

Sogamoso, noviembre 10 de 2021

Señores
Juzgado Tercero Civil de Circuito
Sogamoso

Proceso No. 1998-0021
Disolución y Liquidación de la Sociedad Constructora Cenit en Liquidación
Demandante: Luis Eduardo Camargo Torres
Demandado: Nohora Salcedo Viuda de Reyna y Juan Alfredo Reyna Niño

A continuación, estoy haciendo entrega del informe de avalúo comercial solicitado por el presente juzgado con los siguientes anexos:

1. Informe de avalúo comercial, contiene 34 Folios.
2. Informe de “estudio de vulnerabilidad sísmica y patológico de la estructura existente en vigencia del decreto 1400 de 1984, del Multicentro Cenit Park”.
Contiene 159 folios
3. Informe de estudio de suelos para la construcción de un edificio en la esquina SE, de la carrera 11 con calle 15 de la ciudad de Sogamoso, Boyacá. Contiene 98 Folios.

De esta forma se rinde dictamen pericial dejando a consideración del señor(a) Juez y las partes.

Cordialmente;



Olga Doralba Barrera Niño
RAA AVAL 46.362.196
MP. 15236090216 BYC

**INFORME PERICIAL - AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS
DE INMUEBLE**

CARRERA 11 # 14-172 Y CALLE 15 # 10-71

Juzgado Tercero Civil de Circuito Sogamoso

Proceso No. 1998-0021
Disolución y Liquidación de la Sociedad Constructora Cenit en
Liquidación

Demandante: Luis Eduardo Camargo Torres
Demandado: Nohora Salcedo Viuda de Reyna y Juan Alfredo Reyna Niño

PERITO: OLGA DORALBA BARRERA N.
RAA AVAL 46362196

Sogamoso – Boyacá, noviembre 2021

CERTIFICO QUE,

El Avalúo sujeto se elaboró con fundamento en Normas Internacionales de Valuación (IVS), lo ordenado en el artículo 905 del código civil, bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales, basados en lo que indica el artículo 226 del CGP.

Declaro que he sido designada en procesos anteriores por otros juzgados.

No tengo lista de publicaciones, relacionados con la materia del peritaje.

Anexo lista de algunos de los casos donde he sido asignada, para la elaboración de dictámenes periciales, cumpliendo con la información que se debe aportar.

Manifiesto que no me encuentro incurso en alguna de las causales contenidas en el artículo 50 CGP.

El avalúo se realizó bajo parámetros conocidos y utilizados en informes anteriores, utilizando lo indicado por las normas internacionales de valuación (IVS).



Firma

OLGA DORALBA BARRERA N.

AVAL-46362196

DICTAMEN PERICIAL
Colombia, Art. 226 Código General del Proceso

- 1. IDENTIFICACIÓN DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN E IDENTIFICACIÓN.**
OLGA DORALBA BARRERA NIÑO C.C. 46.362.196
 - 2. DIRECCIÓN, NÚMERO TELÉFONO DEL PERITO**
Calle 12 # 10-48 Edificio Continental Plaza – 307 C – Plaza de la Villa – Sogamoso.
Celular 3213700309
 - 3. PROFESIÓN, TÍTULOS ACADÉMICAS, ACTIVIDAD ESPECIAL POR QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y EXPERIENCIA EN PERITAJES.**
- 3.1. CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA OLGA DORALBA BARRERA NIÑO**

JUZGADO	PARTES	DICTAMEN
JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO	DEMANDANTE: ALEJANDRA MORALES MONTAÑEZ DEMANDADOS: ALVARO MONTAÑEZ RODRIGUEZ	LICENCIA PARA VENTA DE BIENES RADICADO BAJO EL NO 2019-00363-00
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BETEITIVA	DEMANDANTE: MARCO ANTONIO ROJAS ROJAS Y OTROS CAUSANTES: ISIDRO ROJAS GALLO Y TRANSITO ROJAS VARGAS	SUCESIÓN
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: SOCIEDAD LEASING BOLIVAR S.A. NIT. 860.067.203-7 DEMANDADO: LUIS ANTONIO HERNANDEZ	EJECUTIVO
JUZGADO 02 ADMINISTRATIVO - BOYACÁ - SOGAMOSO	DEMANDANTE: MARIO ERNESTO PÉREZ GUTIÉRREZ DEMANDADO: MUNICIPIO DE AQUITANIA	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

JUZGADO 03 CIVIL CIRCUITO - BOYACÁ - SOGAMOSO	DEMANDANTE: FRADIS DE JESÚS PÉREZ Y OTROS DEMANDADOS: MERCEDES ALARCÓN Y OTROS	PERTENENCIA
JUZGADO 01 CIVIL MUNICIPAL - BOYACÁ - SOGAMOSO	DEMANDANTE: EDGAR AFRICANO BARRERA DEMANDADO: TATIANA CAROLINA RODRIGUEZ SIERRA Y FERNEY DE JESUS PINTO CARDENAS.	ACCIÓN: PRUEBA ANTICIPADA
Entre otros...		

3.2. CERTIFICACIÓN DE CAPACITACIÓN OLGA DORALBA BARRERA NIÑO

UNIVERSIDAD/INSTITUCIÓN	TITULO	FECHA DE GRADO/REALIZACIÓN
Universidad de Boyacá.	Ingeniera Sanitaria y Ambiental	2001
Fedelonjas	Cursos en avalúos urbanos y rurales	2002
Universidad Jorge Tadeo Lozano	Especialista Gerencia Financiera	2004
Registro Nacional de Avaluadores RNA	Cursos y capacitaciones en avalúos urbanos y rurales	2008 -2018
Universidad Santo Tomas	Especialista en Gestión territorial y avalúos	En curso (dos semestres) Actualmente en trabajo de grado. 2020
Técnico laboral por competencias en avalúos	Corporación Tecnológica Empresarial	Marzo 2021
Afiliaciones		
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá	Miembro Junta directiva	2008- 2021

4. DESIGNACIÓN EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, INDICANDO EL OBJETO DEL DICTAMEN.

No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado.

5. SI SE ENCUENTRA INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.

No me encuentro incurso.

6. PROCEDIMIENTO PARA RENDICIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

El dictamen pericial se sintetiza en un avalúo comercial de las mejoras realizadas en el predio sujeto, bajo parámetros conocidos e indicados por las normas internacionales de valuación (IVS).

7. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON DIFERENTES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZA EN EL EJERCICIO REGULAR DE SU PROFESIÓN U OFICIO. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.

No son diferentes los métodos y procedimientos en el ejercicio regular del oficio.

8. RELACIONAR Y ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.

Verificación de documentos existentes.

8.1. Certificado de tradición y libertad

8.2. Escritura de propiedad

8.3. Documentos Adjuntos del proceso 1998-0021, enviados por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sogamoso.

8.4. estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

9. ELABORACIÓN DEL INFORME DE AVALUO URBANO COMERCIAL (MEJORAS)

9.1. OBJETO PRINCIPAL

Realizar el avalúo comercial de las obras civiles construidas y mejoras sobre un lote de terreno ubicado en la dirección Carrera 11 # 14-142 y Calle 15 # 10-71, en la ciudad de Sogamoso – Boyacá.

9.3. ANTECEDENTES

9.3.1. para la elaboración del peritaje objeto de este documento, se dio a conocer al Juzgado, mediante oficios escritos, la importancia de realizar un estudio de patología a la construcción, con el fin de tener un documento técnico base que determinará, mediante estudios de suelos, ensayos de laboratorio, el estado actual de la estructura presente en el predio sujeto. Cabe aclarar que a las partes, demandante y demandados, se les explico verbalmente el objetivo del estudio de patología, el cual sirve de base para determinar el estado actual de la construcción y la vulnerabilidad de ésta.

9.2.3. Se realizó una visita al inmueble en el mes de octubre 2021, con el ingeniero estructural Marco Aurelio Camargo Higuera, contacto Celular No.3138131678, con el fin de cotizar el estudio de patología de la obra civil construida en el predio sujeto, y el valor cotizado por el ingeniero fue de Veinti tres millones de pesos mcte (\$23.000.000) aproximadamente.

9.2.5. Información de base, suministrada por las partes:

- Parte demandante:

Recibí del señor Fernando López Acevedo, quien dice ser parte en el proceso No. 1998-0021, un estudio denominado: estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park, realizado por el ingeniero civil especialista en estructuras Alirio Alvarado Matricula Profesional 25202109049 CND y la empresa JAVA INGENIERIA SAS, representante legal, ingeniero Geólogo Javier Vargas Robles.

Datos de los profesionales que intervinieron en el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park:

ingeniero Alirio Alvarado 3116184923 / 3112271271

Dirección Ingeniero Javier Vargas Robles, Calle 13 # 16 – 22 Celular 3108066258 / 3156955451 javiervargasrobles@gmail.com

- Parte demanda:

Adjuntaron planos arquitectónicos de la obra, de los cuales tome imágenes y son los mismos que se encuentran en el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

10. INFORMACIÓN RECOPIADA DEL ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y PATOLÓGICA DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE DE LA EDIFICACIÓN MULTICENTRO CENIT PARK.

Teniendo en cuenta el código general del proceso y de procedimientos civiles, art 233 “Deber de colaboración de las partes”, Me permito, comunicar mediante el presente informe, que el señor Fernando López Acevedo, quien dice ser parte del proceso de liquidación de la sociedad No. 1998 - 021, aportó una información para determinar el estado de vulnerabilidad de la construcción denominada MULTICENTRO CENIT PARK, trabajo de campo y de laboratorio realizado en el año 2017, 2018 y 2021, consecutivamente, elaborado por el ingeniero Alirio Alvarado MP: 25202109049 CND y su equipo de trabajo con el ingeniero Geólogo y consultor Javier Vargas Robles y su equipo de trabajo y laboratorio de mecánica de suelos, pavimentos y concretos de la empresa JAVA INGENIERIA SAS, (Profesionales reconocidos y empresa de laboratorio de suelos reconocido a nivel nacional, quienes en el momento de ser llamados a los estrados judiciales se presentaran ya que no tienen ninguna objeción para exponer sus trabajos profesionales.

Dirección ingeniero Alirio Alvarado 3116184923 / 3112271271
Dirección Ingeniero Javier Vargas Robles, Calle 13 # 16 – 22 Celular
3108066258
/ 3156955451 javiervargasrobles@gmail.com

El Ingeniero Alirio Alvarado sierra, persona quien firma y responde con su ética profesional, por el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park. Dice ser natal de Sogamoso de la facultad de ingeniería civil de la universidad de la Salle con Especialización en Estructuras de la universidad santo tomas, diplomados en construcción y supervisión técnica en estructuras y fisuras en edificaciones, se adjunta matricula profesional.



Fin de página...

11. AVALUO COMERCIAL

11.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE Y MEJORAS

Terreno: Nohora Inés Salcedo de Reyna y Juan Alfredo Reyna
Construcción (Mejoras): Sociedad constructora Cenit en liquidación

11.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

11.2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

Establecer el valor comercial actual de las mejoras ubicadas en dos inmuebles identificados catastralmente con código No. 15759010200840021000 y un área de 105 m² y otro lote identificado catastralmente con código No. 15759010200840022000 y un área de 485 m², ambos ubicados en la carrera 11 # 14-172 Y CALLE 15 # 10-71, para un área total neta construible de 590 m² (fuente: web igac), construcción en concreto debidamente reforzado, estructura portante con zapatas, vigas de amarre, columnas, pantallas, escaleras, placas de entrepiso en concreto de dos pisos, conformados para las siguientes dependencias: un sótano, un semisótano y la cubierta del primer piso, construcción con licencia de fecha 16 de Diciembre de 1993, cumpliendo con el decreto 1400 de 1984.

11.2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

Juzgado Tercero Civil del Circuito en el proceso 1998-0021
Disolución y Liquidación de la Sociedad Constructora Cenit en Liquidación.
Partes:
Demandante: Luis Eduardo Camargo Torres
Demandado: Nohora Salcedo Viuda de Reyna y Juan Alfredo Reyna Niño.

11.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

11.4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Fecha De Visita O Verificación Al Inmueble: 5 visitas en los meses de Septiembre y octubre 2021.

Fecha Del Informe Y Aplicación Del Valor: 10 de noviembre 2021.

11.5. BASES DE LA VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de las obras realizadas, se empleará el método según el “Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la presidencia de la Republica, ministerios de hacienda y Desarrollo, y su resolución reglamentaria N° 620 del 23 de 2008, expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC., aplicando el método de “Método de Costos y Reposición”.

Para la realización del avalúo, se cuenta con dos soportes técnicos los cuales son: 1). Estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park. 2). Presupuesto de la obra existente y ejecutada. A partir de estos dos soportes técnicos se determinará el valor actual de la construcción con precios a hoy. Lo anterior con el fin de realizar la depreciación de las obras debido al estado de deterioro o conservación.

11.5.1. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado: Para efectos de las Normas Técnicas Sectoriales se define de la siguiente forma: Es 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.

Tipo de Mercado: Se debe tener en cuenta la interacción de cuatro factores asociados como son utilidad, escasez, deseo y poder adquisitivo. La aplicación del principio económico de oferta y demanda refleja la complejidad de la interacción de los cuatro factores del valor, la oferta de un bien está condicionada por su utilidad y por las limitaciones reales.

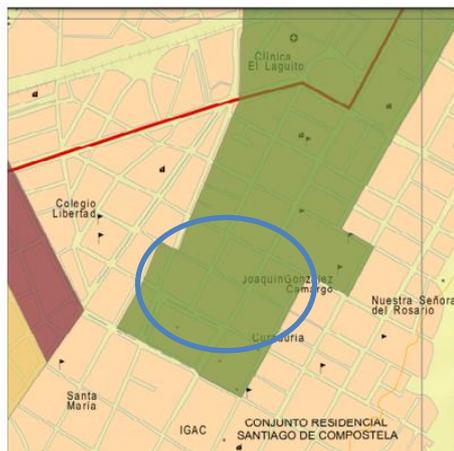
11.6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.6.1.	PAÍS DE UBICACIÓN	: Colombia.
11.6.2.	DEPARTAMENTO	: Boyacá.
11.6.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN	: Sogamoso
11.6.4.	CODIGO CATASTRAL:	157590102000000840022000000000 157590102000000840022000000000
11.6.5.	DIRECCIÓN DE INMUEBLE:	Carrera 11 # 14-142 y Calle 15 #10-71
11.6.6.	COORDENADAS	: Latitud 5°43'05,50" Longitud -72°55'34.37"

11.6.7. **NOMBRE DEL BARRIO** : San Martín - Centro

11.6.8. **INFORMACIÓN DEL SECTOR**

- Sector con uso comercial, el inmueble se encuentra ubicado en el marco de la plaza seis de septiembre en Sogamoso, ubicación SE, el inmueble sujeto colinda por el oriente con el edificio el trébol, por el occidente con la carrera 11, por el norte con la calle 15 y por el sur con el edificio centro 11.
- De acuerdo al POT Sogamoso, Acuerdo 029 de 2016, el uso principal Comercio G1 y G2, permitido, residencial e institucional G1, G2 Y G3. Usos restringidos industrial.
- Predio ubicado en la zona de mayor plusvalía (aumento de valor) de edificación



CONVENCIONES TEMÁTICAS

HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR MAYOR EDIFICABILIDAD

SÍMBOLO	PISOS	AREA (ha)	%
	2 a 6	61.53	17.72
	2 a 8	22.86	6.58
	2 a 12	16.94	4.88
	4 a 6	39.52	11.38
	4 a 8	5.38	1.55
	4 a 12	10.35	2.98
	6 a 8	50.21	14.46
	6 a 12	140.53	40.46

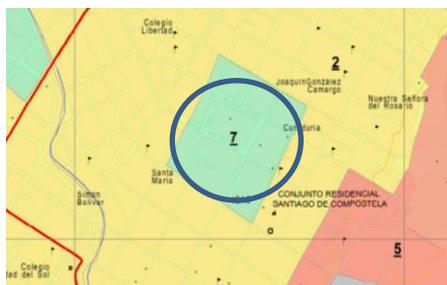
Fuente: POT, cartografía mapa FR-35G Plusvalía mayor edificabilidad. pdf

- Áreas de predios y condiciones de edificabilidad:

corresponde al número de pisos permitidos contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbra de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas. Para dar cumplimiento a la edificabilidad y volumetría, en la siguiente tabla se define condiciones volumétricas de edificabilidad.

Rango de altura Max	Tamaño Mínimo de predio	Frente mínimo	Perfil vial mínimo	Aislamiento posterior	Aislamiento Lateral	Retrosesos / fachada	
						Frontal	Posterior
Hasta 2 pisos	N. A.	N. A.	6,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 3 pisos	72 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 4 pisos	100 m2	6,00 m	8,00 m	3,00 m*	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 5 pisos	150 m2	8,00 m	8,00 m	3,00 m	N. A.	N. A.	N. A.
Hasta 6 pisos	200 m2	8,00 m	10,00 m	3,00 m	N. A.	2,00 m	N. A.
De 7 a 8 pisos	250 m2	10,00 m	12,00 m	4,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
De 9 a 10 pisos	300 m2	12,00 m	14,00 m	4,00 m	2,50 m	2,50 m	2,50 m
De 11 a 12 pisos	450 m2	15,00 m	14,00 m	4,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
De 13 a 15 pisos	700 m2	20,00 m	18,00m	4,00 m	3,50 m	3,50 m	3,50 m
De 16 a 20 pisos	1000 m2	25,00 m	20,00m	4,00 m	4,00 m	4,00 m	4,00 m

- área del terreno 590 m², medidas establecidas página web IGAC. Rango de altura máxima de 11 a 12 pisos.
- Retrocesos: Los retrocesos en las edificaciones se aplican a partir del 5 piso en un modelo de plataforma y aplica para los sectores con tratamiento de desarrollo. En predios que presente antejardín mínimo de 3.50 metros no se aplica el retroceso frontal.
- En los predios esquineros obligados a prever aislamiento posterior, éste se permite como patio, ubicado en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido, no obstante, el patio debe extenderse a lo largo de los aislamientos posteriores colindantes para conformar un área común de la manzana.
- Sótanos: se permitirán en áreas residenciales y múltiples siempre y cuando la rampa se inicie con la línea del paramento o línea de fachada y la inclinación no supere el 14%.
- Andenes: Son las franjas de espacio público construido, paralelas a las calzadas vehiculares, destinadas al tránsito o permanencia de peatones y personas con movilidad reducida. El ancho mínimo de andén en las vías de la malla vial local y colectora será de 2.50 Metros. El ancho mínimo de andén en las vías arteriales será de 3.50 metros. Cuando la altura de la edificación es mayor a 8 pisos, el andén debe ser mínimo de 5.00 metros de ancho. Esta normativa aplica en los nuevos desarrollos o en las áreas de renovación urbana. En áreas de consolidación urbanística, determinadas en el mapa FR 20 – U, denominado Tratamientos Urbanísticos, la Oficina Asesora de Planeación determinará de acuerdo a las condiciones existentes de la sección vial, la existencia y dimensión del andén a proponer.

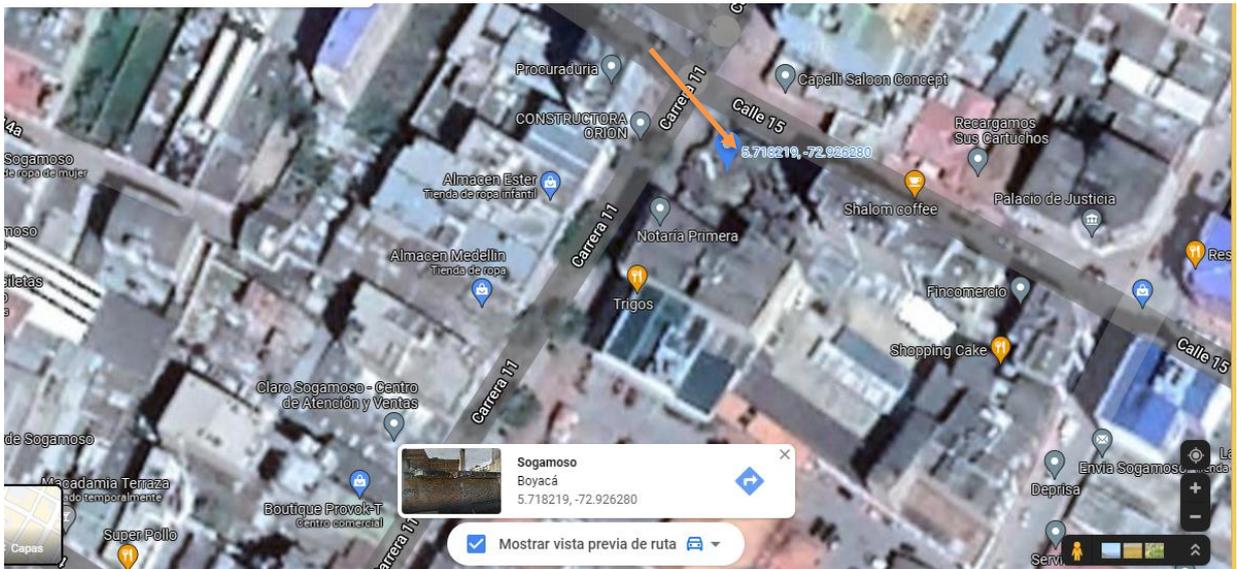


CONVENCIONES TEMÁTICAS			
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS			
SÍMBOLO	TRATAMIENTO	AREA (ha)	%
	Conservación	76.165	4.26
	Consolidación	607.929	34.01
	Desarrollo	508.863	28.47
	Desarrollo por Plan Parcial	93.663	5.24
	Mejoramiento integral	476.481	26.66
	Conservación activa	3.991	0.22
	Renovación urbana	20.444	1.14

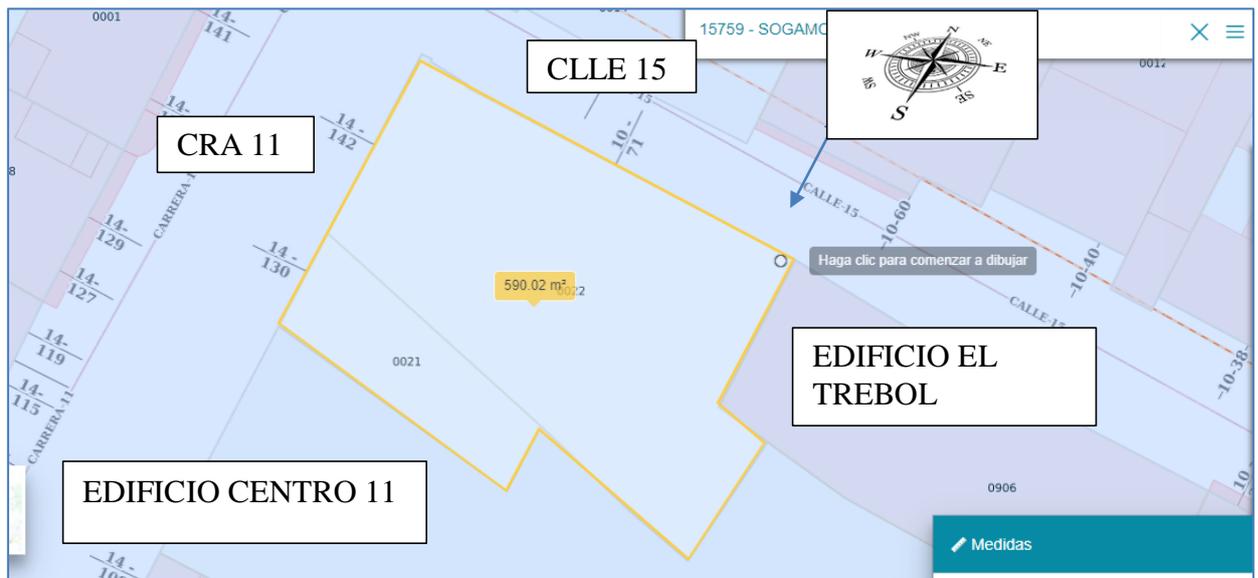
Fuente: Revisión General del POT

Fuente: FR-20-U – tratamiento urbanístico, Renovación urbana

11.6.9. LOCALIZACIÓN



Fuente; <https://www.google.es/maps/@5.7180541,-2.9265219,130m/data=!3m1!1e3?hl=es>



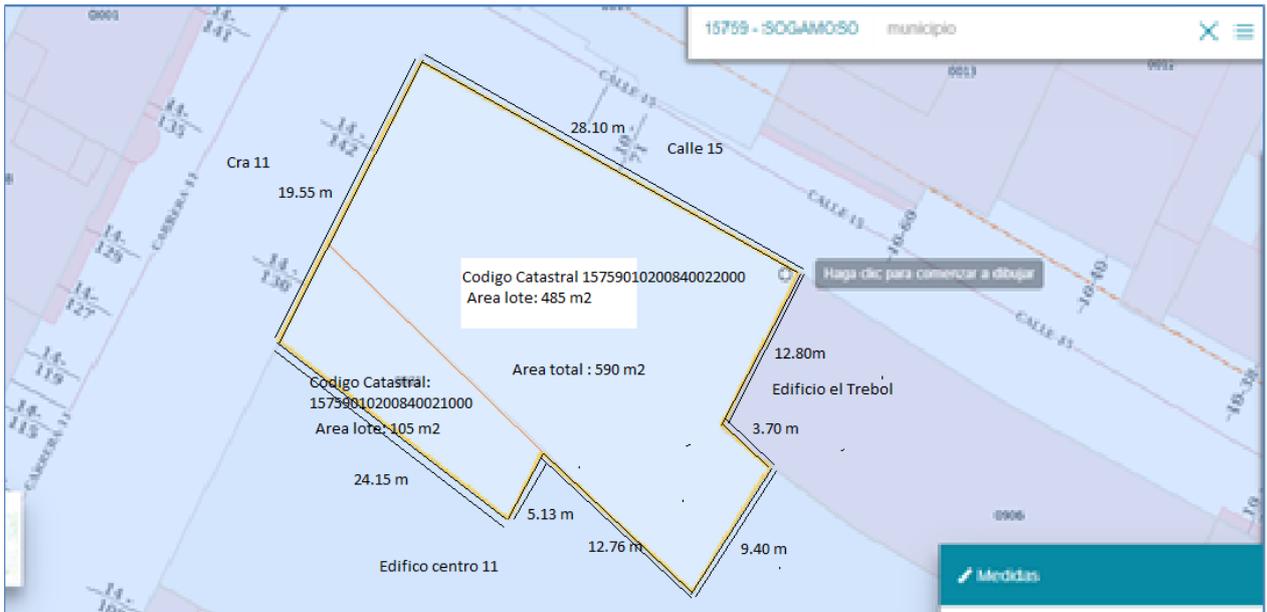
Fuente: Pagina web igac. <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

11.6.10. Vías Catastrales Adyacentes:

Norte: Calle 15
Oriente: Carrera 10
Occidente: Carrera 11
Sur: Calle 14

11.6.11. Linderos (Actualizados y tomados en campo)

Norte: Calle 15 en distancia de 28.10 m
Oriente: En línea quebrada de 12.80 y 3.70 m colinda con Edificio el trébol y en línea quebrada 9.40 m, 5.13 m colinda con edificio centro 11.
Occidente: Carrera 11 en distancia de 19.55 m
Sur: en línea quebrada 24.15 m y 12,76 m colinda con edificio centro 11.



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

11.6.12. **Servicios públicos en el sector:** Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y aseo.

11.6.13. **Usos predominantes:** Tratamiento en renovación urbana, actividad múltiple. uso principal: Comercio G1 y G2, permitido el residencial e institucional G1, G2 Y G3. Usos restringidos industrial.

11.6.14. **Normatividad urbanística del sector:**
PBOT Sogamoso, acuerdo 029 de 2016.

11.6.15. **Vías de acceso:** Carrera 11 y calle 15.

11.6.16. **Amueblamiento urbano**
Nomenclatura, vías pavimentadas con sardineles y andenes.

11.6.17. **Estrato socioeconómico:** 4.

11.6.18. **Topografía:** plana entre 0 y 10%.

11.6.19. **Servicio de transporte público:** Frecuente cada diez minutos, transporte públicos y servicio de taxi.

11.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.7.1. **TIPO DE BIEN INMUEBLE:** Para avaluar construcción

11.7.2. USO ACTUAL

uso principal Comercio G1 y G2, permitido, residencial e institucional G1, G2 Y G3. Usos restringidos industrial.

Fuente: POT Sogamoso, Acuerdo 029 de 2016.

11.7.3. SUPERFICIE:

Lote de terreno	: 590 m2.
Construcción. Sótano	: 384,08 m2
Semisótano y primer piso	: 460,64 m2
Placa, segundo piso	: 557,60 m2
Total, construcción	: 1.402,32 m2.

11.7.4. ESQUEMA DE LA CONSTRUCCIÓN

Se pueden observar los planos adjuntos del estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

11.7.5. Vetustez: 28 años.

11.7.6. Estado de la construcción: En el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park, (vinculo página 8, del presente informe) se puede observar detalladamente el estado de la construcción actual, el cual fue determinado por medio de ensayos de laboratorio bajo el método esclerómetro, método químico Fenolftaleína y núcleos de concreto. En este estudio también se observan los planos de la construcción. A continuación, se pueden ver las conclusiones a las que llega el ingeniero civil, especialista en estructuras, a partir de los resultados obtenidos en su informe, con base en los estudios realizados en campo, laboratorio y apoyado por el estudio de suelos proporcionado por el geólogo Javier Vargas Robles, respecto al estado de la construcción y las diferentes recomendaciones para evitar el deterioro por la exposición a la intemperie y el agua.

Fin página...

- Se puede determinar que la estructura está construida aproximadamente hace más de 30 años y que se encontró sulfatos posiblemente, sin olvidar que presentaba alta cantidad de agua estancada, en especial el fenómeno de sulfatos se encuentra activo en varias partes de la estructura.
- De acuerdo a las pruebas realizadas con el método químico con fenolftaleína se determinó que el estado de carbonatación de la estructura se encuentra afectado en un promedio 31 mm a nivel general, esto se debe a las condiciones climáticas y contaminación, un concreto estructural estándar tarda cerca de 20 años en carbonatar 20 mm que hace parte de la medida de recubrimiento, por la edad de la estructura se calculó que el valor promedio de afectación sería de 31 mm estando dentro de los parámetros normales. Se recomienda remover el concreto carbonatado y posteriormente recubrirlo con concreto hasta alcanzar el espesor del área afectada y generar una protección superficial al concreto.
- Con respecto a la inspección ocular y de medición de fisuras y grietas existentes se puede determinar que se produjeron por retracción y fraguados prematuros y por agentes bioclimáticos característicos de la región.
- La cimentación es un punto donde hay que evaluar ya que aunque los resultados de los núcleos en especial el de la zapata tiene un índice de resistencia 30.1 MPa, que es favorable, la cual se encuentra en condiciones aceptables.
- De acuerdo con la prueba invasiva se extrajeron 20 testigos de concreto y según los resultados de falla de los mismos en laboratorio se concluye que la resistencia a compresión simple del concreto se encuentra en buen estado en la mayor parte de la estructura, por lo cual se recomienda realizar proceso de reforzamiento y remoción de concreto carbonatado en los distintos puntos donde se ve más afectado.

Fuente: estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Centit Park,

- Según los ensayos realizados en situ con el esclerómetro se puede concluir que el concreto se encuentra con valores entre los 2100 Psi y los 3500 Psi.

Se puede decir que la estructura se encuentra en un estado medio bueno y que su construcción y terminación de este edificio se puede seguir y concluir hasta una altura no mayor a los 12 pisos y para ser puesto en servicio teniendo en cuenta lo siguiente:.

Recomendaciones:

- Se debe realizar una buena limpieza a la estructura y protección con algún agente químico para frenar la carbonatación acelerada y producida por los agentes bioclimáticos propios de la región, esto ya que tiene una afectación 31 mm donde lo normal tendría que ser 30 mm, ya que asumimos que la estructura tenga 30 años de construida.
 - El agua de mezclado se le debe realizar un estudio químico para establecer si pueda tener un índice alto de cloruro ya que para la reparación se necesita bajos niveles de cloruro, ya que esta estructura puede contener bastante cloruro y sales de sulfato los cuales debemos prevenir para que no siga afectando las calidades de los concretos y las carbonataciones aceleradas; si no por lo menos dejar decantar el agua en un tanque de 24 a 48 horas para que cumpla con las características de agua de mezclado.
 - Realizar reparación de fisuras y grietas utilizando los métodos planteados y recomendados en este informe tanto en columnas como en placas.
- Elementos que presenta mayor afectación por hormigqueo en dichos elementos debemos escarificar con el cincel hasta llegar al concreto sano, eliminándole el concreto carbonatado para poder fundirle grouting con epoxico que ayuden a tener mayor de adherencia entre los dos concretos para mejorar su comportamiento estructural siguiendo las técnicas indicadas.

Fuente: estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park,

- El acero que se encuentran a la intemperie debe ser remplazado o que presenta bastante desgaste de corrosión, y el que no estén afectado se le debe hacer una limpieza donde se eliminen totalmente partículas que pueda activar la oxidación.
- Hay elementos que pueden llegar a demolerse hasta cierto criterio basado en la experiencia del ingeniero, hay que tener presente que hay varios elementos que habría que hacerles un proceso de auto evaluación en obra ya que el método que utilizamos no nos permite ver más allá del recubrimiento del concreto, si hacemos una escarificación en algunos elementos que veamos con un alto desgaste podríamos tener con certeza que elemento a merita una reparación y hasta que porcentaje se podría llegar hacer una demolición.
- En demoliciones se podría llegar hablar de la parte superior de la estructura ya que ha tenido contacto con agentes contaminantes que pueda afectar la estructura a futuro, estos elementos seria reemplazados, la cimentación se encuentra estable de que hay que hacer algunos procesos correctivos si los hay que hacer pero del 100 % podríamos estar en un 80% en condiciones óptimas.
- Se debe hacer un reforzamiento para reforzar los elementos existentes, y también para cumplir con la norma vigente NSR-10, ya que fue avalado por el decreto 1984.

Fuente: estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

11.7.7. Estado de depreciación de la construcción

Existen múltiples métodos para estimar la depreciación de los inmuebles, no se debe confundir la depreciación inmobiliaria a la contable que es acelerada a 20 años o menos, con el fin de aumentar los gastos y disminuir las utilidades para pagar menos impuestos. En la depreciación inmobiliaria va hasta 100 años, adaptándose mejor a la realidad de las edificaciones.

Existen varios métodos entre ellos línea recta, parábola de kuentzle, método de Ross, método de Heidecke para el estado de conservación, tablas de Fitto y Corvini.

Para determinar el estado de depreciación, de acuerdo a Fitto y Corvini, se da una clasificación según el estado de conservación del inmueble. Esta calificación va de 1 a 5, siendo 1 buen estado y 5 mal estado de conservación. Teniendo en cuenta diferentes factores, como las patologías observadas en las diferentes visitas de campo y las conclusiones y recomendaciones presentes en el estudio de vulnerabilidad, se determina que del 100% de la construcción objeto de este informe, el 80% se encuentra entre

buen y regular estado, por lo tanto, se calificará con 3, y el 20% restante se calificará con 5.

Es importante mencionar que la vida útil para la construcción objeto de estudio, es de 100 años, dado que se trata de una estructura aporticada y reforzada, la cual cuenta con licencias de construcción de fecha 19 de diciembre de 1993 bajo el decreto 1400 de 1984.

11.7.8. Cimentación, vigas y columnas

La depreciación del inmueble también va unido a la vulnerabilidad actual de la construcción (ver estudio de Vulnerabilidad, se adjunta Ver estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

11.7.9. Condiciones de iluminación y ventilación: Buenos

ver estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

11.8. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)

No se encuentra sometido a propiedad horizontal.

11.9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

11.9.1. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** No. 095-9993

11.9.2. **ESCRITURA DE PROPIEDAD:** Escritura No. 1126 de fecha 01/04/1998

11.10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

En el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park, se encuentra un estudio anexo denominado “Estudio de suelos para la construcción de una edificación en la esquina SE, de la carrera 11 con calle 15 de la ciudad de Sogamoso”, realizado por el ingeniero geólogo Javier Vargas Robles, donde se pueden observar, entre otras, las siguientes conclusiones:

“La región ha sido catalogada como una zona de riesgo sísmica alta”.

“Del análisis de los resultados y con las cargas del proyecto se observa que con el sistema de cimentación de zapatas aisladas unidas con vigas de amarre e incluso de lozas de cimentación no es posible garantizar la estabilidad de una edificación de más de 12 pisos utilizando cargas promedio. Este cálculo se debe refinar con la determinación de las cargas exactas puntuales para la base en cada columna, así como del análisis a volcamiento de la edificación según los parámetros sísmicos y dinámicos de la región. Por lo anterior, es que se realiza el análisis para la

complementación de los rangos de carga que podrá asumir la losa de cimentación y cimientos profundos de acuerdo con las variables antes enunciadas”.

“Como el proyecto contempla mantener el sótano y semisótano existente y evaluando el comportamiento de los muros de contención que se construyeron hace más de 20 años, en la estructura existente, se aprecia que los mismos se han mantenido estables ante las presiones laterales de tierra, hidrostática y de sobre cargas que normalmente se presenta por el tráfico de las vías perimetrales. Por lo anterior se recomienda mantener estas estructuras para la nueva construcción, sin embargo, si el proyecto se amplía para mayor cantidad de pisos y mayores cargas, por procesos constructivos se requerirá de la demolición de parte de la estructura que sirve de contención lateral de los muros existentes, entonces se deberá implementar procesos de estabilización como anclajes de muros o sistemas similares para poder terminar la construcción de la cimentación sin que se afecten las obras vecinas”.

11.10.2. **SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Ninguno

11.10.3. **PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

Ninguna

11.10.4. **DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES O EXTRAORDINARIAS**

Ninguna

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

11.11.1. **METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)**

11.11.1.1. **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 Artículo 11. (IGAC.) **El método de costo de reposición** busca establecer el valor comercial objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Parágrafo 1. Se entiende por Vida Remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Parágrafo 2. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como las tablas de Fitto y Corvini.

11.11.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

Se tiene información de precios actuales y cantidades de obra para la estructura en concreto, excavación mecánica y cerramiento del lote. Precios y cantidades de material actualizados a noviembre 2021.

Se aplicará a estos precios la depreciación, para llegar al valor real de las mejoras.

Se puede verificar el presupuesto actualizado de la estructura en el estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park

11.11.1.3. PRESUPUESTO DE ESTRUCTURA EN CONCRETO, EXCAVACIÓN MECANICA Y CERRAMIENTO

ITEM	DESCRIPCIÓN	U/M	CANT	V / UNITARIO	V / TOTAL
1	Estructuras en concreto				
1,1	Losa maciza cimiento concreto 21 MPa - 3000 PSI H=1	m ²	572	\$ 70.800	\$ 40.526.628
1,2	Viga cimentacion y entepiso 21 MPa - (3000 PSI)	m ³	173	\$ 857.778	\$ 148.719.777
1,3	Placa entepiso en concreto de 3000 PSI E=0,10M	m ²	1144	\$ 180.900	\$ 206.949.600
1,4	Columnas E=10, CM DE 3000 PSI	m ³	74	\$ 800.000	\$ 59.025.000
1,5	Malla electrosoldada 0.15 X 0.15 M contrapiso	kg	4528	\$ 3.850	\$ 17.434.083
1,6	Suministro figurada y amarre de acero 60000 PSI 420 N	kg	37215	\$ 5.090	\$ 189.425.802
1,7	Suministro figurada y amarre de acero 37000 PSI 240 N	kg	7867	\$ 4.171	\$ 32.809.987
					\$ 694.890.877
Total costos directo					\$ 694.890.876,83
Costos indirectos (A.I.U)				30%	\$ 208.467.263,05
Administracion				20%	\$ 138.978.175,37
Imprevistos				5%	\$ 34.744.543,84
Utilidad				5%	\$ 34.744.543,84
IVA				19%	\$ 6.601.463,33
Total costos directos + indirectos					\$ 903.358.139,88
Total Presupuesto					\$ 909.959.603,21

Fuente: estudio de vulnerabilidad sísmica y patológica de la estructura existente de la edificación Multicentro Cenit Park.

Cerramiento en ladrillo y mortero

Cerramiento en ladrillo y mortero	Longitud	Altura	Area (M2)
Carrera 11	20,025	2,8	56,07
Calle 15	27,85	2,8	77,98
Area total Cerramiento muro tolete			134,05
Precio Unitario (M2)			\$ 52.490
Precio total			\$ 7.036.336

Excavaciones

Excavaciones	Area (M2)	Altura	Volumen (M3)
Dimensiones	590	4,3	2.537
Excavaciones (M3)			2.537,00
Precio Unitario (M3)			\$ 25.215
Precio total			\$ 63.970.455

11.11.1.4. Cuadro Depreciación de la construcción

MEJORAS 80% AREA CONSTRUIDA		
AÑO DE CONSTRUCCION	1993	
VIDA DE USO	28	AÑOS
VIDA UTIL	100	AÑOS
FACTOR DE USO	28,00	%
FACTOR DE CONSERVACION	3,00	
DEPRECIACION	32,78	%
VALOR A NUEVO	\$ 715.217	
FACTOR COMERCIAL	1,00	
FACTOR POR TAMAÑO	1,00	
VALOR DEPRECIADO	\$ 480.769	
AREA 80%	1.121,83	M2
	\$ 539.341.900	

MEJORAS 20% AREA CONSTRUIDA		
AÑO DE CONSTRUCCION	1993	
VIDA DE USO	28	AÑOS
VIDA UTIL	100	AÑOS
FACTOR DE USO	28,00	%
FACTOR DE CONSERVACION	5,00	
DEPRECIACION	100	%
VALOR A NUEVO	\$ 715.217	
FACTOR COMERCIAL	0,00	
FACTOR POR TAMAÑO	0,00	
VALOR DEPRECIADO	\$ 0	
AREA 20%	280,46	M2
	\$ 0	

11.11.1.5. CUADRO DE VALORES

ITEM	DESCRIPCIÓN	V/TOTAL	
1	EXCAVACIÓN MECANICA	\$	63.970.455
2	ESTRUCTURA EN CONCRETO	\$	694.890.877
3	CERRAMIENTO	\$	7.036.336,00
	TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$	765.897.668,00
	COSTOS INDIRECTOS (A.I.U)	30%	\$ 229.769.300,40
	Administración	20%	\$ 153.179.533,60
	Imprevistos	5%	\$ 38.294.883,40
	Utilidad	5%	\$ 38.294.883,40
	IVA	19%	\$ 7.276.027,85
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS		\$ 995.666.968,40
	TOTAL PRESUPUESTO		\$ 1.002.942.996,25

11.12. VALUACIÓN

11.12.1. LIQUIDACIÓN TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCION	AREA	UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN MEJORAS 80%	1.121,83	M2	\$ 480.769,00	\$ 539.341.087,27
CONSTRUCCIÓN MEJORAS 20%	\$ 280,46	M2	.0	.0
TOTAL				\$ 539.341.087,27
ENTERO				\$ 539.340.000,00
SON: QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$539,340,000).				

11.13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre, y afiliaciones profesionales del valuador, sin consentimiento escrito del mismo y que haga referencia a personas diferentes a las que fue solicitado el trabajo encomendado.

11.14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El valuador no tiene interés en el bien objeto del estudio o valuación.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.

11.15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes hacia quienes está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

11.16. VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e i intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

11.17. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$539,340,000)



Ing. Olga Doralba Barrera Niño
Perito evaluador
RAA AVAL 46.362.196
Miembro Lonja de propiedad Raíz de Boyacá

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

11.18. ANEXOS

11.18.1. FOTOGRAFICOS



ENTORNO



ENTORNO DESDE PLAZA. 6 SEPT



CONSTRUCCIÓN SOBRE LA CLLE 15



CONSTRUCCIÓN SOBRE CRA 11



VIA, ANDEN Y MURO SOBRE CRA 11



ESQUINA CRA 11 CALLE 15



DETALLE COLUMNAS EN SOTANO



SEMISOTANO



VIGAS Y COLUMNAS



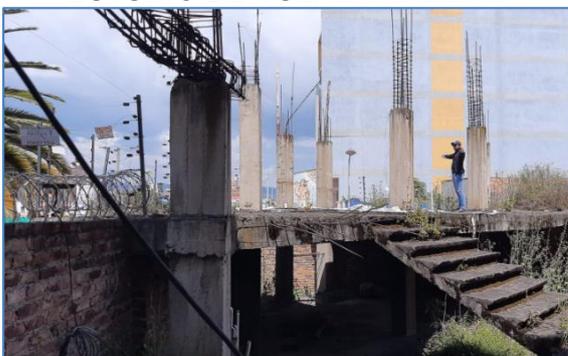
EVIDENCIA ENSAYO LABORATORIO



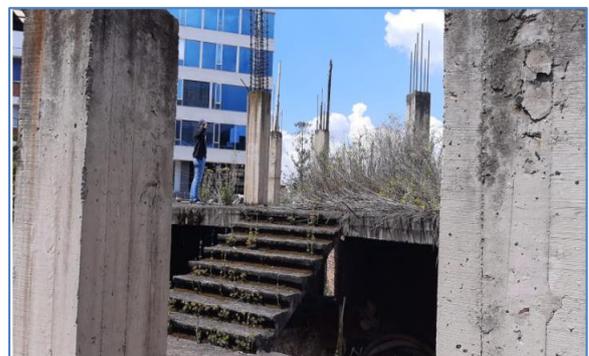
COLUMNAS IDENTIFICADAS PARA
ESTUDIO DE VULNERABILIDAD



PLACA DE ENTREPISO



PARTE SUPERIOR DE LAS COLUMNAS
SIN REVESTIMIENTO



ESCALERAS A PLACA SEGUNDO PISO



PLACA DE PISO



ESTRUCTURA DE COLUMNA SIN
CONCRETO



COLUMNA PARCIALMENTE CUBIERTA
CON CONCRETO



COLUMNAS Y PANTALLAS EN
CONCRETO

11.18.2. COPIA ESTUDIO DE VULNERABILIDAD – FOLIOS 159

11.18.3. COPIA ESTUDIO DE SUELOS – FOLIOS 107

Fin de página...

12. CONCLUSIONES

- En la formulación de costo de reposición se debe incluir el valor del lote, en este caso se omitió el valor, ya que el encargo valuatorio solo se refería al valor de las mejoras, relacionadas con las obras civiles construidas sobre el terreno.
- El área del terreno fue medido y verificado en la página web del IGAC y al utilizar las herramientas de medición de la mencionada página, con respecto a áreas se observó 590 m², y corresponde a dos códigos catastrales como se explica en el informe.
- En las conclusiones y recomendaciones de los estudios anexos se puede observar que: con las pruebas invasivas se extrajeron 20 testigos de concreto y según los resultados de falla de los mismos en laboratorio se concluyó que la resistencia a compresión simple del concreto se encuentra en buen estado en la mayor parte de la estructura, por lo cual se recomienda realizar procesos de reforzamiento y remoción de concreto carbonatado en los distintos puntos donde se ve más afectado.
- Según las conclusiones de los estudios anexos, muestra que los ensayos realizados in situ con el esclerómetro se puede concluir que el concreto se encuentra con valores entre los 2100 Psi y los 3500 Psi.
- El presupuesto de obra a valor actual (estructura, cerramiento y excavación mecánica) tiene un valor de Mil dos millones novecientos cuarenta y dos mil novecientos noventa y seis pesos moneda colombiana (\$1.002'942.996).
- De acuerdo a lo observado en el estudio de vulnerabilidad y patología de la estructura existente y lo observado en visita de campo se tiene que el 80% de la construcción se encuentra entre buen y regular estado de conservación y el 20% de la obra se encuentra en mal estado.
- Teniendo en cuenta lo anterior, se determinó que el valor de metro cuadrado en estado de conservación regular (3), construido a valor actual y depreciado, corresponde a \$480.769 Pesos moneda colombiana. Esto corresponde al 80% de la construcción.
- Respecto al 20% restante, se determina que este se encuentra en un mal estado de conservación, donde según la clasificación de Fitto y Corvini, esta corresponde a un valor de 5. Por lo anterior, este 20% restante de obra ya se encuentra depreciado en su totalidad, por lo cual tiene un valor de cero pesos.
- Valor total de la construcción (mejoras) es de Quinientos Treinta Y nueve Mil Trescientos Cuarenta Pesos (\$539.340.000).
- Los estudios adjuntos a este informe son actualizados puesto que los análisis y resultados de laboratorio son recientes, menores a cinco años y el presupuesto de obra se actualizo a precios de noviembre 2021.

13. CERTIFICADO RAA AVAL



PIN de Validación: b4450ac6



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) OLGA DORALBA BARRERA NIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 46362196, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-46362196.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OLGA DORALBA BARRERA NIÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Feb 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Abr 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b4450ac6



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	22 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	22 Abr 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: b4450ac6



Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen
Académico

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 12 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ
Dirección: CALLE 12 # 10-48 OF 307C
Teléfono: 3213700309
Correo Electrónico: albani803@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Sanitaria y Ambiental - La Fundación Universitaria de Boyacá.



PIN de Validación: b4450ac6



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) OLGA DORALBA BARRERA NIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 46362196.

El(la) señor(a) OLGA DORALBA BARRERA NIÑO 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

b4450ac6

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 Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal