe.
- Para el numeral 4º, no Aplica en mi caso.
- Respecto al numeral 5º, anexo al presente escrito el listado en el cual he sido perito evaluador en avalúos urbanos y ante diferentes Despachos judiciales de esta Ciudad.

FECHA	JUZGADO	PROCESO
Sep 22/21	49 CIVIL CTO.	EXPROPIACION (23) 2014-00493
Sep 22/21	29 CIVIL CTO.	EXPROPIACION No. 110013103029-2009-00001-00
Sep 22/21	47 CIVIL CTO.	EXPROPIACIÓN 02-2007-00011-00
Sep 22/21	Tribunal Superior de	Proceso Ejecutivo hipotecario No.
Abril 29/22	1 Civil del Circuito	proceso divisorio de las señoras EVANGELINA NIÑO RODRÍGUEZ y otro contra GUILLERMO NIÑO RODRÍGUEZ y otro

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

- Dando cumplimiento al numeral 6° del mencionado Artículo 226 del C.G.P., me permito manifestar bajo la gravedad del juramento. Indico que con anterioridad no he rendido dictámenes por encargo de la misma parte.
- En igual sentido para dar cumplimiento al numeral 7°, me permito manifestar Bajo la gravedad del juramento, que desde el año 1994 y en los diferentes periodos en los que he venido inscrito y ejerciendo Auxiliar de la Justicia, en el cargo de Perito Avaluador, NUNCA he sido objeto de sanción alguna, razón por la cual no me encuentro incurso en el Artículo 50 del C.G.P. que hace alusión este numeral.
- El numeral 8° No Aplica.
- En iguales condiciones el numeral 9° No aplica.
- Por último, para dar cumplimiento al numeral 10 del artículo aquí objeto de este escrito, me es procedente mencionar que en el concepto solicitado y llevado a cabo, la labor encomendada por el suscrito, di cumplimiento a lo aquí solicitado, ya que relacioné todos y cada uno de los documentos que sirvieron de soporte para el concepto desplegado.

De acuerdo con lo anterior, cumplo a cabalidad con lo normado en el Artículo 226 del C.G.P., Ley 1673 de 2013, modificada por el Decreto 556 de 2014, Ley Nacional del Avaluador, la cual empezó a regir a partir del 12 de mayo de 2018.

Cordialmente,



GERMAN CASTRO CUESTA
C.C. 79.295.050 de Bogotá
Correo: gercastrocuesta@gmail.com
RAA AVAL-79295050

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

1. INTRODUCCION

Este documento se elaboró a partir de la NTS S 03, la cual es de carácter general y transversal para determinar la información mínima que deberá contener el informe de valuación de cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

2. CAMPO DE APLICACIÓN

Los requisitos que establece la norma NTS I 01 se aplican a toda clase de informes de valuación de inmuebles urbanos y contiene la información que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. NTS S 03, Contenido Informes de Valuación. NTS S 04 Código de Conducta del Valuador, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para la realización de Avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas: NTS, Norma Técnica Sectorial IVSC, International Valuation Standards, Council USN AVSA Unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el Servicio de avalúos.

5. DEFINICIONES

Obsolescencia funcional. Pérdida de Valor a una Mejora a la Propiedad inmobiliaria que se presenta por problemas funcionales, causada a menudo por la antigüedad o por un pobre diseño.

Obsolescencia Física. Es el deterioro material de las estructuras físicas de la ciudad.

Frente: Lindero de un terreno sobre una vía.

Lote de terreno: Porción de terreno resultante del fraccionamiento del suelo urbano, debidamente identificado e individualizado física y jurídicamente.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficial privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Impuesto Predial: En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.... el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, es decir que el impuesto predial de cada apartamento o unidad privada incluye la parte del lote que le corresponde en común y Proindiviso.

En los inmuebles sometidos al **Régimen de Propiedad Horizontal** los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno. El avalúo se practicará únicamente para **las áreas privadas** que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de **los coeficientes de copropiedad**.

Licencia de construcción: Autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de un proyecto de edificación, según los planos y especificaciones, después de pagar las tasas y derechos que correspondan. También llamada permiso de edificación, permiso de obras, permiso para construcción.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros

comparables, con el objeto de deducir por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.

Dispersión se define como el grado de distanciamiento de un conjunto de valores respecto a su valor medio. A partir de esta definición, se derivan las medidas de **dispersión** que aprendimos en la clase de estadística del colegio: Rango, varianza, desviación, covarianza, coeficiente de correlación, etc

Media Aritmética ($\bar{X}$): Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas.

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados.

El criterio de Chauvenet es un método para calcular si un dato experimental (a partir de ahora llamado dato dudoso), de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico (outlier). ... Si el resultado es inferior a 0,5; el dato dudoso se puede descartar.

El promedio móvil se aplica buscando con un criterio técnico que el coeficiente de variación se encuentre dentro del rango del 7.5% requerido por autoridad competente para poder aceptar la media aritmética.

6. CLASIFICACION DEL INMUEBLE URBANO

En cuanto al uso: Es un inmueble de uso Residencial.

En cuanto al tipo: Teniendo en cuenta la tipología, el inmueble materia del presente avalúo se considera un Apartamento.

En cuanto al agrupamiento: Está sometido a régimen de propiedad horizontal

7. DEFINICION DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto de la presente valuación es determinar el valor comercial del apartamento, de conformidad con las normas vigentes de un predio ubicado en la Diagonal 32 No. 37-99 Torre 1 Apartamento 301 Conjunto Residencial Camela II de Soacha en Cundinamarca a Julio 29 de 2.021.

8. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

8.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

La persona que solicita el avalúo es el Abogado Verjan.

8.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION

Los destinatarios de la presente investigación valuatoria son los solicitantes del inmueble avaluado.

9. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 9.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble objeto del presente estudio valuatorio, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma es decir la Escritura, en consecuencia, esta investigación no constituye un estudio jurídico de títulos.
- 9.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de éstas, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

10. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE LA VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

10.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día 17 de Julio de 2.021.

10.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

La fecha de aplicación del valor es el día 29 de Julio de 2.021. Actualizado en Marzo 31 de 2.023.

11. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR

11.1 BASES DE VALUACION

Para efectos del presente trabajo, es preciso anotar que en Colombia ya estamos en época de postpandemia. **Valor de mercado** 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. **Depreciación.** Pérdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro o mutilación y de cualquier forma de obsolescencia.

Para efectos de la presente investigación valuatoria, se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se tienen en cuenta criterios de **Obsolescencia funcional.** Pérdida de Valor a una Mejora a la Propiedad inmobiliaria que se presenta por problemas funcionales, causada a menudo por la antigüedad o por un pobre diseño y de **Obsolescencia Física.** Es el deterioro material de las estructuras físicas de la ciudad (casas, departamentos, hospitales, galpones, etc.

11.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Valor de mercado 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. **Depreciación.** Pérdida de valor del inmueble en función del paso del tiempo y del uso, resultante del desgaste de las partes constitutivas de las edificaciones, del deterioro o mutilación y de cualquier forma de obsolescencia.

El mercado inmobiliario es de competencia imperfecta, por lo tanto, se acepta que el precio no necesariamente coincide con el valor, existiendo una franja de precios normales (razonables) en cuyo centro estará el valor de mercado, eso es, el valor más probable o esperado para el bien inmueble. Tomado de "El método contributivo en los avalúos inmobiliarios. Miguel Camacaro 2.016"

12. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

En calidad de propietarios en común y proindiviso del Apartamento 301 del Interior 1 del Conjunto Residencial Camelia II P.H. figuran Erazo Damaso de estado civil soltero sin unión marital de hecho y Blanca Leuves Fetecua Clavijo de estado civil soltera sin unión marital de hecho. Inmueble adquirido mediante Compraventa de acuerdo con lo estipulado en la Escritura Pública 6.860 de Septiembre 23 de 2.013 de la Notaría 53 de Bogotá D.C., inscrita debidamente en el Folio de Matricula Inmobiliaria 051-148017 según consta el Certificado de Tradición expedido el 31 de Julio de 2.017. Coeficiente de copropiedad de 0,381%. El Inmueble fue adquirido por VIP con Subsidio de la Caja de Vivienda Popular y de Policía con impedimento de venta de 2 años que ya vencieron términos. Avalúo Catastral 2.021 \$16.853.000.

13 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

13.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACION

Soacha es el municipio más poblado del departamento de Cundinamarca en Colombia. Su área es de 184 km² y su población es de 556.268 (2019).² Su área urbana está conurbada con la del Distrito Capital de Bogotá, siendo parte de su área metropolitana. Es la capital de la Provincia de Soacha, de la que solo hacen parte dos municipios: Soacha y Sibaté. Soacha está ubicada en el área central del país, sobre la Cordillera Oriental, al sur de la sabana de Bogotá. Se encuentra dividida en seis comunas a saber: Compartir, Soacha Central, La Despensa, Cazucá, San Mateo, San Humberto. El municipio cuenta con más de 400 barrios, los más conocidos son: San Bernardino, Maranatha, León XIII, Tequendama, Las Ferias, Ciudad Satélite, Quintas de la Laguna, Ciudad Latina, Compartir, Santa Ana, El Salitre, Ducales, San Marcos, San Nicolás, San Mateo, La Amistad, Santillana, Quintanares, Las

Acacias, Cerezos, Simón Bolívar, El Mirador, El Bosque, San Humberto, Cien Familias, Las Villas, Andalucía, El Sol, Doce de Marzo, El Dorado, San Luis, El Altico, Villas de Santa Isabel, El Nogal, Los Olivos, Los Olivares, La María, Lincoln, Ricaurte, San Carlos, Ciudad Verde, Llano Grande, Chusacá, Tierrablanca, Parque Campestre, HogarEs Soacha, El Danubio, La Veredita, Santo Domingo, Torrentes, Camilo Torres, Portalegre, Altos de la Florida, Altos de Cazucá, Villa Mercedes, Luis Carlos Galán, Minuto de Dios, Villa Esperanza, El Barreno, El Arroyo, La Capilla, Julio Rincón, La Isla, Los Robles, El Progreso, La Nueva Unión, Lomalinda, Casaloma, Villas de Casaloma, Villa Italia, Maiporé y Ciudadela Sucre. La zona rural del municipio se divide en dos corregimientos: Corregimiento 1: Conformado por las veredas de Alto del Cabra, Chacua, Fusungá, Hungría, Panamá, Romeral, San Jorge, Villanueva y Primavera. Corregimiento 2: Conformado por las veredas Alto de la Cruz, Bosatama, Cascajal, El Charquito y San Francisco. La nomenclatura urbana oficial de Soacha es Calle 11 No. 10-21 Barrio La Despensa.

13.2 CARACTERIZACION DEL SECTOR

“...Soacha como municipio ha sufrido una transformación económica que pasó de ser uno eminentemente rural (teniendo aún esa vocación activa) a una ciudad donde se congrega los sectores industriales, minero y de servicios con proyección regional. Como principales lugares de interés en Soacha se encuentran la Plaza Principal, que conservan en parte su ambiente de pueblo con la Iglesia de San Bernardino, la casa de la cultura, algunas haciendas y zonas verdes que aún se conservan en su parte rural. El histórico Salto de Tequendama¹, una catarata de 157 m, sigue siendo reconocido como sitio turístico del municipio, pero la contaminación y el represamiento del río Bogotá ha mermado su interés, demandando con urgencia un plan de rescate ecológico. Así como las formaciones rocosas que se encuentran en sus afueras como los cerros de la Chucuita en Ciudad Verde, bautizado Parque de la Niebla. Es una reserva ecológica senderos y miradores para contemplar los paisajes de la sabana de Bogotá. Se accede en Ciudad Verde por una carretera en forma de "U" que rodea la reserva entre las Avenidas Tierra Negra (Carrera 34) y Prado Verde (Carrera 38), y asimismo atraviesa dos veces la Avenida Luis Carlos Galán (Calle 13) de Soacha. A 10 minutos del centro urbano de Soacha se encuentra el Parque Arqueológico y Ecoturístico Boquemonte, reserva natural con importante desarrollo ecológico. Saliendo por la Autopista Sur, por Alfagres, se encuentra el camino hacia la entrada principal del Parque Nacional Natural Chicaque, donde se pueden avistar venados, osos de anteojos, entre otras especies nativas de la sabana soachuna. Al suroccidente, el puente peatonal TM La Despensa sobre la vía Bogotá-Girardot. Además de parques zonales en San Mateo y Compartir, existe el Parque Metropolitano Potrero Grande. Es una zona verde ocupada gran parte por canchas semiabiertas de fútbol, y normalmente se hacen entrenamientos. Situado sobre la Avenida Terreros, y la estación de TransMilenio más cercana es Terreros - Hospital C.V. Es aledaño a los barrios de León XIII, Prado Los Rosales, La María, Potrero Grande, Ciudad Verde, El Rincón de Santafé y Terreros. El Bosque de la Esperanza es una escultura abstracta que sirve como cubierta de un polideportivo en Altos de Cazucá, hecha por la fundación Pies Descalzos. El conjunto de centros comerciales aledaños a las estaciones de TransMilenio de San Mateo, Terreros y

León XIII: Están Mercurio, Gran Plaza, Ventura Terreros y Unisur, situados a ambos lados de la Autopista Sur. Están ubicados entre los barrios San Mateo y Ciudadela Monserrate (Terreros). El puente peatonal de la estación de TransMilenio La Despensa, localizado sobre la Autopista Sur. Es un paso peatonal que comunica la zona industrial de Cazucá con La Despensa. En el 2018 fue pintado de amarillo para indicar a las personas que se está entrando al municipio de Soacha y a Bogotá, donde normalmente había confusión por la poca diferencia limítrofe entre ambas ciudades. A nivel cultural se destaca el Teatro Sua, situado a pocas cuadras de la Plaza Principal hacia el norte por la calle 13 y el Museo Arqueológico de Soacha¹², hacia el oriente en la Carrera 7 con Calle 14. Mientras que en el deportivo, se destaca el Estadio Luis Carlos Galán...". Tomado de wikipedia.org.

13.3 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

13.3.1. Uso actual del predio avaluado Vivienda. No fue posible el acceso al inmueble.

13.3.2. Vías de acceso Autopista sur, Calle 11, Carrera 10 de Soacha.

13.3.3. Elementos de las vías

La Diagonal 32 que pasa por el frente del predio están pavimentada con andenes y sardineles.

13.3.4. Estado de Conservación de las vías

La Diagonal 32 está en buen estado.

13.3.5. Mobiliario urbano

Sobre la vía encontramos postes de la luz del alumbrado público, árboles y señales de tránsito.

13.3.6. Estrato socio económico

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

13.3.7. Legalidad de la urbanización

Nombre del municipio: Soacha NIT: 800094755-7 Código Dane: 25754 Gentilicio: Soachuno. El nombre de Soacha se remonta desde la época precolombina del pueblo Guacha (en lengua chibcha) del Imperio de los Chibchas, cuenta la leyenda que Sua quiere decir Sol y Chá significa Varón, por eso Soacha es reconocida como Ciudad del Varón del Sol. (Tomado de: <http://www.alcaldiasoacha.gov.co>).

13.3.8. Vías de comunicación. Servicio de transporte público

“...En el Municipio de Soacha encontramos 4 tipos de vías: Nacional, Regional, Local y Veredal. **Nacional:** Corresponde a la Autopista Sur, vía que divide o parte en dos al casco urbano desde el límite con el Distrito Capital hasta el Límite con el Municipio de Sibaté. Cuenta con una longitud de 8 Km aproximadamente, tiene un perfil promedio de: 6 m de andén, 10 m de calzada, 6 m de separador, 10 m de calzada y 6 m de andén, para un total de corona de 30 m.

Regional: En este tipo, el Municipio cuenta con 2 vías: La vía Mondoñedo desde el barrio El Silo hasta la Vía La Mesa con una Longitud de 7.5 Km., dentro de su perfil cuenta con bermas a lado y lado que oscilan entre 9.60 m y 1.00 m, la calzada es constante de 9.00 m y no tiene separador. La vía a Mesitas del Colegio, que atraviesa por el Municipio en una longitud de 9.7 Km. desde la Autopista Sur hasta límites con San Antonio del Tequendama, cuenta con un perfil promedio de 2 m de berma a cada lado y 8 m de calzada, para un total de corona de 12 m, esta vía comunica el casco urbano del Municipio con las veredas de El Charquito, Alto de la Cruz y San Francisco (Municipio de Soacha).

Local: Como de carácter local encontramos todas las vías que atraviesan a lo largo y ancho el Municipio de Soacha algunas sin conectividad.

De acuerdo con la conectividad observada dentro del Municipio de estas vías, se lograron identificar varios sectores que no se conectan entre si o únicamente cuentan con una sola vía para realizarlo.

El sector sur se encuentra comprendido por los barrios Compartir, Santa Ana, Ducales, San Nicolás, Ciudad Latina, Ciudad de Quito, entre otros.

El sector centro se encuentra comprendido por los barrios Altico, La Veredita, Centro, Prado de las Vegas, toda la zona sur-oriental, El Nogal, San Mateo, entre otros. La longitud total de vías estudiadas fue de 16.3 Km.. En esta zona podemos destacar la paralela a la Autopista Sur o Cra. 7, la cual tiene una longitud de 4.5 Km.. con perfiles muy variables ancho de calzada entre 5.5 m y 10 m, andenes entre 1 m y 2.70 m y en algunas partes separador de 1.2 m; la perimetral, vía diseñada para el tránsito de vehículos pesados, cuenta con un perfil de 2 m de andén y 10 de calzada para un ancho de corona de 14 m; Las demás vías presentan perfiles variables con andenes entre el 0 m (no existe) y 3 m, calzada entre 4m y 9 m.

El sector comprendido por los barrios Despensa, León XIII, Olivos, Pablo VI, Cazucá y Altos de Cazucá, entre otros, corresponde a la zona Norte del Municipio. La mayoría de las vías principales de esta zona se encuentran comunicadas con el Distrito Capital.

El sector **veredal** se caracteriza por tener gran diversidad de caminos carreteables entre los que se destacan: vía Hungría - Alto del Cabra – Fusungá – Romeral, con una longitud de 7 Km.. y un perfil de 5.50 m de calzada; Vía San Francisco en una longitud de 2.7 Km. con un ancho de calzada de 6.00 m, vía Bosatama con una longitud de 7.5 Km. y un ancho de calzada de 5 m, vía el Charquito - Alto de La Cruz con una longitud de 1.4 Km.; Vía Tinzuque entre Hungría y límite con Sibaté con una longitud de 3.2 Km...”.

En Soacha hay varias rutas de transporte que funcionan no solo en el interior de la ciudad sino también con Bogotá, a través del corredor de transporte que la conecta con determinadas localidades de la capital colombiana, así con otros municipios del sur y occidente de Cundinamarca. Este corredor es ampliamente utilizado por los habitantes de estos municipios y de la capital, pese a que la movilidad es bastante complicada tanto para el transporte urbano como para el intermunicipal, lo que dificulta seriamente el desarrollo de Soacha.

Las empresas que prestan el servicio de transporte urbano interno son: Cootransoacha, Coopintransvegas, Cooptranssanmateo, Coopcasur, Cootransucre y Líneas Nevada.

La Autopista Sur atraviesa de oriente a sur por todo Soacha, convirtiéndose en la autopista Bogotá - Girardot. Luego del peaje Chusacá, la vía se divide en el ramal de Silvania, que es la carretera Panamericana en dirección a Fusagasugá y luego el ramal San Miguel, que lo comunica con Sibaté.

Además de la avenida denominada como Autopista Sur, otras vías importantes de Soacha son:

- Carrera 7, ó Avenida Julio Cesar Turbay conocida como La Paralela, que va desde la frontera con Bogotá en el barrio Despensa hasta la Diagonal 9 , pasando por el Parque Central.
- La Avenida San Mateo (Calle 30).
- La Terreros (Diagonal 40-Transversal 19 y Calle 38).
- La Avenida Eugenio Díaz Castro (Carrera 9 Este).
- Las Torres (Carrera 20, sector norte, procedente de Bosa).
- La Longitudinal de Occidente (desde el sector norte de Chía hasta la frontera con Bosa).
- La Avenida Indumil (Transversal 7 y Carrera 17 , de acuerdo con la nueva nomenclatura es la entrada a Villa Italia y Ciudad Latina), es también la vía a los municipios de La Mesa , Mosquera y Funza.
- La Avenida Potrero Grande (Calle 33 y Diagonal 33) que sirve de acceso al barrio de Ciudad Verde.
- La Avenida San Marón (Calle 1), que sirve de acceso a HogarEs Soacha.

La mayoría de las vías locales están en muy mal estado en la mayoría de las comunas debido a la falta de reparación y recursos financieros.

Próximamente se espera la apertura de la Autopista Longitudinal del Occidente en la capital, la ampliación de algunas avenidas procedentes de Bogotá como la Ciudad de Cali y la Tintal y la conexión de las existentes con la prioridad de descongestionar la Autopista Sur. El 27 de diciembre del 2013 se extendió la Línea G de TransMilenio por la Autopista Sur con la inaugurada de la fase I, con 4 estaciones que llegan hasta San Mateo en Soacha. En tanto, el SITP solo opera en forma aledaña a lo largo de la frontera con Bogotá en determinados barrios con beneficio indirecto. En cuanto a ciclovías, Soacha tiene una red de ciclovías que unen los barrios con la Autopista Sur: entre ellos la Carrera Séptima, la de la

Avenida San Maron, la Alameda El Porvenir (discontinuada en Potrero Grande-La María), la de la Avenida Terreros, Ciudad Verde (con enlace vial hasta Bosa San Diego en el Distrito Capital) y la Calle 53 en La Despensa....” Tomado de wikipedia.org.

14. CARACTERIZACION DEL TERRENO

Lote de terreno donde se construyó el Conjunto cuya área y linderos se encuentran contenidos en la Escritura 1.164 de Marzo 13 de 2.013 de la Notaria 53 de Bogotá.

15. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

- | | | |
|----------|--|---------------------------------------|
| 15.1. | Número de pisos | Seis (6) |
| 15.2. | Número de semisótanos | No tiene |
| 15.3. | Área privada construida | 45,95 metros cuadrados |
| | Fuente: Formulario de impuesto predial. | |
| 15.4. | Vetustez | Diez (10) años |
| | Tomada desde el año 2.013 fecha de la anotación 1 del Certificado de Tradición. | |
| 15.5. | Estado de la construcción | No fue posible el acceso al interior. |
| 15.6. | Distribución | No fue posible el acceso al interior. |
| 15.7. | Cimentación | Convencional. |
| 15.8. | Mampostería | Ladrillo bloque. |
| 15.9. | Cubierta | Lamina ondulada de Asbesto Cemento. |
| 15.10. | Servicios públicos domiciliarios | |
| | Posee acometida de Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras, Gas Natural y Energía Eléctrica. | |
| 15.11 | Características de la Copropiedad | |
| 15.11.1. | Nombre | Conjunto Residencial Camelia II P.H. |
| 15.11.2. | Ubicación del inmueble objeto de la valuación en la agrupación | Interior |
| 15.11.3. | Dotación comunal | |
| | Accesos y rampas al conjunto, lote de terreno, cuarto de basuras. | |

16. NORMATIVIDAD

No fue suministrada licencia de construcción. La primera reglamentación sismo resistente nacional fue expedida por el Gobierno nacional por medio del Decreto 1400 del 7 de junio de 1984, la primera actualización, correspondiente al Reglamento NSR-98, fue expedida por medio del Decreto 33 del 9 de enero de 1998 y la segunda actualización, correspondiente al Reglamento NSR-10, se expidió por medio del Decreto 926 del 19 de Marzo de 2010.

Se deja constancia que no fue posible el ingreso al interior de este. Si se requiere mejorar el valor del predio, requerirá la presentación de la Licencia de Construcción, una nueva visita y que sea autorizado dicho ingreso.

17.0 DESCRIPCION Y ALCANCE DEL TRABAJO

17.1. Instrucciones del encargo de valuación. El encargo valuatorio se hace por las normas nacionales e internacionales de valuación. El inmueble fue visitado, recorrido y observado, en su entorno; no fue posible el acceso al interior del predio; se estudió la documentación aportada y se procedió a buscar los valores aquí consignados.

17.2. Descripción, hipótesis y condiciones restrictivas

17.2.1. Problemas de estabilidad de suelos

El predio correspondiente NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en un nivel de amenaza por remoción en masa.

17.2.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble cumple con las normas sanitarias e higiénicas correspondientes, y no se considera que tenga impacto ambiental negativo.

17.2.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Servidumbre constitutiva en favor de CODENSA S.A. de acuerdo con lo estipulado en la Escritura 5.721 de Agosto 20 de 2.013 de la Notaria 53 de Bogotá.

17.2.4. Seguridad

No hay situaciones de seguridad que ofrezcan peligro, degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos que habitan o circulan en la zona donde está situado el inmueble objeto de la presente investigación valuatoria.

17.2.5. Problemáticas socioeconómicas

No se conocen hoy si hay acciones de grupo o populares que afecten el predio.

17.2.6. Descripción, hipótesis especiales, ordinarias o extraordinarias

Para analizar el inmueble se parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del

objeto de avalúo. Así se obtiene una estimación aproximada del valor real de la propiedad. La estimación se lleva a cabo mediante la comparación del bien que es valuado, es decir, con las ventas más recientes de propiedades que sean cercanas y similares, las cuales son llamadas comparables. La investigación se hizo con base en la tabla que se describe en el numeral 18.3. Se separaron los inmuebles nuevos y se clasificaron los de la misma vetustez.

18.0. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

18.1. Metodologías valuatorias empleadas

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

18.2. Justificación de la metodología empleada

En un mercado inmobiliario la comparación de inmuebles semejantes es la más indicada para encontrar el valor estimado de avalúo teniendo en cuenta también sus ingresos.

18.3. Memorias de cálculo

ESTUDIO DE MERCADO

Se toma una muestra de oferta de mercado inmobiliario en la zona de Apartamentos en Oferta de venta, que se relacionan a continuación, consistente en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA (M2)	FECHA CNST	ESTADO
1	3222-M2560463	metrocuadrado.com	Apto	\$ 158.000.000	43,00	2.013	3,0
2	MCO-1031207297	mercadolibre.com	Apto	\$ 109.000.000	46,00	2.013	3,0
3	MCO-1190273643	mercadolibre.com	Apto	\$ 116.000.000	43,00	2.013	3,0
4	MCO-121094603	mercadolibre.com	Apto	\$ 142.000.000	55,00	2.013	3,0
5	MCO-1195332538	mercadolibre.com	Apto	\$ 159.100.000	61,00	2.013	3,0
6	MCO-1336111062	mercadolibre.com	Apto	\$ 125.000.000	48,00	2.013	3,0
7	MCO-1187884522	mercadolibre.com	Apto	\$ 117.300.000	50,00	2.013	3,0
8	MCO-1359431394	mercadolibre.com	Apto	\$ 120.000.000	43,00	2.013	3,0
9	MCO-61940794	mercadolibre.com	Apto	\$ 100.000.000	44,00	2.013	3,0
SUJETO					45,95	2.013	3,0
APTO SIN GARAJE							

Teniendo en cuenta el anterior mercado, las ofertas o transacciones arriba descritas son clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se procede a clasificar la información para poder compararla de la siguiente manera, tomando solo los inmuebles que están en oferta de venta.

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con los comparables descritos en la relación, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel, para lo cual se aplica la siguiente fórmula matemática. En este proceso se aplican las siguientes fórmulas matemáticas con el objeto de confrontar sus edades, así como el área de cada testigo tenido en cuenta en este proceso, obteniendo como producto un valor unitario de metro cuadrado homogenizado.

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

Fsc: factor por superficie construida

Scc: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

TABLA CHAUVENET		
No Datos	Razon	Desv
3	1,38	
4	1,54	
5	1,65	
6	1,73	
7	1,80	
8	1,86	
9	1,92	
10	1,96	
12	2,03	
15	2,13	
20	2,14	
25	2,33	
50	2,57	
100	2,81	



William Chauvenet (1820-1870)

PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

En esta etapa del avalúo se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, **con el objeto de deducir por comparación** entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogenizada para aquel.

Considerando lo anterior, el proceso de comparación es de la siguiente manera:

No	CODIGO	PORTAL	TIPO	OFERTA	AREA PRIVADA (M2)	FECHA CNST	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
1	3222-M2560463	metrocuadrado.com	Apto	\$ 158.000.000	43,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
2	MCO-1031207297	mercadolibre.com	Apto	\$ 109.000.000	46,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
3	MCO-1190273643	mercadolibre.com	Apto	\$ 116.000.000	43,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
4	MCO-121094603	mercadolibre.com	Apto	\$ 142.000.000	55,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
5	MCO-1195332538	mercadolibre.com	Apto	\$ 159.100.000	61,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
6	MCO-1336111062	mercadolibre.com	Apto	\$ 125.000.000	48,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
7	MCO-1187884522	mercadolibre.com	Apto	\$ 117.300.000	50,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
8	MCO-1359431394	mercadolibre.com	Apto	\$ 120.000.000	43,00	2.013	10	ESTRUCTURAL
9	MCO-61940794	mercadolibre.com	Apto	\$ 100.000.000	44,00	2.013	10	ESTRUCTURAL

No.	CODIGO	FACTOR AREA	VALOR m2 AREA PRIVADA	VALOR m2 HOMOGENIZADO
1	3222-M2560463	0,993	\$ 3.674.419	\$ 3.650.118
2	MCO-1031207297	1,000	\$ 2.369.565	\$ 2.369.823
3	MCO-1190273643	0,993	\$ 2.697.674	\$ 2.679.834
4	MCO-121094603	1,018	\$ 2.581.818	\$ 2.628.654
5	MCO-1195332538	1,029	\$ 2.608.197	\$ 2.683.149
6	MCO-1336111062	1,004	\$ 2.604.167	\$ 2.615.558
7	MCO-1187884522	1,008	\$ 2.346.000	\$ 2.365.900
8	MCO-1359431394	0,993	\$ 2.790.698	\$ 2.772.242
9	MCO-61940794	0,996	\$ 2.272.727	\$ 2.262.893

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS

Las medidas de tendencia central son parámetros estadísticos que informan sobre el centro de la distribución de la muestra o población estadística. Entre las medidas de tendencia central podemos encontrarnos la Media Aritmética o Promedio, Mediana y Moda, complementadas con Medidas de dispersión que son definidas como parámetros estadísticos que indican como se alejan los datos respecto de la media aritmética. Sirven como indicador de la variabilidad de los datos. Las medidas de dispersión más utilizadas son el rango, la desviación estándar y la varianza. **La desviación estándar** es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. **La varianza** es una medida de dispersión que representa la variabilidad de una serie de datos respecto a su media.

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

Formalmente se calcula como la suma de los residuos al cuadrado divididos entre el total de observaciones. También se puede calcular como la desviación típica al cuadrado.

No.	CODIGO	PORTAL	VALOR m2 HOMOGENIZADO	DISPERSION SIMPLE	DS-CUAD
9	MCO-61940794	mercadolibre.com	\$ 2.262.893	-\$ 406.904	\$ 165.570.545.263
7	MCO-1187884522	mercadolibre.com	\$ 2.365.900	-\$ 303.896	\$ 92.352.971.566
2	MCO-1031207297	mercadolibre.com	\$ 2.369.823	-\$ 299.974	\$ 89.984.266.225
6	MCO-1336111062	mercadolibre.com	\$ 2.615.558	-\$ 54.239	\$ 2.941.842.127
4	MCO-121094603	mercadolibre.com	\$ 2.628.654	-\$ 41.143	\$ 1.692.749.266
3	MCO-1190273643	mercadolibre.com	\$ 2.679.834	\$ 10.037	\$ 100.739.109
5	MCO-1195332538	mercadolibre.com	\$ 2.683.149	\$ 13.352	\$ 178.281.278
8	MCO-1359431394	mercadolibre.com	\$ 2.772.242	\$ 102.445	\$ 10.494.965.065
1	3222-M2560463	metrocuadrado.com	\$ 3.650.118	\$ 980.321	\$ 961.030.164.600

SUMA	\$ 24.028.170	SUMA DSC	\$ 1.324.346.524.500
DATOS	9	DATOS DSC	8
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.669.797	VARIANZA	\$ 165.543.315.562
MEDIANA	\$ 2.628.654	RANGO	\$ 1.387.225
MODA	#N/D	% ASIMETRIA	NA
MAXIMO	\$ 3.650.118	DESVIACION ESTANDAR	\$ 406.870
MINIMO	\$ 2.262.893	COEFICIENTE DE VARIACION	15,24%

Un valor crítico es el límite entre las regiones de aceptación y rechazo, el punto exacto donde se sitúa la frontera entre lo que queremos y lo que nos perjudica. En este caso se calcula cual es el valor que se debe descartar del análisis. Para encontrarlo se aplica el Criterio de Chauvenet que se define como un método para calcular si un dato experimental, de un conjunto de datos experimentales, es probable que sea un valor atípico. Para descartar cual es el valor crítico que se debe descartar, se aplica el Criterio de Chauvenet, partiendo de conocer la media y la desviación estándar de la información observada.

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	
DATOS	9
RAZON CHAUVENET	1,92
MEDIA ARITMETICA	\$ 2.669.797
DESVIACION ESTANDAR	\$ 406.870
MAXIMO CH	\$ 3.450.987
MINIMO CH	\$ 1.888.606

La metodología aplicada en la anterior tabla, nos indica que el valor crítico, es decir el valor que se debe descartar, es todo aquel que se encuentre por encima de \$ 3.450.987 y por debajo de \$ 1.888.606, en este caso, comparando valores con la tabla de mercado inicialmente analizada, el valor extremo SUPERIOR se debe descartar para el análisis porque se encuentra fuera de dicho limite.

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

En los datos anteriores se observa un coeficiente de variación del 15.24% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (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.

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS

Ahora se procede a volver a hacer el análisis y aplicación de la metodología con unos datos homogenizados y organizados de menor a mayor, aplicando el criterio móvil para encontrar el coeficiente que se encuentre por debajo del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi; 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.

ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL			ANALISIS DE PROMEDIO MOVIL		
PROMEDIO (8)	DESVIACION (8)	C.V (8)	PROMEDIO (7)	DESVIACION (7)	C.V (7)
			\$ 2.547.257	\$ 186.390	7,32%
\$ 2.669.797	\$ 406.870	15,24%	\$ 2.720.660	\$ 403.216	14,82%

En los datos anteriores luego de hacer 4 cálculos ADICIONALES, se observa un coeficiente de variación del 7.32% encontrándose dentro del rango establecido en la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Artículo 11 (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. Se puede concluir razonablemente que por el método de comparación de mercado de Apartamentos, **el metro cuadrado promedio en el sector del inmueble materia del presente avalúo es de \$ 2.547.257**, con una desviación estándar de \$ 186.390 y un coeficiente de variación de 7.32% que cumple con el criterio técnico exigido por la Resolución 620 del Agustín Codazzi en el Artículo 11.

18.4. Actividad edificadora

“...Hogares Soacha. Un claro ejemplo de lo que hacen los estructuradores, generadores y desarrolladores de negocios inmobiliarios es el Megaproyecto de vivienda de interés Social HOGARES SOACHA. Considerando el déficit de vivienda para las personas con ingreso entre uno y cuatro salarios en el país, APIROS

empezo a pensar en la manera de estructurar proyectos de gran impacto en los cuales las personas pudieran acceder a una vivienda sino que contribuyeran al mejoramiento de las condiciones de vida de las familias. APIROS participó junto con el Gobierno, directamente y a través de la agremiación Camacol, en la definición de políticas y programas para lograr que las personas pertenecientes a los estratos más bajos de la población lograran acceder a una fuente de financiación a través de las entidades financieras en condiciones favorables y lograran a su vez acceder al subsidio de vivienda que ofrecía el gobierno. Dentro de este escenario, en cuya definición participamos y a partir de nuestra experiencia, el conocimiento del mercado y de las condiciones financieras y el entorno político y social, decidimos estructurar un megaproyecto de gran escala, que buscaba no solo satisfacer la demanda sino contribuir a mejorar la calidad y condiciones de vida de las personas que lo iban a habitar y fue así como nació Hogares Soacha. Encontramos un lote de terreno que cuenta con un área bruta de 872.039,56 m², ubicado en el Km 1 de la vía Indumil del municipio de Soacha, que por su tamaño ubicación y características resultaba apto para el desarrollo del proyecto, pues nos permitía desarrollarlo ordenadamente, garantizando un urbanismo consolidado, con zonas verdes y vías de acceso. Realizamos el estudio del lote en cuanto a la propiedad y condiciones jurídicas del mismo, analizamos su uso potencial a la luz del POT y demás normas urbanísticas y desarrollamos la estructuración del negocio. Una vez realizada la negociación del lote elaboramos el plan parcial mediante el cual se buscaba incorporar el proyecto al plan de ordenamiento territorial del municipio y se determinaron las condiciones de urbanismo y de realización del mismo y lo presentamos a la alcaldía. Durante varios meses estuvimos en sesiones de concertación con las autoridades ambientales y de planeación territorial, así como con las entidades de servicios públicos para garantizar que el desarrollo del proyecto fuera viable y amigable con el entorno. Para la realización del proyecto nos asociamos con la Caja de Compensación Familiar Compensar, que cuenta con una amplia experiencia en el desarrollo de programas de gestión social con comunidades. Junto con Compensar hemos venido desarrollando programas para generar procesos y condiciones de inclusión de las comunidades que habitan nuestro proyecto y con las comunidades que habitan el entorno para que se integren y convivan sanamente a partir de condiciones de identidad y pertenencia. Desarrollamos un esquema de comercialización que busca facilitar el proceso de compra a las personas y realizamos convenios con la Fiduciaria y las entidades financieras para garantizar el acceso de los compradores al crédito e incluso entidades como Davivienda, Caja Social y Credifamilia tienen su oficina en el proyecto. Este Megaproyecto, que tendrá un área bruta de 872.039,56 m², se ha venido desarrollando a través de etapas urbanísticas en las cuales se han comercializado y se comercializarán viviendas de diferentes áreas y precios, con un total de área de desarrollo de 440.145,43 m² y espacios comerciales por 24.513,95 m². Asimismo, en el proyecto se entregarán 216.805,98 m² de vías, zonas verdes y recreativas, así como espacios institucionales, estos últimos desarrollados por el municipio en las zonas de cesión entregadas por el proyecto. La comercialización de

Hogares Soacha inició a finales del año 2011 y a la fecha hemos vendido 8.810 unidades y mas de 6.500 familias se encuentran viviendo en el proyecto...". Tomado de apiros.com.co

18.5. Comportamiento de la oferta y la demanda

"...Soacha necesita más colegios. No hay suficientes cupos escolares para los estudiantes que se quieren matricular en el año 2.019 en este municipio. Para garantizar el derecho a la educación, la Secretaría de Educación tuvo que buscarle colegio privado a más de 4.000 nuevos alumnos. Es el lío de todos los años en Soacha, no hay suficientes colegios públicos para todos los estudiantes. Para este año, la alcaldía del municipio anunció que le harán falta 4.200 cupos, por lo que las familias que aún no habían realizado el proceso de documentación corrieron a legalizar sus documentos. A principios de año 2019, se hicieron filas que daban la vuelta a la manzana en las puertas de la Secretaría de Educación. ¿Qué pasó? Según esta entidad, en septiembre de 2.018 se abrieron inscripciones en la plataforma "Vamos a estudiar" y recibieron cerca de 12.000 nuevos alumnos (además de los 90.000 que ya venían estudiando en las instituciones educativas del municipio y que continúan estudiando este año en el sector oficial).

De estos 12.000 nuevos alumnos, la Secretaría consiguió cupo para 7.800, pero 4.000 se quedaron sin cupo. A eso se le suma el hecho de que unas 3.600 familias no formalizaron la matrícula a tiempo y ahora tienen que ir directamente a presentarse a la Secretaría de Educación.

"Nosotros les informamos a tiempo, pero no lo hicieron. El problema es que la misma plataforma libera sus cupos y, como tenemos estudiantes en lista de espera, los reasigna. Por eso las largas filas que se nos presentan ahora frente a la Secretaría, son los papás que no legalizaron y que ahora están buscando cupo nuevamente", señala Olga Jiménez, directora de Cobertura Educativa de la Secretaría de Educación de Soacha.

La Alcaldía de Soacha realizó la solicitud al Ministerio de Educación (MEN) para que le permita ubicar a los jóvenes sin cupo escolar en instituciones privadas contratadas con recursos del Sistema General de Participaciones. Ahora está a la espera de que el gobierno le apruebe esos nuevos recursos para empezar la asignación. Además, la administración local ha tenido conversaciones con municipios vecinos, como Sibaté, donde hay excedente de cupos, para evaluar la posibilidad de que reciban a sus estudiantes.

Un viejo problema

Ya en 2017 y 2018, Soacha había sufrido el mismo problema y tuvo que solicitar al MEN la contratación del servicio educativo con colegios privados por culpa de la insuficiencia de infraestructura educativa. No es un accidente que, de 2009 a 2018, la matrícula de colegios en concesión creciera en el municipio 42%, mientras que la oficial se mantuviera estable (incluso decreció ligeramente), como señala el Estudio de Insuficiencia Educativa que realizó la Secretaría de Educación de Soacha en octubre del año pasado. Y es que, según el precenso realizado en Soacha en 2017,

ya son cerca de 1.200.000 habitantes, casi los 1.400.000 que proyectaba el Dane que tendría para 2025. Es decir que el municipio ha tenido un crecimiento acelerado, muy por encima del ritmo estimado hace más de diez años. (Colegios de Soacha: el refugio de los niños venezolanos en Colombia). Eso significa dos cosas: La primera tiene que ver con el frenético crecimiento que ha dificultado garantizar la cobertura completa por parte de los colegios oficiales. Y la segunda, la fórmula con la que se calcula la repartición de recursos de la nación para el municipio está muy por debajo de sus realidades poblacionales reales. Según este mecanismo de repartición del Sistema General de Participaciones, Soacha es el tercer municipio que menos plata recibe por estudiante: \$1.360.000 solamente. Por eso, a largo plazo, la solución solo puede ser construir más colegios. A finales de enero, se abrirán dos, uno en el sector de Vida Nueva y otro en Torrentes, que se construyeron con recursos del MEN, Fonade y del propio municipio. Pero igual sigue siendo insuficiente. Soacha cuenta con 21 colegios oficiales y le harían falta unos 40 para atender a toda la población, según estima Jiménez. Como señala el Estudio de Insuficiencia Educativa, solo en 2019 hay proyectos para construir 5.319 unidades de viviendas en Soacha, por lo que las exigencias en materia de cobertura escolar probablemente sigan aumentando. A este ritmo, la falta de cupos escolares en el municipio se va a volver por esta época algo de todos los años...” Tomado de www.semana.com.co/educación.

- | | | |
|-------|------------------------------|-----------|
| 18.6. | Perspectivas de valorización | Positiva. |
| 18.7. | Concepto de la garantía | Bueno |

19. VALUACION

- ### 19.1. Descripción de los componentes del bien avaluado

Se tomaron las cantidades de área privada construida según los valores arriba descritos.

- ## 19.2. Cantidades

<i>Descripción</i>	<i>Area (M2)</i>
Area Privada Construida	45,95

- ### 19.3. Valores unitarios

<i>Descripción</i>	<i>Valor (\$/M2)</i>
Area Privada Construida	\$ 2.547.257

19.4. Valor resultado de la valuación

<i>Descripción</i>	<i>Area (M2)</i>	<i>Valor (\$/M2)</i>	<i>TOTAL (\$)</i>
Area Privada Construida	45,95	\$ 2.547.257	\$ 117.046.438
<i>Por aproximación</i>			\$ 117.000.000

SON: CIENTO DIEZ Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

Se deja constancia que no fue posible el ingreso al interior de este. Si se requiere mejorar el valor del predio, requerirá la presentación de la Licencia de Construcción, una nueva visita y que sea autorizado dicho ingreso.

20. Declaración de cumplimiento

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador las alcanzó a conocer. El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio valuatorio. La valuación se llevó a cabo de conformidad con el Código de ética y las normas de conducta aplicables a los Avaluadores. El valuador ha cumplido con los requisitos de formación profesional específica para desarrollar la actividad valuatoria.

21. Registro de acreditación pública o privada del valuador

Registro Público R.A.A AVAL-79295050

Registro Privado R.N.A. 3.164 Valuador certificado

22. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

El valuador no tiene nexos de ninguna clase con el propietario del inmueble. El valuador ha visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la presente valuación.

23. ANEXOS

Fotografías, Fotocopia del Certificado de Tradición 051-148017 de Julio 31 de 2.017, Escritura 2.136 de Diciembre 7 de 2.015 de la Notaria 36 de Bogotá, certificados del valuador.

Cordialmente,

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Germán Castro Cuesta', with a stylized, cursive script.

Germán Castro Cuesta
R.A.A. AVAL-79295050
R.N.A. 3.164 Certificado
Ingeniero Industrial

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164

IX.

ANEXO 1

DOCUMENTOS SOPORTE

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA
R.A.A. AVAL-79295050 R.N.A. 3.164



Aspecto S-N de la Carrera 31 de Soacha



Aspecto N-S de la Carrera 31 de Soacha



Nomenclatura Urbana



Nomenclatura Urbana



Fachada del Conjunto



Acceso al Conjunto

Carrera 11 No. 66-34 Oficina 102 Teléfono 3050395 Bogotá D.C.



PIN de Validación: ab3d0a75



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 OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79295050.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA 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
18 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0404, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2023, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: AC 3 71A 29 TR 4 AP 303
Teléfono: 3138157181
Correo Electrónico: gercastrocuesta@gmail.com

Experiencia verificada:



PIN de Validación: ab3d0a75



- ALIANZA PROFESIONAL CONSULTORA DE BIENES RAÍCES LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2011 A 2012.

- ORJUELA & CIA LTDA - AVALÚOS INMUEBLES URBANOS - 2016.

- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0404, VIGENTE DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2016 HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE OCTUBRE DE 2020 Y FECHA DE ACTUALIZACIÓN 18 DE MAYO DE 2021

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

Ingeniero Industrial - Universidad Católica 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) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79295050.

El(la) señor(a) GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA 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

ab3d0a75

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

GERMAN OSWALDO CASTRO CUESTA

C.C. 79.295.050

R.N.A 3164

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

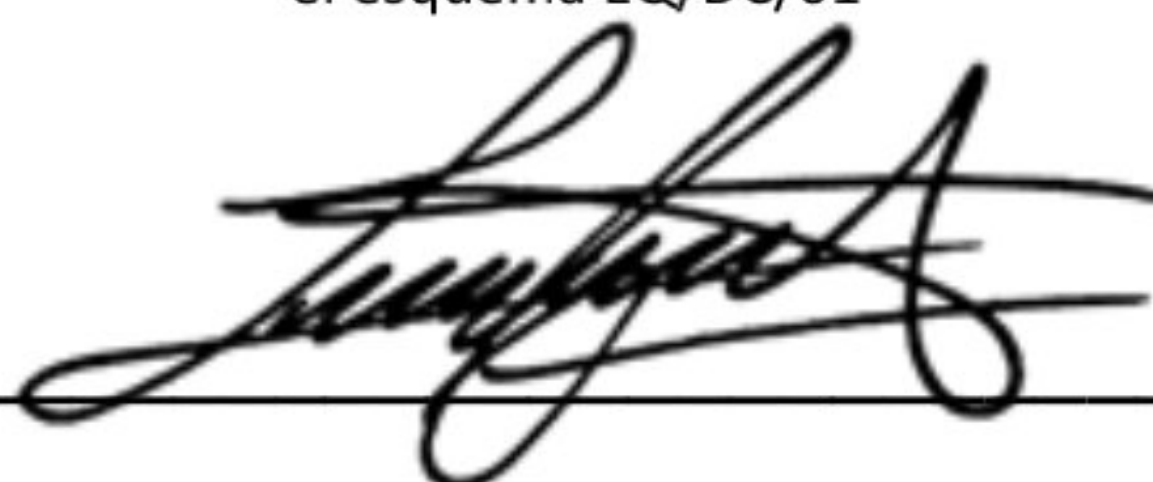
Fecha de otorgamiento : 01/10/2016

***Fecha de actualización : 18/05/2021**

Fecha de renovación : 01/10/2020

Fecha de vencimiento : 30/09/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Señor

JUEZ PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOACHA

rematesj01pccmsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: Referencia.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MARIA DEL CARMEN MUÑOZ DE ROCHA contra DAMASO ERAZO.

Radicación No. 2016-00301

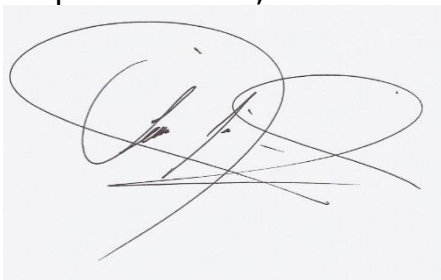
Asunto: Art. 457 CGP. Actualizar Avalúo.

LUIS ISAAC GOMEZ MORALES, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D. C., identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado sustituto de la parte demandante en el proceso de la referencia por medio del presente memorial respetuoso me permito aportar avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado, para dar cumplimiento a lo requerido mediante auto del 9 de marzo de 2023.

Igualmente le solicito, conforme al artículo 448 del C.G.P. se fije fecha para realizar el remate.

Sustento el presente memorial en los artículos 444 y 448 del C.G.P. y demás normas concordantes.

Respetuosamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Isaac Gomez Morales', with a stylized flourish at the end.

LUIS ISAAC GOMEZ MORALES

C. C. No. 17.345.772

T. P. No. 90.768 del C. S. de la J.

luisisaacg@hotmail.com

3102028957