

República de Colombia



Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C. veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).
EXPEDIENTE No 040-2017-00419

Para resolver, del avalúo comercial (experticio) (fl. 107 a 135) respecto del bien inmueble identificado con **F.M.I. No. 50N-20494035** que asciende a la suma de **\$1.742.437.700,00 m/cte** aportado por el apoderado de la parte accionante, dentro del presente asunto, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días conforme lo prevé el artículo 444 del C.G.P.

Por la Oficina de Apoyo, inclúyase en el microsítio web de este Juzgado la documental, para consulta de los interesados.

NOTIFÍQUESE,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

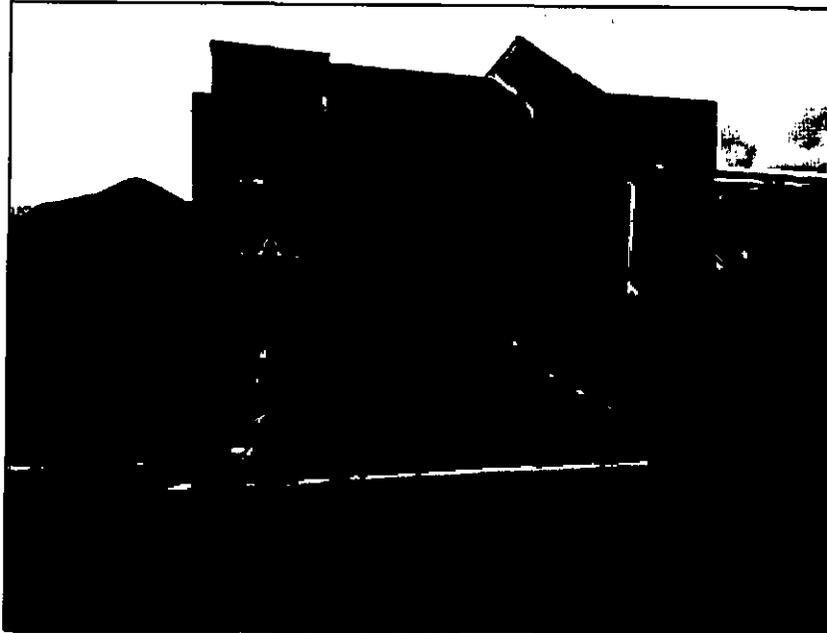
DARÍO MILLÁN LECUZAMÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por anotación en **ESTADO No. 16**
Fijado hoy **29 DE FEBRERO DE 2024**, a la hora de las **8:00 a.m.**

Lorena Beatriz Manjarrez Vera
Secretaria

LoreL

AVALÚO COMERCIAL



**LOTE 7
CONDOMINION VIZCAYA ETAPA I**

CÓDIGO PRG: PRG_2023_1174800

MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA

MAYO DE 2023

CONTENIDO

PÁGINA

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	5
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	6
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	8
5. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	13
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	14
7. METODOLOGÍA VALUATORIA.....	17
8. CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	20
9. CONSIDERACIONES FINALES	21
10. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	24
11. AVALÚO COMERCIAL.....	25
12. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN	26
13. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN	26

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN.
- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- ESTUDIO DE MERCADO

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:**
BANCOLOMBIA S.A.
- 1.2 DESTINATARIO DEL AVALÚO:**
BANCOLOMBIA S.A.
- 1.3 TIPO DE INMUEBLE:**
Casa en condominio sometida al régimen de propiedad horizontal.
- 1.4 TIPO DE AVALÚO:**
Avalúo comercial.
- 1.5 OBJETO DEL AVALÚO:**
Determinar el avalúo comercial del inmueble para su consideración en una posible transacción comercial de compraventa y/o toma de decisiones de carácter administrativo.
- 1.6 DIRECCIÓN:**
Condominio Vizcaya etapa 1, unidad 7.
- 1.7 COORDENADAS:**

Latitud – Longitud (GMSS)	Latitud – Longitud (decimal)
4°46'59.0"N 74°07'20.3"W	4.783056, -74.122306

Fuente: Google Maps. Sistema de Coordenadas WGS-84.

1.8 LOCALIZACIÓN:

La casa ubicada en la unidad 7 se localiza dentro del condominio Vizcaya Etapa 1, del municipio de Cota, zona rural del mismo, dentro del condominio Vizcaya el cual tiene su acceso por la vía que comunica a Cota con el sector de Siberia.

1.9 MUNICIPIO:
Cota (214)

1.10 DEPARTAMENTO:
Cundinamarca (25).

1.11 DESTINACIÓN ACTUAL:

Residencial en propiedad horizontal

1.12 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Copia de los Certificados de Tradición y Libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20494035 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte, impreso el 23 de febrero de 2023.
- Copia de Escritura Pública No. 18957 del 28 de diciembre de 2006, protocolizada en la Notaria veintinueve (29) de Bogotá.

1.13 FECHA DE LA VISITA:

15 de mayo de 2023.

Nota: Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTO:

15 de mayo de 2023.

1.15 FECHA DEL INFORME:

19 de mayo de 2023.

1.16 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

APRA SAS, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura Pública).

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

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. PROPIETARIOS:

Guarín Parra Hugo Antonio CC 79554012.

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Inmueble adquirido mediante compraventa de acuerdo con la escritura pública No. 18957 del 28 de diciembre de 2006, protocolizada en la Notaria veintinueve (29) de Bogotá.

2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50N-20494035

2.4. CÓDIGO PREDIAL:

Número catastral predio en mayor extensión: 00-00-0003-070800, 00-00-0003-070900, 00-00-0003-009200.

Nota: El Certificado de Tradición no cuentan con información de código predial del inmueble objeto de avalúo, se referencia el código predial del predio en mayor extensión.

2.5. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble objeto de avalúo se localizan al interior del Condominio Vizcaya Etapa 1, que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública No. 9217 protocolizada el 28 de julio de 2006 en la Notaría 29 de Bogotá D.C, con adición al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 9909 protocolizada el 23 de julio de 2007 en la Notaría 29 de Bogotá D.C, y su última reforma mediante escritura pública No. 4588 protocolizada el 08 de marzo de 2018 en la Notaría 29 de Bogotá D.C

2.5.1. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

Unidad 7: 0.781%

2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS

De acuerdo con el certificado de tradición suministrado, el inmueble presenta limitación y/o gravamen que afecte el dominio de la propiedad.

Anotación (11): Embargo ejecutivo con acción personal, mediante oficio 1942 del 18-09-2017 del juzgado 040 civil de circuito de Bogotá D.C.

NOTA: El anterior resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos del inmueble.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto de avalúo se ubica en el Condominio Vizcaya etapa 1, el cual se localiza sobre la vía que comunica a Cota con Siberia, dentro de zona Rural del municipio de Cota, departamento de Cundinamarca, el cual se caracteriza por ser un sector de desarrollo, con presenta de proyectos multifamiliares de tipo residencial de tipo campestre. esta servido de importantes vías que facilitan el desplazamiento al interior del sector y a otros sectores aledaños.



Imagen satelital del sector
Fuente: Mapas Apple.

3.2. SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE : Vereda El Abra Punto Viejo.
POR EL SUR : Vereda Parcelitas.
POR EL ORIENTE : Vereda Tuna.
POR EL OCCIDENTE : Vereda Vuelta Grande.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

La zona en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un sector residencial de estrato alto (6) caracterizado por la presencia de vivienda multifamiliar en conjuntos o agrupaciones residenciales de viviendas tipo campestre.

3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector se encuentra clasificado dentro del estrato seis (6) correspondiente a una clase social alta, aplicable únicamente para aquellos inmuebles de uso residencial, como es el caso.

3.5. VÍAS DE ACCESO

El sector de localización del inmueble cuenta con numerosas vías del Sistema de la malla vial arterial, complementario y local que permite un adecuado desplazamiento desde y hacia otros sectores del municipio.

A través de la vía cota-Siberia vía del orden nacional, el condominio cuenta con acceso sobre la misma la cual se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6. SERVICIO DE TRANSPORTE

Presenta un buen transporte público, prestado por diferentes rutas de buses, intermunicipales que transitan sobre las vías que circundan el sector, con una frecuencia permanente.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras. Estos son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

En relación con el espacio público, el sector dispone de alumbrado público, vías internas en buen estado de conservación, iluminación y señalización.

El sector cuenta con una importante cantidad de áreas verdes.

3.8. TOPOGRAFÍA

La topografía del sector es plana con pendientes inferiores al 3%.

3.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA

De acuerdo con lo observado en el sector e inmediaciones, en la actualidad se presenta una mediana actividad edificadora para conjuntos residenciales de uso residencial de tipo multifamiliar, debido a que es un sector en desarrollo.

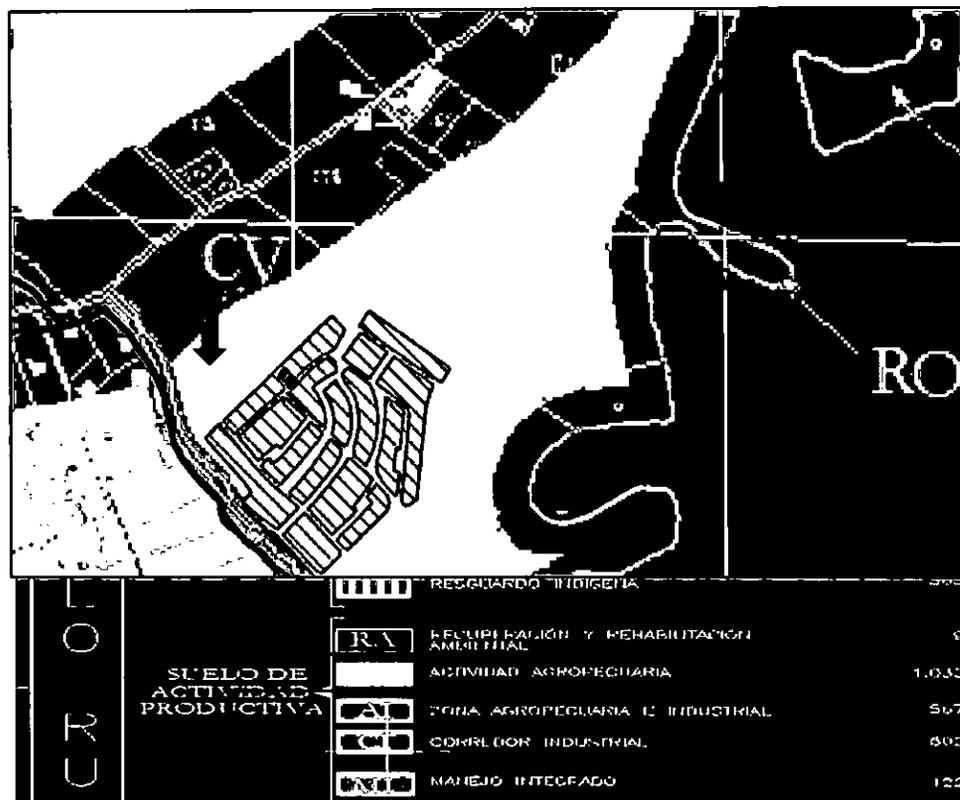
3.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con la actividad edificadora, el mercado inmobiliario y de la finca raíz, se considera que las perspectivas de valorización del sector y del inmueble son favorables en el mediano y corto plazo.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1. NORMATIVIDAD

El inmueble se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 012 (20 de octubre de 2000) por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de cota - Cundinamarca, se establecen las normas de desarrollo urbanístico y se define el programa de ejecución para el desarrollo territorial del municipio.



Fuente: plano de zonificación general-

ARTÍCULO 70: AGROPECUARIO: Comprende las actividades agropecuarias, en forma individual o asociada, en unidades productivas de diferente escala.

ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG

ARTÍCULO 137: USOS: La Zona de Actividad Agropecuaria corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 1 del presente Acuerdo, cuyos usos son:

1. **Usos principales:** Agropecuario y forestal.
2. **Usos compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, recreacional y deportivo, vivienda unifamiliar, comercial y de servicios nivel 1.
3. **Usos condicionados:** Cultivos bajo invernadero, infraestructura básica para usos principales, compatibles y condicionados; comercial y de servicios niveles 2 y 3; institucional; y vivienda bifamiliar y multifamiliar.
4. **Usos prohibidos:** Los demás

PARÁGRAFO 1: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional o intermunicipal y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

PARÁGRAFO 2: Las propuestas con usos diferentes a vivienda, se tramitarán como proyectos especiales.

ARTÍCULO 138: NORMAS URBANISTICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo I del presente Acuerdo):

1. Tamaño mínimo de lote: La UAF establecida para el sector o el existente para lote

individual en vivienda unifamiliar o bifamiliar.

En multifamiliar, según cuadro de densidades en la zona de actividad agropecuaria –AG.

2. Frente mínimo de lote: 50 metros o existente.

3. Densidad máxima: Según cuadro de densidades en la zona de actividad agropecuaria –AG.

4. Índice máximo de ocupación: Según cuadro de densidades en la zona de actividad agropecuaria –AG.

5. Índice máximo de construcción: Según cuadro de densidades en la zona de actividad agropecuaria –AG.

6. Cesión pública: 4% del área total del lote por desarrollar.

7. Cesión comunal: 35% del área del lote en ocupación agrupada. 15% del área del lote en ocupación dispersa.

8. Reforestación obligatoria: Hasta completar el 15% del área del predio.

9. Celaduría: La establecida.

10. Opciones de intervención: Las indicadas.

ARTÍCULO 139: NORMAS VOLUMETRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo):

1. Altura máxima: 2 pisos y altillo.

2. Aislamientos:

a. De predios vecinos: 10 metros.

- b. De vías locales: 5 metros.
- c. De vías del plan vial regional: 15 metros.
- d. Entre edificaciones en un mismo predio: 5 metros.
- 3. Empates: No aplica.
- 4. Sótano y semisótano: Permitidos.
- 5. Voladizos: Libres- Fuera de los aislamientos.
- 6. Patios: Los establecidos.
- 7. Cerramientos del predio: Cercas transparentes- arborización en linderos.

ARTÍCULO 140: PUESTOS PARA VEHICULOS: (Determinados en el Título IV, Capítulo III del presente Acuerdo). Se establecerán como mínimos los siguientes:

- 1. Aparcamientos propietarios: Dos (2) por vivienda. En otros usos, lo establecido.
- 2. Estacionamientos visitantes: Uno (1) por vivienda. En otros usos, lo establecido.
- 3. Excepciones estacionamientos: Las indicadas.

ARTÍCULO 62. EL SUELO RURAL DE CARÁCTER SUBURBANO: Es aquel en el cual se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Se identifica en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo, bajo la denominación SU. Está compuesto por:

ZONA AGRORESIDENCIAL

b. MÚLTIPLE SU-2-, ubicada en el costado oriental de la Carrera Quinta (5ª.) (Vía Chía-Cota-Funza) en las proximidades del perímetro urbano hasta la variante. Esta zona se delimita según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo y se identifica bajo la denominación SU-2.

ARTÍCULO 182: CUADRO No. 20 DE DENSIDADES EN LA ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL MULTIPLE -SU-2-

Para todos los usos

Rango de áreas	Densidad máxima	Máximo bifamiliar	Índice máximo de ocupación	Índice máximo de construcción	Modalidad de ocupación
Menores de 1600 m ²	1	1	0.08	0.12	Dispersa
1.600 a 3.200 m ²	1	1	0.10	0.16	Dispersa
3.201 a 6.400 m ²	3	2	0.12	0.19	Agrupada
6.401 a 9.600 m ²	5	No aplica	0.13	0.21	Agrupada
9.601 a 12.800 m ²	8	No aplica	0.16	0.25	Agrupada
12.801 a 16.000 m ²	12	No aplica	0.19	0.30	Agrupada
16.001 a 19.200 m ²	16	No aplica	0.21	0.33	Agrupada
19.201 m ² o más	6	No aplica	0.24	0.37	Agrupada

PARÁGRAFO: Los beneficios en el incremento de densidad e índices sólo se pueden obtener bajo la modalidad de ocupación agrupada, para todos los usos.

4.2. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Por tratarse de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se consigna información sobre la volumetría y aprovechamiento urbanístico, sin embargo, esta se encuentra sometida únicamente el lote por lo que en este caso se consigna este ítem de edificabilidad urbanística aplicable al lote en mayor extensión sobre el cual se construyó el proyecto del Condominio Vizcaya etapa 1:

CONDICIONES GENERALES	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	2 pisos más altillo
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Agrupada
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,37
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,24
UNIDADES DE VIVIENDA POR FG	6 viviendas x Fanegada

Cuadro de índices volumétricos

DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	ÁREA RESULTANTE NORMA
Índice de ocupación	0,24	271,10
Índice de construcción	0,37	417,94

Cuadro de áreas construidas máximas permitidas por norma.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PERMITIDA POR NORMA	AREA RESULTANTE MEDICIÓN	ÁREA FUERA DE NORMA
PISO 1	271,10	168,97	0,00
PISO 2	146,85	161,81	0,00
TOTAL	417,94	330,78	0,00

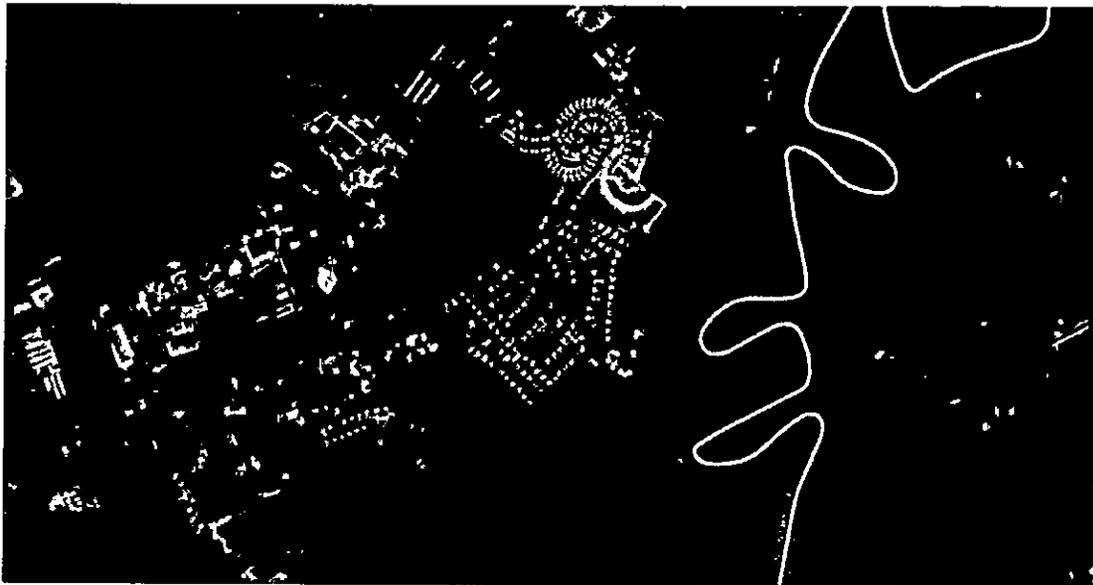
Cuadro de cálculo de áreas físicas y fuera de norma.

- Para el presente informe de avalúo no se suministró copia de la licencia de construcción del inmueble o licencia de urbanismo del Condominio Vizcaya etapa 1.
- El análisis normativo se realiza sobre el predio en mayor extensión, debido a que no fue suministrada licencia de urbanismo del Condominio Vizcaya etapa 1 y/o Licencia de construcción del inmueble objeto de avalúo, las áreas legales quedan para verificación por parte del solicitante. Es importante mencionar que el análisis normativo tiene en cuenta que el predio en mayor extensión cuenta con una cabida superficial de 30.698,42 m², dato importante para la interpretación del cuadro de densidades del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Se recomienda realizar la solicitud de norma urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo ante la oficina de planeación del municipio de Cota, como soporte del presente análisis e interpretación de la norma.

5. DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO

5.1. TERRENO (Mayor Extensión)

El lote de terreno de mayor extensión sobre el cual se levanta la construcción del Condominio Vizcaya Etapa 1, se construyó sobre un lote con un área aproximada de 30.698,42 m², de conformidad al folio de matrícula de mayor extensión No. 50N-20478641.



5.2. CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno descrito se levanta El Condominio Vizcaya Etapa 1, corresponde a un conjunto cerrado cuenta con 147 casas, cuenta con caminos de circulación vehicular y peatonal internos de buenas especificaciones constructivas.

El Condominio Vizcaya cuenta con los siguientes servicios e infraestructura, de acuerdo con la información suministrada y verificada en el momento de la inspección al inmueble:

- Gimnasio.
- Zona BBQ.
- Portería.
- Parque para niños
- Zonas verdes.
- Cancha de tenis de polvo de ladrillo
- Cancha múltiple.
- Lago artificial

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UNIDAD O LOTE No. 7

El inmueble objeto de avalúo se ubica en Condominio Vizcaya Etapa 1, presenta disposición interior, el lote de terreno se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, sobre este se levanta una construcción de dos pisos correspondiente a una casa. La cual no se describe dentro de la documentación suministrada. El lote No. 7 objeto de avalúo cuenta con área de terreno de 1.129,58 m².

6.1.1. DEPENDENCIAS

La distribución interna es la siguiente:

La casa cuenta con dos (2) nivel de altura y se distribuye de la siguiente manera:

Piso 1: Sala, comedor, cocina, baño social, escalera, cuarto de servicio, baño de servicio, estudio.

Piso 2: dos (2) habitaciones, 2 baños privados, terraza, hall de alcobas, estar de habitaciones.

Piso 1 exterior: jardín y zona de parqueo, zona de depósito.

6.1.2. ACABADOS INTERIORES

CASA PRINCIPAL	
Cubierta	Teja de barro.
Pisos	En madera y alfombra.
Muros	En estuco y pintura.
Cielorraso	Drywall.
Puertas	Externas e Internas en madera.
Ventanería	Marcos en aluminio con vidrios planos.
Cocina	Cocina integral con enchape en pisos y paredes en porcelanato, mesón en granito pulido con poceta en acero inoxidable, gabinetes superiores e inferiores en termolaminado.
Baños	Con enchapes en pisos y muros en tableta cerámica, gabinetes en madera, espejos grandes, mobiliario sanitario de calidad nacional y división para la ducha en vidrio templado, cuenta con tina de hidromasajes. Y sauna
Acabados en Madera	La construcción presenta muebles empotrados en madera para biblioteca y muebles distribuidos en todo el inmueble.
Edad	Quince (15) años.

Estado de conservación	Presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.
-------------------------------	--

6.1.3. INDICADORES ECONÓMICOS

INMUEBLES	VALOR IMPUESTO	VALOR ADMINISTRACIÓN
Lote 7	Sin información	Sin información

6.1.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble tiene conexión con los siguientes servicios públicos domiciliarios:

- Acometida de acueducto.
- Acometida de energía eléctrica.
- Alcantarillado.
- Gas natural
- Recolección de basuras
- Telefonía e internet

6.2. CUADRO DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREAS CONSTRUIDAS
Casa piso 1	168,97 m ²
Casa piso 2	161,81 m ²
Área total construida	330,78 m²

Fuente:

*Áreas calculadas a través de medida directa con distanciómetro por lo que se debe considerar aproximada.

Nota 1: En el presente avalúo, de acuerdo con las disposiciones y normatividad vigente sobre la elaboración de avalúos comerciales definidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en su artículo 18º establece: "Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad".

6.3. IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES MUEBLES O INMUEBLES INCORPORADOS AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

6.3.1 BIENES INMUEBLES

El inmueble no cuenta con zonas de uso exclusivo que se describan en los documentos suministrados.

6.3.2 BIENES MUEBLES

El presente estudio de avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de bien mueble (maquinaria, equipo, muebles o enseres).

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como por las premisas establecidas en el presente informe, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

7.1. EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO (VENTA)

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se 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 ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden similares características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles de alguna manera similares en la zona de influencia inmediata; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área, disposición dentro de la manzana, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Debido a las características del inmueble objeto de avalúo, se recurrió al método de comparación de mercado a partir de la investigación de inmuebles similares (casas) ubicadas en condominio en donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, ubicados en el sector de localización, en sectores colindantes.

7.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

7.3.1. TERRENO MÉTODO DE COMPARACIÓN 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.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales de oferta de inmuebles un tanto similares (casas) ubicadas en el mismo sector de localización, en la zona de influencia inmediata y en sectores de alguna manera comparables; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa;

en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, disposición, área, reglamentación, destinación económica, disponibilidad de garaje, vetustez, etc. De la investigación de mercado realizada se encontraron en total seis (6) ofertas de inmuebles en el sector y condominio. Una vez analizadas y depuradas, se tomaron cinco (5) ofertas como las más comparables al inmueble en estudio. Con estas ofertas, se obtuvo un valor promedio para el terreno de \$ 850.591 por m², con un coeficiente de variación de 5,54%; una desviación estándar de \$47.124; un valor por m² para el límite superior de \$897.715 y un valor para el límite inferior de \$803.468.

OFERTAS	Valor m ² Terreno
1	\$ 862.667
2	\$ 848.440
3	\$ 774.427
4	\$ 902.911
6	\$ 864.511
PROMEDIO	\$ 850.591
DESV.ESTANDAR	\$ 47.124
COEF. VARIACION	5,54%
LIMITE SUPERIOR	\$ 897.715
LIMITE INFERIOR	\$ 803.468
VALOR ADOPTADO	\$ 850.000

Teniendo en cuenta lo anterior, las características que presenta el inmueble avaluado y aclarando que seis (6) de las ofertas seleccionadas se encuentran al interior del mismo conjunto en donde se encuentra el inmueble objeto de estudio, pero con acabados de alguna manera inferior a los acabados del inmueble objeto de avalúo, se adopta un valor correspondiente al promedio de la muestra, el cual se ajusta a \$ 850.000 por m².



7.4. CONSTRUCCIÓN

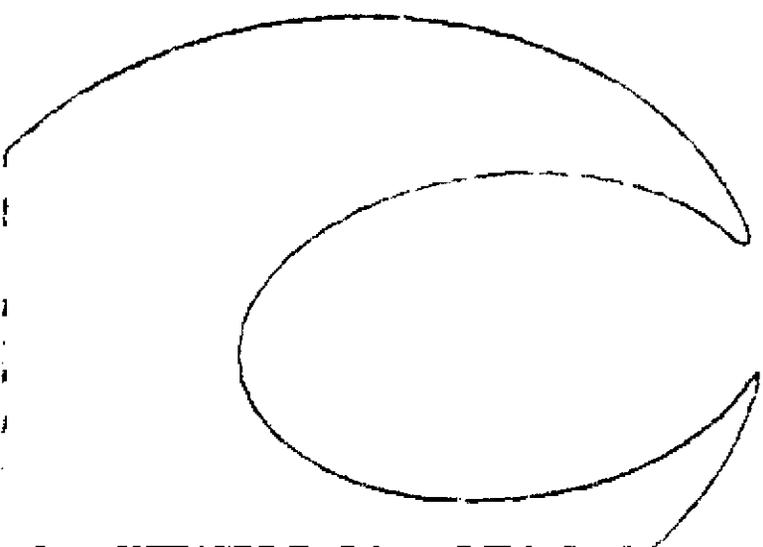
De la aplicación del método reposición, así como de la información de los costos totales a la fecha (costos directos + indirectos), complementado con la información de la vida útil técnica, edad y estado de conservación se ha establecido el valor comercial de la construcción así:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	15	100	15.00%	2	10.93%	\$ 2.652.800,00	\$290.076	\$2.362.724	\$ 2.365.000

7.5. CONCLUSIONES DE VALOR

Dicho con los procedimientos descritos anteriormente, se resumen a continuación los valores para la liquidación del avalúo:

DESCRIPCION	VALOR UNITARIO
Terreno	\$ 850.000
Construcción	\$ 2.365.000



8. CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Por las características propias del sector, no se presentan condiciones que generen un impacto ambiental negativo.

8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los documentos suministrados, el inmueble en estudio no presenta limitaciones o gravámenes.

8.4. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos.

8.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no presenta problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento pueda afectar la comercialización del inmueble.

9. CONSIDERACIONES FINALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales que se tuvieron en cuenta para la asignación del valor comercial:

- El inmueble objeto de avalúo se ubica en el Condominio Vizcaya Etapa 1, localizado sobre la vía que comunica Cota con Siberia en zona rural de del municipio de Cota, donde predominan los usos residenciales.
- El condominio cuenta con buenas condiciones de acceso al sector al contar con importantes ejes viales arteriales de la ciudad, las cuales permiten el enlace con los diferentes puntos cardinales de esta, como son la vía que comunica Cota con Siberia, la cual permite la comunicación con diferentes sectores del casco urbano de cota y la ciudad de Bogotá, con buen estado de conservación y mantenimiento.
- El servicio de transporte público urbano para el sector es bueno, por contar con gran variedad de rutas del servicio público de tipo intermunicipal los cuales permiten la comunicación con diferentes municipios del sector de localización y la ciudad de Bogotá D.C.
- La especial dotación comunal con la que cuenta el Condominio Vizcaya etapa 1, sus buenas zonas de circulación peatonal y vehicular, zonas verdes, entre otros.
- Las especificaciones del terreno sobre el cual se levanta el inmueble objeto de avalúo, el cual cuenta con una topografía plana, forma regular similar a un rectángulo, relación frente-fondo aproximada de 1:2.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del condominio al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, en relación con tipo de materiales, acabados interiores, diseño, iluminación natural, ventilación, buen estado general de conservación, vetustez aproximada de quince (15) años.
- El inmueble según normatividad del PBOT se encuentra en zona de actividad agropecuaria, no obstante, sobre este se desarrolló el proyecto urbanístico correspondiente al Condominio Vizcaya etapa 1, sometido al régimen de propiedad horizontal y de acuerdo con la interpretación normativa este se encuentra dentro de una zona agrorresidencial SU-2, la cual permite uso de vivienda mediante tipología dispersa o agrupada.
- Las buenas especificaciones constructivas del inmueble objeto de avalúo ubicado en el lote No. 7, la buena distribución y diseño de sus espacios, los

buenos acabados empleados, así como su buen estado de conservación y mantenimiento.

- El área construida relacionada en el presente informe fue medida en el momento de la inspección del inmueble, razón por la cual se debe considerar aproximada debido a que no se suministraron planos, o fuentes con dicha información.
- La participación del inmueble en cuanto a coeficiente de copropiedad está dada sobre el lote de terreno (Lote o unidad No. 7).
- Para el presente informe de avalúo no se suministró licencia de construcción del inmueble o licencia de urbanismo del Condominio Vizcaya etapa 1, por lo cual, las áreas de construcción legalmente constituidas quedan sujetas de verificación por parte del solicitante.
- Si bien no se suministró licencia de construcción o de urbanismo, es importante resaltar que el Condominio Vizcaya etapa 1 cuenta con una vetustez de aproximadamente 15 años, por lo cual, se considera que está se desarrolló en legal y debida forma.
- La investigación económica de oferta y demanda de casas de características similares al avaluado, en el sector de influencia y en edificios que se consideran comparables, se considera moderada.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiéndose por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- El valor comercial asignado al inmueble se entiende tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular y reconocimiento del inmueble.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.



OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- Se recomienda realizar la respectiva solicitud de normatividad urbanística del inmueble objeto de avalúo.
- Se recomienda realizar la solicitud de planos arquitectónicos del inmueble objeto de avalúo, así como de la licencia de construcción, en tal caso de no contar con planos arquitectónicos, se recomienda realizar un levantamiento topográfico o arquitectónico con el fin de tener una fuente de información que soporte las áreas construidas.
- En el presente avalúo, de acuerdo con las disposiciones y normatividad vigente sobre la elaboración de avalúos comerciales definidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en su artículo 18º establece: ***“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad”.***

9.1. TIEMPO Y FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

De acuerdo con el criterio de Herweert, metodología adoptada por el banco, el inmueble objeto de estudio presenta un factor de comercialización de acuerdo con el coeficiente de oferta y demanda de:

COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN
1.11804	1.000000	1.11804

9.2. OFERTA Y DEMANDA

De acuerdo con la investigación realizada en el sector de influencia directa donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, la oferta de predios comparables en el sector es buena debido a que se encontraron una cantidad considerable de predios en venta y/o arriendo, las ofertas de proyectos nuevos de vivienda unifamiliar y comercial es moderada en el sector de localización y sectores colindantes.

10. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS, APRA SAS., de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están evaluando.
- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.
- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.



11. AVALÚO COMERCIAL

Lote No. 7, Condominio Vizcaya Etapa 1
Municipio de Cota, Cundinamarca

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO m ²	SUBTOTAL
Terreno	1129,58	\$ 850.000	\$ 960.143.000
Construcción	330,78	\$ 2.365.000	\$ 782.294.700
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 1.742.437.700

SON: MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALÚO: Un año, a partir de la fecha de la inspección ocular, siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble, del sector y situación macroeconómicas del país.

Bogotá D.C., mayo 19 de 2023.

\$ AVALÚO

Atentamente,


CARLOS ANDRÉS GARCÍA
 Perito Designado
 R.A.A. AVAL-1020751803


EDWIN SANCHEZ SALAZAR
 Director Gestión de Avalúos
 R.A.A. AVAL-1023900607

12. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN

LOTE No. 7
CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I
MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA

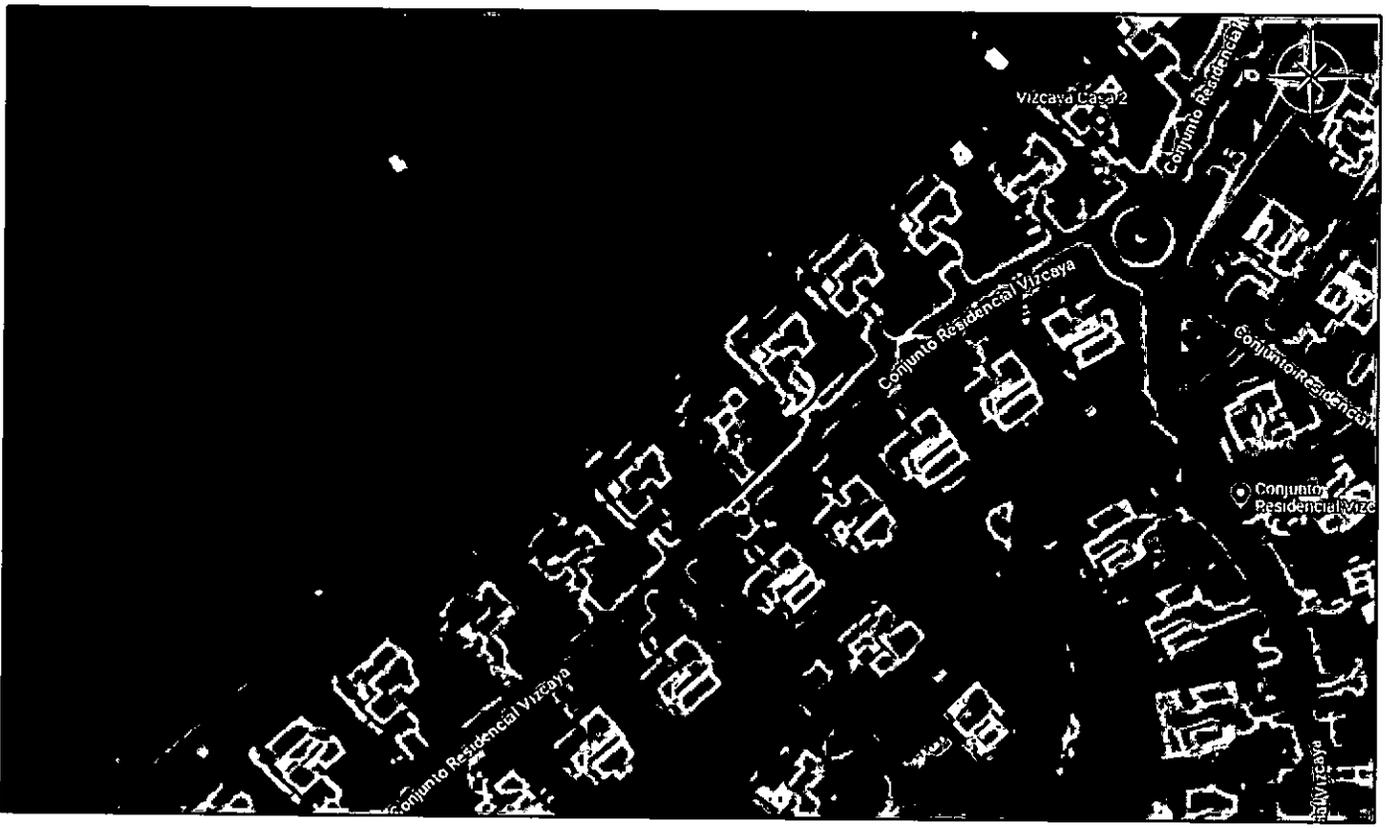
DESCRIPCION	AREA - m ²	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Construcción	330,78	\$ 2.652.800,00	\$ 877.493.184
VALOR TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN			\$ 877.493.184

13. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN

LOTE No. 7
CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I
MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA

DESCRIPCION	AREA - m ²	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	%
Terreno	1129,58	\$ 850.000	\$ 960.143.000	55,1%
Construcción	330,78	\$ 2.365.000	\$ 782.294.700	44,9%
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$ 1.742.437.700	100,0%

FORMATO PLANO DE LOCALIZACIÓN		
LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I	AVALÚO COMERCIAL APRA 0134-23	
VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA	MAYO DE 2023	



PLANO DE UBICACIÓN

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO

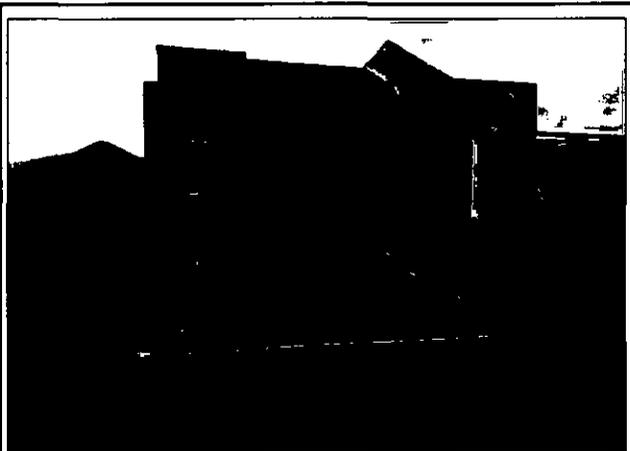
LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0134-23



VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA
CUNDINAMARCA

MAYO DE 2023



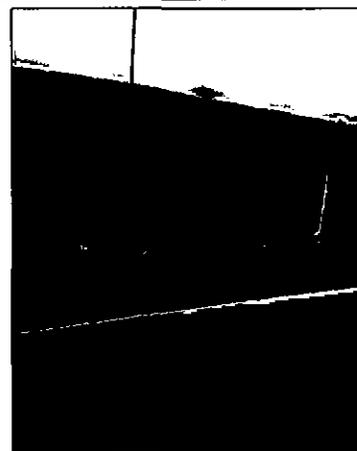
ACCESO



NOMENCLATURA



ENTORNO



NOMENCLATURA CONJUNTO



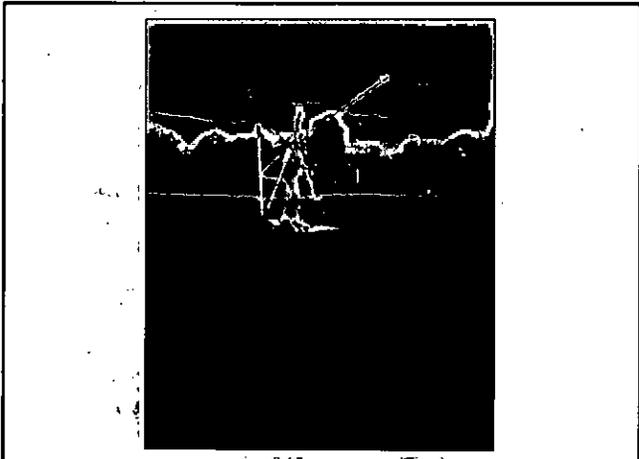
ENTORNO



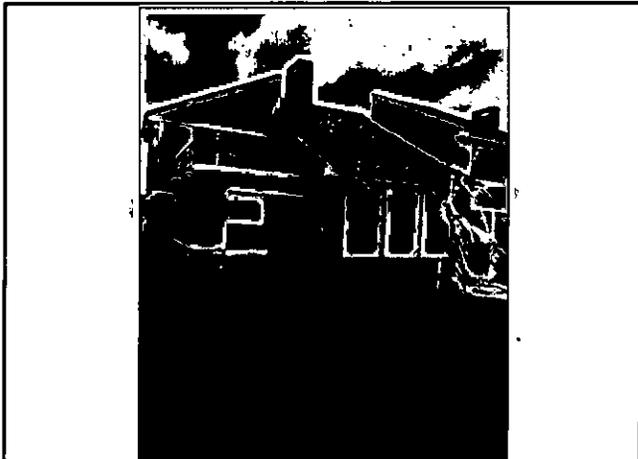
JARDÍN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

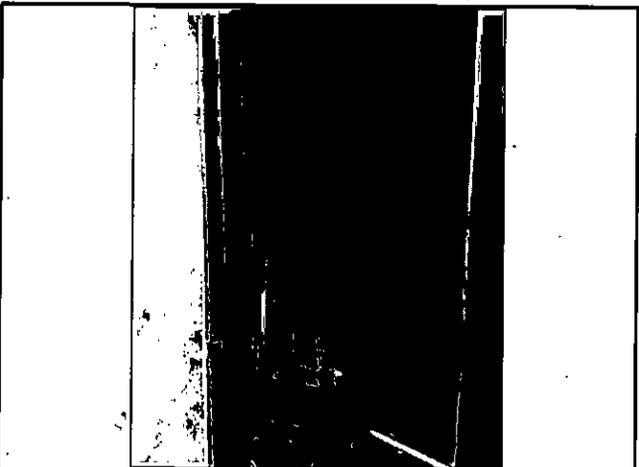
FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO		
LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I	AVALÚO COMERCIAL APRA 0134-23	
VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA	MAYO DE 2023	



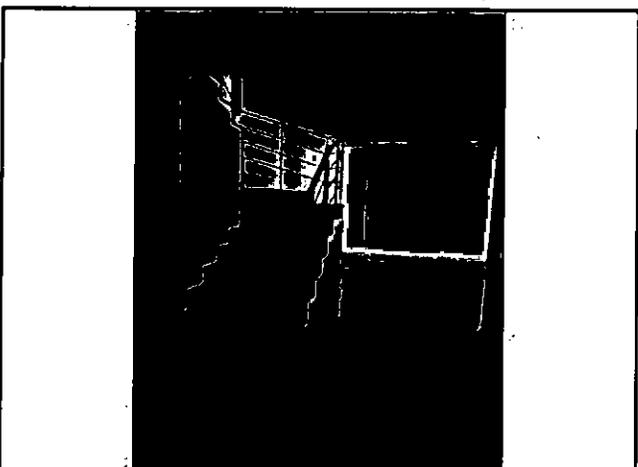
JARDÍN



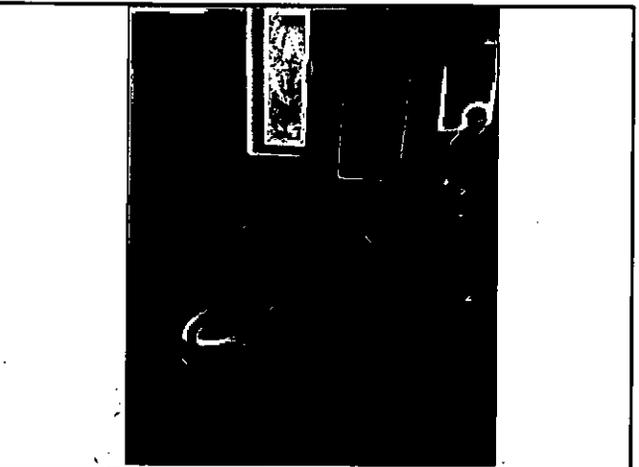
FACHADA POSTERIOR



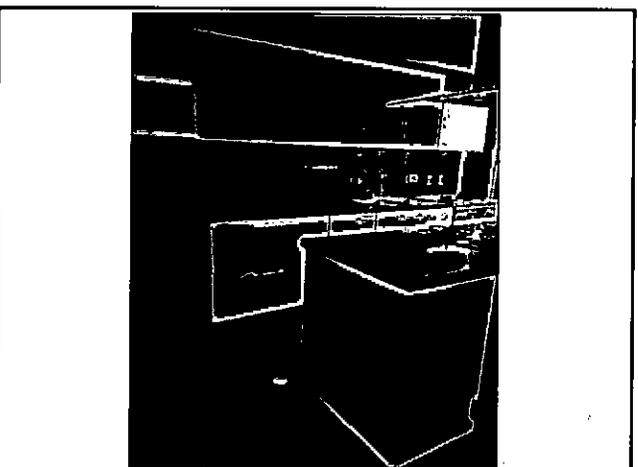
DEPOSITO



HALL DE ACCESO



BAÑO SOCIAL



COCINA

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0134-23



VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA
CUNDINAMARCA

MAYO DE 2023



ZONA DE ROPAS



CUARTO DE SERVICIO



BAÑO DE SERVICIO



SALA



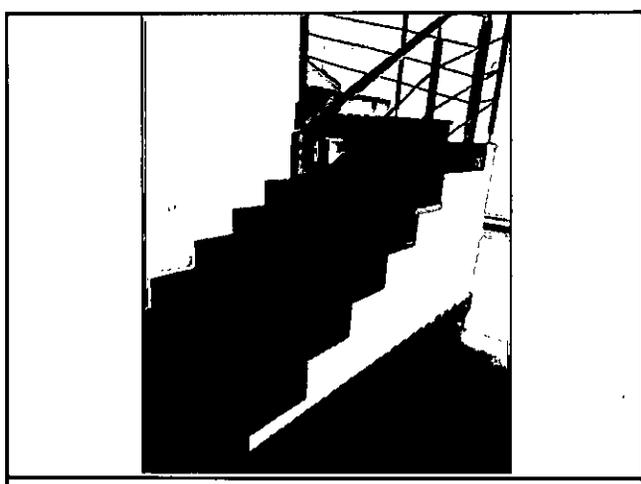
SALA COMEDOR



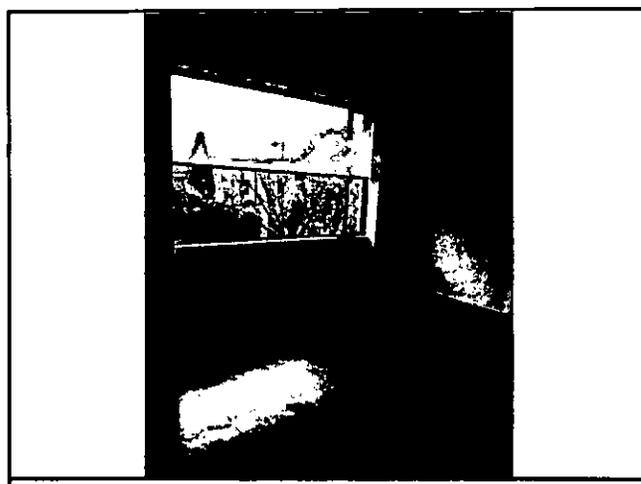
CHIMENEA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

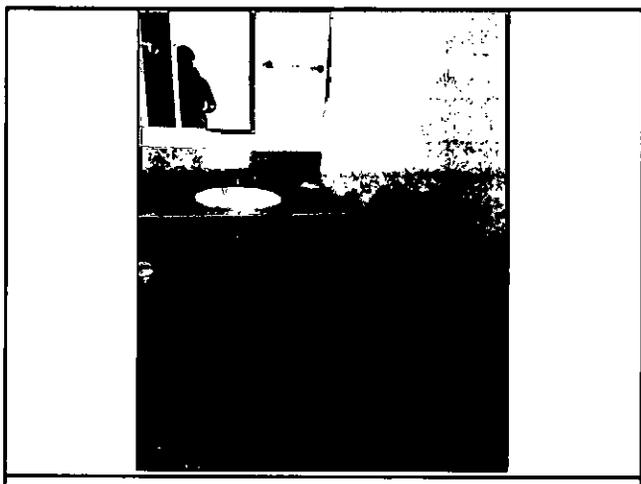
FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO		
LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I	AVALÚO COMERCIAL APRA 0134-23	
VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA	MAYO DE 2023	



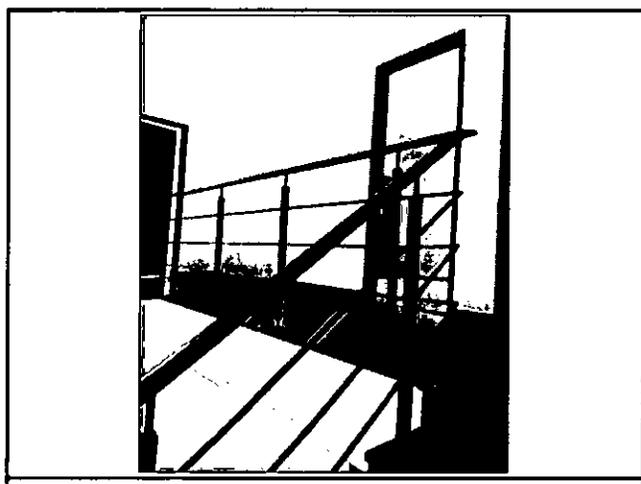
ESCALERA



ESTUDIO



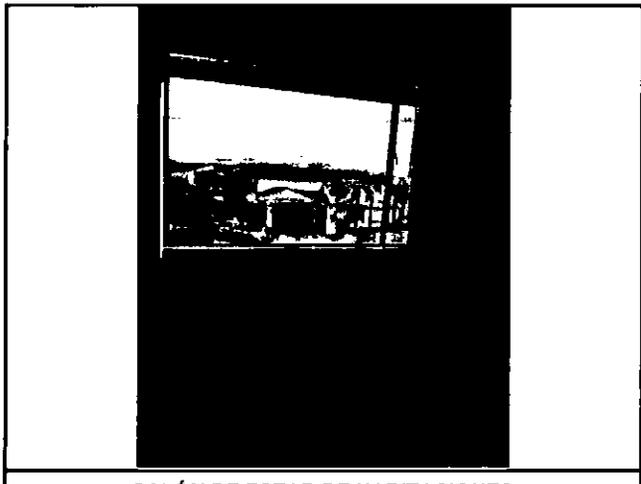
BAÑO



HALL DE ALCOBAS



BAÑO



SALÓN DE ESTAR DE HABITACIONES

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE 7 CONDOMINIO VIZCAYA ETAPA I

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0134-23



VEREDA ROZO MUNICIPIO DE COTA
CUNDINAMARCA

MAYO DE 2023



HABITACIÓN



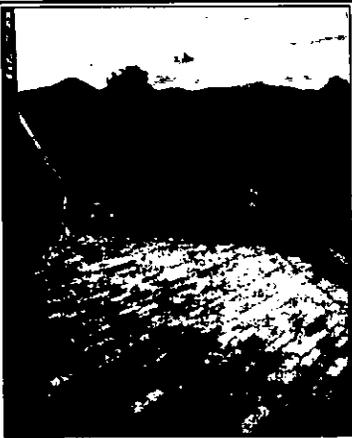
HABITACIÓN



BAÑO PRIVADO



BAÑO PRIVADO



TERRAZA



HALL DE ALCOBAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN N.P.H.
MAYO DE 2023 APRA 0134-22



No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	No. Pisos	Topografía	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	FOTOGRAFIA O PANTALLAZO
1	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	15	900.00	296.00	\$ 1,800,000.000	10%	\$ 1,620,000.000	\$ 862,667	\$ 2,850,000	\$ 843,600.000	5472972.973	casa de 3 habitaciones, cuarto baño de servicio, zona de jardín, acabados de lujo, pisos en madera, atmósfera en habitaciones	Yolanda 3203203553	https://www.foxcar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/venta-casa/venta/805123/	
2	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	15	1,000.00	296.00	\$ 1,700,000.000	9%	\$ 1,547,000.000	\$ 848,440	\$ 2,360,000	\$ 696,560.000	\$ 5,226,351	casa de 3 habitaciones, cuarto baño de servicio, zona de jardín, acabados de lujo, pisos en madera, atmósfera en habitaciones	Yolanda 3203203553	CAMPO	OFERTA RELIQUIDA COMO COMPLETACIÓN DE LA OF. 1
3	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	15	1,170.00	254.00	\$ 1,550,000.000	5%	\$ 1,472,500.000	\$ 774,427	\$ 2,230,000	\$ 566,420.000	\$ 5,797,244	3 habitaciones, terraza, cuenta con acabados originales en buen estado de conservación, pérgola trasera y de garaje, pisos en madera maciza. Atmósfera en segundo piso, chimenea.	Alicia 3214683323	CAMPO	
4	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	12	900.00	254.00	\$ 1,600,000.000	10%	\$ 1,440,000.000	\$ 902,911	\$ 2,470,000	\$ 627,380.000	\$ 5,689,291	3 habitaciones, terraza, cuenta con acabados originales en buen estado de conservación, pérgola trasera y de garaje, pisos en madera maciza. Cocina abierta, bbg.	Alicia 3214683323	CAMPO	
5	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	15	877.00	294.00	\$ 1,650,000.000	10%	\$ 1,485,000.000	\$ 1,243,147	\$ 1,390,000	\$ 394,760.000	\$ 5,228,873	casa de 4 habitaciones, 5 baños, amplio jardín, chimenea decorada, pisos en madera, cuenta con deck en el jardín, cocina integral con mesón en granito pulido.	3138813968 Engel vchar	https://www.foxcar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/venta-casa/venta/785128/	
6	CASA	CONJUNTO VISCAYA	2	PLANA	15	900.00	254.00	\$ 1,450,000.000	5%	\$ 1,377,500.000	\$ 864,511	\$ 2,360,000	\$ 599,440.000	\$ 5,423,228	casa de 4 habitaciones, 5 baños, amplio jardín, chimenea decorada, pisos en madera, cocina integral con mesón en granito pulido.	3138175736 Gloria riveros	https://www.foxcar.com.co/inmuebles/casa-en-venta/venta-casa/venta/805126/	

OFERTAS	Valor m ² Terreno
1	\$ 862,667
2	\$ 848,440
3	\$ 774,427
4	\$ 902,911
5	\$ 864,511
PROMEDIO	\$ 850,591
DESV. ESTANDAR	\$ 47,124
COEF. VARIACION	5.54%
LIMITE SUPERIOR	\$ 897,715
LIMITE INFERIOR	\$ 803,468
VALOR ADOPTADO	\$ 850,000



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

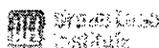
MIEMBROS DE:



CERTIFICA



Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA.**, con Nit. 830.022.382-4, cuyo Gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá desde el primero (01) de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 264.



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



Se expide el presente certificado a catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).



Cordialmente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA

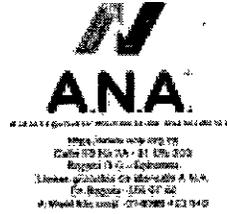


Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.

ORDEN CIVIL AL
MERITO





PIN de Validación: aeda0a9d

<https://www.raa.org.co>

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **CARLOS ANDRES GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020751803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1020751803**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ANDRES GARCIA** 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 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 18 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 18 Mayo 2017	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------



PIN de Validación: aeda0a9d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen 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 de inscripción
18 Mayo 2017

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 de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: aeda0a9d



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 3A # 163-10
Teléfono: 3197096478
Correo Electrónico: lozkar22@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta-Universidad Distrital Francisco Jose Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS ANDRES GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020751803.

El(la) señor(a) **CARLOS ANDRES GARCIA** 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

aeda0a9d

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALÚO COMERCIAL
APRA 0134-23



ANEXO PARA CODIGO GENERAL DEL PROCESO

AVALUO APRA 0134-23 FMI 50N-20494035

BOGOTÁ D.C.

Dir: Carrera 11# 71-41 Of. 607 Bogotá D.C.
Tels.: 3177859 / 3184351449
web: www.apra.com.co - e-mail: info@apra.com.co

1. INFORMACIÓN CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO – ARTÍCULO 226 DE LA LEY 1564 DE 2012

1 a/3. Identificación de quien rinde el dictamen y profesión que lo habilita para su ejercicio profesional

Carlos Andrés García	C.C. 1.020.751.803
Ing. Catastral y Geodesta	Universidad Distrital – año 2016
Matricula profesional ingeniero:	25222-340524 CND
Experiencia profesional	8 años
Experiencia específica Avaluador	7 años
Registro Nacional de Avaluador	No aplica
Registro del Auto regulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.:	AVAL-1020751803
Información de contacto	Carrera 27 No. 16 – 26 Sur Celular: 3197096478 Correo electrónico: lozkar22@gmail.com
Categorías autorizadas como Avaluador en el Registro del Auto regulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.:	<ul style="list-style-type: none">• Urbanos• Rurales• Recursos naturales y Suelos de Protección• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.• Inmuebles Especiales.• Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.• Intangibles Especiales.
Hoja de vida	Se anexa con las certificaciones

4. Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que haya realizado el perito en los últimos 10 años, si las tuviere:

Ninguna.

5. Si ha sido designado como perito en los últimos 4 años, indicar la lista de casos, juzgado o despacho, nombre de las partes, apoderados y materia sobre la cual versó el dictamen.



Declaro de manera expresa que NO he sido designado como perito.

- 6. Si ha designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado, indique el objeto del dictamen.

Declaro de manera expresa que NO he sido designado como perito.

- 7. Indicar si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del proceso, en lo pertinente.

Declaro de manera expresa que NO me encuentro incurso en ninguna de las causales allí descritas.

- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

De manera expresa declaro que no he rendido peritajes anteriormente.

- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro de manera expresa que los métodos y procedimientos utilizados en la ejecución del presente avalúo son los que regularmente utilizo en la elaboración de avalúos comerciales y de renta, y que se ajustan a los métodos valuatorios que se encuentran reglamentados en la legislación colombiana sobre el tema.

- 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración de del dictamen.

CARLOS ANDRES GARCIA
C.C. 1.020.751.803
3197096478
Correo electrónico
lozkar22@gmail.com
avaluoshipotecarios01@gmail.com
KR 27 # 16-26 SUR AP 501

PERFIL LABORAL

Me caracterizo por ser una persona con perspectiva, ambiciones y proyectos a futuro que me ayuden a obtener una mejor estabilidad y calidad de vida; busco ganar experiencia, conocimiento y oportunidades que me permitan desempeñar mejor mi papel como profesional, tengo cualidades de liderazgo, responsabilidad y siempre busco dar lo mejor de mí para obtener los mejores resultados. No evado los retos, los afronto busco soluciones eficientes y eficaces dando los mejores resultados los proyectos. Tengo conocimientos en ciencias de la tierra, legislación catastral, posicionamiento global, enfocado a áreas como catastro, avalúos puntuales, avalúos masivos, consultas normativas, valorización, ordenamiento territorial, geomática, geodesia, geodesia por satélite, topografía, percepción remota, sistemas de información geográfica SIG , estudio de títulos prediales, cartografía, planos y muchas otras dirigidas a estudiar los recursos físicos, económicos y legales presentes en la superficie terrestre. Los softwares que uso son: Microsoft Excel, AutoCAD, Arcgis 10,9.3, Quantum gis, Pgadmin, postgres SQL, Dev c++, R para realizar estadísticas, Estatta para realizar modelos econométricos, Leica ge Office para proceso de datos satelitales, Topcontools para proceso de datos satelitales. Las herramientas que manejo son: Teodolito will, Teodolito DKM3, Niveles digitales y análogos, Estación total Topcon, Estación total Pentax, Estación total Trimble, Navegadores GPS Compass, Navegador Delorme, Receptor GPS TOPCON Hiperlite+, Receptor GPS TOPCON GR5, Controladora TOPCON FC-236, Receptor GPS LEICA 500. Tengo la disposición de aprender nuevas técnicas, el uso de nuevas herramientas y software que me permitan desempeñar de una manera más eficiente mis labores.

EXPERIENCIA LABORAL

Ocho años en la realización de avalúos comerciales de tipo urbano , rural, interés cultural, protección y visitas prediales en los departamentos de Cundinamarca (municipios de Bogotá, Chía, Cajicá, Zipaquirá, Anapoima, Facatativá, Cota),Antioquia (municipios de Medellín, Andes, Betania, Ciudad Bolívar , Salgar, Betulia, Concordia, Pueblo Rico, Maceo, Santa Bárbara, Caldas, Amaga, Yarumal, Briseño, Santa Rosa de Osos, Don Matías, Copacabana, Barbosa, Itagúí, Envigado, Santuario, San Carlos y Otros) , Huila(municipios de Neiva, Rivera, Campo alegre, Palermo, Santa María, la Plata, Nataga, Teruel, Timana, Pitalito, San Adolfo y Otros), Santander(municipios de Bucaramanga, Barrancabermeja, Puerto Soğamoso, San Vicente de chucuri, Oiba y Otros) , Meta(municipios de Villavicencio, Granada, Guamal, el Castillo, Acacias, puerto Gaitán, Restrepo y Otros), Vichada (municipio de Primavera Vereda Nueva Antioquia) ,Boyacá (municipio de Puerto Boyacá, Duitama, Tunja), Tolima (municipio de Ibagué).

TRAYECTORIA LABORAL.

1. Tasar Valoraciones Inmobiliarias

Realización de avalúos hipotecarios formato BUA, FUA, avalúos comerciales con formatos propios de la empresa aplicando diferentes metodologías como son, comparación de mercado, capitalización de rentas, método potencial de desarrollo (residual), método de costo reposición y metodologías reglamentadas según la resolución 620 de 2008.

octubre de 2013-septiembre de 2019.

2. Valorar S.A.

Realización de avalúos hipotecarios formato BUA, FUA.

Septiembre 2018-marzo 2019

3. APRA

Realización de avalúos comerciales con formatos propios de la empresa para entidades como la sociedad de activos especiales (SAE), empresa de Telefonía Telefónica, condesa, entre otras, valoración de servidumbres aplicando diferentes metodologías como son, comparación de mercado, capitalización de rentas, método potencial de desarrollo (residual), método de costo reposición y metodologías reglamentadas según la resolución 620 de 2008.

febrero 2019-septiembre 2019 y Marzo 2022 septiembre de 2022

4. Dos meses en levantamientos topográficos control de nivelación de obra Siberia Abel Rico Ingeniero Catastral y Geodesta, celular 3213714231.

5. ANT- CORPROGRESO

Diez meses de análisis y procesamiento de datos espaciales, para la generación de cartografía teniendo como insumos levantamientos topográficos e información catastral predial a nivel nacional, con el fin de generar insumos para la adjudicación de terrenos baldíos a nivel nacional por parte de la agencia Nacional de Tierras.

Supervisión y gestión de trabajo de campo para la correcta recolección de datos GPS referente a levantamientos topográficos realizados en el municipio de Mahates departamento de Bolívar, procesamiento de datos GPS y GNSS y verificación del producto final planos de levantamientos topográficos realizados.

Octubre 2019-marzo de 2020 experiencia certificada por la entidad.

Marzo 2020 -Julio de 2020, actividades extras realizadas a favor de la entidad

tendientes a la terminación del proyecto mahates, realización de informes finales.

6. RV Inmobiliaria

Realización de avalúos hipotecarios formato BUA, FUA, avalúos comerciales con formatos propios de la empresa aplicando diferentes metodologías como son, comparación de mercado, capitalización de rentas, método potencial de desarrollo (residual), método de costo reposición y metodologías reglamentadas según la resolución 620 de 2008.

Febrero de 2019-octubre 2021

7. Caceres y ferro

Realización de avalúos hipotecarios avalúos comerciales con formatos propios de la empresa aplicando diferentes metodologías como son, comparación de mercado, capitalización de rentas, método potencial de desarrollo (residual), método de costo reposición y metodologías reglamentadas según la resolución 620 de 2008.

Noviembre de 2021-agosto 2022.

8. Trabajos independientes referente a la realización de avalúos puntuales, levantamientos topográficos en cuanto a elaboración de planos topográficos, destinada a particulares que requieran los servicios.

Agosto 2022 a la fecha

9. APRA

Realización de avalúos comerciales con formatos propios de la empresa para entidades como la sociedad de activos especiales (SAE), entre otras, valoración de servidumbres aplicando diferentes metodologías como son, comparación de mercado, capitalización de rentas, método potencial de desarrollo (residual), método de costo reposición y metodologías reglamentadas según la resolución 620 de 2008.

febrero 2022-a la fecha

INFORMACIÓN ACADÉMICA

Estudios Universitarios

Universidad Distrital Francisco José De Caldas

Título obtenido: Ingeniero Catastral Geodesta

2016 año de graduación título profesional.

Estudios Secundarios

Gimnasio Cultural libertad 2001-2006

Estudios Primarios

Gimnasio Cultural libertad 1996-2000

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-1020751803.

REFERENCIAS PERSONALES Y LABORALES

JURY LINEYRA ROSERO VALLEJOS

Ingeniera Catastral y Geodesta especialista en Sistemas de información Geográfica.

Consultora de Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Tel: 3112055956

GLORIA ESPERANZA SUAREZ POVEDA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Gerente de avalúos RV inmobiliaria

Tel: 3102451214

ALEXANDER ORTIZ

Ingeniero Catastral y Geodesta

Director de Avalúos Tasar Valoraciones

Tel: 3144207213

JORGE HERNÁN BELTRÁN DÍAZ

Administrador de Empresas

Ejecutivo Banca Personal

Tel: 3118740840

FERNANDO GONZÁLEZ

Ingeniero Catastral y Geodesta

Director de Avalúos Cáceres y Ferro.

Tel: 3147588618

EDWIN SÁNCHEZ

Ingeniero Catastral y Geodesta

Coordinador de Avalúos APRA.

Tel: 3008352290

CARLOS ANDRES GARCIA

C.C.1020751803



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICFES.

Acta de Grado No. 17094

EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE

Carlos Andrés García

En Bogotá D.C., a los Veintiséis (26) días del mes de Agosto del año 2016, se efectuó en el Auditorio Sabio Caldas de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, el acto solemne de grado de **Carlos Andrés García**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1020751803** de **Bogotá D.C.**, quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad y presentó el trabajo de grado titulado: **ANALISIS MULTITEMPORAL DEL RETROCESO GLACIAR EN LA SIERRA NEVADA DE SANTA MARTA ? COLOMBIA- PARA LOS PERIODOS 1986, 1996, 2007 Y 2014.**, del cual fue director el (la) señor (a) **RUBEN JAVIER MEDINA DAZA** y mereció el carácter de **APROBADO**, con una nota final de **CINCO PUNTO CERO**.

Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Ingeniero Catastral y Geodesta** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.

CARLOS JAVIER MOSQUERA SUÁREZ Rector (e), (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Veintiséis (26) días de mes de Agosto de 2016.

ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I. 19153 Folio 159 Libro 17

Luz Angela

Matrícula Profesional No.
26222-340524 CND
Fecha de Expedición: **23/09/2016**



COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingenieros

Nombre:
CARLOS ANDRES GARCIA

Cédula:
C.C. 1020751803

Profesión:
INGENIERO CATASTRAL Y GEOESTA

Institución:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que acredita al titular ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.



PRESIDENTE DEL CONSEJO

Este caso de extranjería debe ser remitido al COPNIA, Calle 78 No. 6-57 primer piso, Línea Nacional 01 8000 118590.

TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS
NIT. 860.025.656-1

TASAR
VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS

CERTIFICA

A QUIEN INTERESE

Que el Señor(a) **CARLOS ANDRES GARCÍA**, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. **1.020.751.803** de Bogotá, en su calidad de profesional independiente, ha ejecutado para nosotros, con plena autonomía, un contrato en la modalidad de prestación de servicios desde el 02 Septiembre de 2014 a la fecha de hoy.

Podemos certificar la experiencia de la contratista en la realización de peritajes técnicos de inmuebles en la ciudad de Bogotá y sus zonas aledañas.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, al primer (01) día del Diciembre de 2016.

Atentamente,


LORENA FORERO ZABALETA
DPTO. RECURSOS HUMANOS
TEL: 6000700

RR 75 CES No. 126 -01 / Tel: (57-1) 6000700 / www.tasar.com

TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS
NIT. 860.025.656-1

CERTIFICA

A QUIEN INTERESE

Que el señor(a) **GARCIA CARLOS ANDRES**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1.020.751.803** de **Bogotá**, en su calidad de profesional independiente, ejecutó para nosotros con plena autonomía, un contrato bajo la modalidad de prestación de servicios desde marzo de 2017 hasta febrero de 2019.

Podemos certificar la experiencia del contratista en la realización de peritajes técnicos de inmuebles urbanos y rurales en la ciudad de Bogotá y sus zonas aledañas.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, a los diez y siete (17) días de septiembre de 2019.

Atentamente,



LORENA FORERO ZABALETA
DPTO. RECURSOS HUMANOS

TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS
NIT. 860.025.656-1

IASAR
VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS

CERTIFICA

A QUIEN INTERESE

Que el Señor(a) **CARLOS ANDRES GARCÍA**, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. **1.020.751.803** de Bogotá, en su calidad de profesional independiente, ha ejecutado para nosotros, con plena autonomía, un contrato en la modalidad de prestación de servicios desde el 02 Septiembre de 2014 a la fecha de hoy.

Podemos certificar la experiencia de la contratista en la realización de peritejes técnicos de Inmuebles en la ciudad de Bogotá y sus zonas aledañas.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, al primer (01) día del Diciembre de 2016.

Acerca de,


LORENA FORERO ZABALETA
DPTO. RECURSOS HUMANOS
TEL: 6000700

KR 73 IES No. 126 - 01 / Tel: (57-1) 6000700 / www.tasar.com



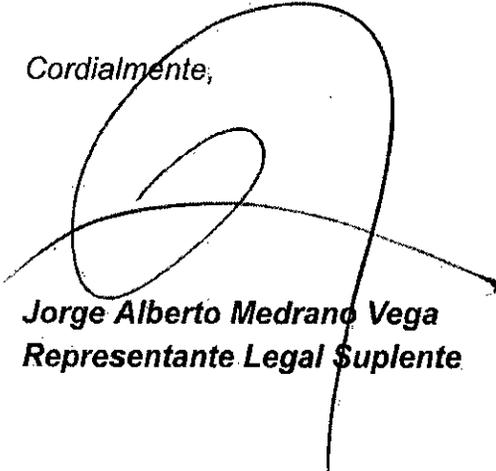
Medellín, 17 de septiembre de 2019.

AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA – VALORAR S.A.
NIT: 900232534-1

CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA

El (La) señor(a) **Carlos Andrés García**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1.020.751.803**, prestó sus servicios a la compañía desempeñándose como **Avaluador** realizando avalúos comerciales para el banco BBVA y FNA, desde **01 de septiembre de 2018 hasta el 10 de marzo de 2019**.

Cordialmente,


Jorge Alberto Medrano Vega
Representante Legal Suplente

Medellín
 Tel: +57(4) 448 0727
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía Oficina 605.

Bogotá
 Tel: +57(1) 745 0588
 Transversal 19 A No 98 - 28
 Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group





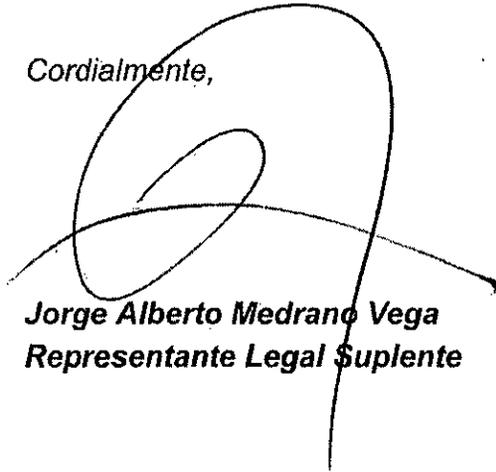
Medellín, 17 de septiembre de 2019.

AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA – VALORAR S.A.
NIT: 900232534-1

CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA

El (La) señor(a) **Carlos Andrés García**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1.020.751.803**, prestó sus servicios a la compañía desempeñándose como **Avaluador** realizando **avalúos comerciales para el banco BBVA y FNA, desde 01 de septiembre de 2018 hasta el 10 de marzo de 2019.**

Cordialmente,


Jorge Alberto Medrano Vega
Representante Legal Suplente

Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 602

Línea Nacional: 018000510727

www.valorar.com

VRG

Valuation Research Group

ISO 9001:2015

BUREAU VERITAS
Certification

N° CO18.01514

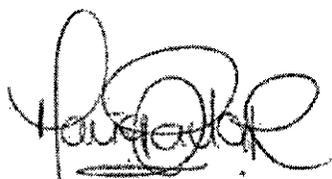


**EL DEPARTAMENTO DE TALENTO HUMANO
DE CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.
NIT 900.252.318-2**

CERTIFICA

Que el señor(a) **CARLOS ANDRÉS GARCÍA**, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **1.020.751.803** de **BOGOTÁ D.C.**, presta sus servicios como **PERITO AVALUADOR** (ejecución de avalúos comerciales de inmuebles de tipo urbano y rural en la ciudad de Bogotá y alrededores), desde **09 de noviembre de 2021** a la fecha, esto mediante un contrato de prestación de servicios, suscrito mediante documento privado con **Cáceres y Ferro Finca Raíz S.A.**, en calidad de Contratante.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, en la ciudad de Bogotá D.C., a los **08 días del mes de agosto del año 2022.**



MARÍA PAULA RODRÍGUEZ ARANGUREN
Área de Talento Humano y SST
CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.



CORPROGRESO
DESARROLLO SOCIAL SOSTENIBLE

THC -62

**LA CORPORACIÓN PARA LA INVESTIGACIÓN, EL DESARROLLO SOSTENIBLE
Y LA PROMOCION SOCIAL - CORPROGRESO**
NIT: 830021593-7

CERTIFICA QUE:

CARLOS ANDRES GARCÍA identificado(a) con cédula de ciudadanía No.:1020751803 de BOGOTÁ, presto sus servicios a esta Entidad:

CARGO: PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA

OBJETO CONTRACTUAL: Cumplir con el proceso de descongestión de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, a través del convenio de asociación No 1139 de 2019 entre LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS y CORPROGRESO que tiene por objeto "Unir esfuerzos técnicos y recursos financieros para desarrollar conjuntamente las actividades requeridas para tramitar solicitudes de acceso a tierras referentes a la adjudicación de predios baldíos y bienes fiscales patrimoniales, ubicados en zonas no focalizadas, en aras de garantizar el derecho fundamental a la tierra y el territorio en favor de la población campesina ubicada en municipios priorizados.

CONTRATO: Prestación de servicios No. TH-ANT-062 (EN PROCESO DE LIQUIDACION HASTA EL 30 DE MAYO DE 2020)

LUGAR DE EJECUCION: BOGOTÁ

VIGENCIA CONTRATO: 03 DE OCTUBRE DE 2019 AL 20 DE MARZO DE 2020

RESPONSABILIDADES:

1. Apoyar en la atención a los requerimientos que se presenten en el marco de la Ley 160 de 1994, Decreto Ley 902 de 2017 y demás normatividad aplicable respecto de la presunción de bienes baldíos, así como los que se presenten en el marco de otras disposiciones normativas, objeto de procedimientos especiales agrarios que adelanten, en el marco del convenio con la Agencia Nacional de Tierras.
2. Preparar y coordinar los levantamientos prediales y/o georreferenciar, compilar la información documental, testimonial y cualquiera otra que se requiera, así como generar los informes técnicos de conformidad con los instrumentos y normatividad establecidas.
3. Realizar el análisis geográfico y cruce de registros catastrales orientados a la plena identificación de la naturaleza del predio objeto de estudio.
4. Realizar la revisión y evaluación de la información topográfica existente
5. Realizar las diligencias de visita previa e inspección ocular, compilar la información documental, testimonial y cualquiera otra que se requiera, así como generar los informes técnicos de conformidad con los instrumentos establecidos por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).
6. Revisar los planos o insumos técnicos que contengan información catastral y topográfica entre otras, que se obtenga como resultado de las visitas técnicas realizadas durante la ejecución del contrato, así como generar el informe correspondiente
7. Alimentar permanente el Sistema de Información Geográfico (SIG) definida para los casos en el marco del convenio, para garantizar la correcta correspondencia entre la gestión de títulos de propiedad y el SIG.
8. Realizar informes técnicos, redacción técnica de linderos y generación de planos topográficos correspondientes a los predios (solicitudes) trabajados de acuerdo con las directrices de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Corprogreso
Nit. 830021593-7

Calle 53A No 22 - 57 - Teléfonos (0571) 2111889 - 8050265
www.corprogreso.org
Bogotá - Colombia



9. Realizar el levantamiento o replanteo topográfico de los predios sobre los que se adelantan inspecciones oculares o visitas técnicas
10. Apoyar en la proyección de conceptos en los temas de su competencia, técnica catastral y brindar asesoría a la Subdirección de Seguridad Jurídica, en temas relacionados con el objeto del convenio.
11. Realizar la verificación de la información en campo o de visita ocular, realizando un concepto técnico de las condiciones del predio y hacer levantamiento de información o georreferenciación nueva si se requiere.
12. Realizar acompañamiento al equipo jurídico, con el grupo de trabajo, de la dirección en la revisión y verificación de los procedimientos de diagnóstico y ejecución de los procesos.
13. Generar conceptos e informes sobre los aspectos topográficos y prediales relacionados en los expedientes de los diferentes procedimientos administrativos que le sean asignados.
14. Determinar la viabilidad ajustar los conceptos topográficos existentes en los expedientes de la solicitud y de formalización, en caso de ser requerido.
15. Brindar acompañamiento desde su competencia técnica, al equipo jurídico de la dirección, en la revisión y verificación de los procedimientos de diagnóstico y ejecución de los procesos.
16. Analizar y suministrar a la Dirección de Gestión Jurídica de Tierras la información necesaria relacionada con la caracterización catastral y topográfica de los predios vinculados a los procedimientos titulación y formalización de la propiedad que adelanta la dependencia, en el marco del convenio.
17. Revisar los planos o insumos técnicos que contengan información catastral y topográfica, entre otras que se obtenga como resultado de las visitas técnicas realizadas durante la ejecución del contrato, así como generar el informe correspondiente.
18. Apoyar la realización de informes, en relación con los procesos y procedimientos desarrollados por la dependencia en el marco del convenio.
19. Presentar informes de las actividades desarrolladas durante la ejecución y desarrollo del objeto contractual, sin perjuicio de los informes adicionales que le sean solicitados por el Supervisor asignado.
20. Guardar absoluta reserva en relación con toda la información que maneje con ocasión de las actividades propias del proceso o programa en el cual presta sus servicios y de la Entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del presente contrato. El contratista deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su destrucción o utilización indebida. Asimismo, le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas.

Se expide en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de marzo de dos mil veinte (2020)

Cordialmente,



MARISOL SANTAMARÍA PIEDRAHITA
Coordinadora Talento Humano

R. V. INMOBILIARIA S. A.

NIT 860.049.599-1



CERTIFICA:

Que el señor: **CARLOS ANDRES GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía número **1.020.751.803**, se encuentra vinculado con nosotros desde el día **12 de Febrero del 2019**, mediante un contrato de corretaje en el departamento de Avalúos como **Avaluador de predios Urbanos y Rurales que no implica vinculación laboral**. De este contrato ha obtenido ingresos por el siguiente concepto:

Comisiones Avalúos Corretaje (promedio últimos Tres meses)

\$4.008.549.00

La presente certificación se expide a solicitud del interesado. Y es dada en Bogotá a los cuatro (04) días del mes de Octubre del Dos mil Veintiuno (2021).

Atentamente,

LIZ JOHANNA MANOSALVA ARIAS
DIRECTORA DEPARTAMENTO DE TALENTO HUMANO

www.rvinmobiliaria.com

ÁLAMOS - TEL 3287816
Dg. 71 B # 99 A-10 Piso 2
ALCÁZARES - TEL 3287809
Carrera 24 # 69-39
BARRANQUILLA - TEL 3288630
Cra. 53 Nº 75 - 143 Local 3
BOSA - TEL 6460457
Cra. 77G Bis Nº 64 - 19 Sur
BULEVAR - TEL 6460465
Av. Suba Nº 128 - 04 Local 3
CALLE 80 - TEL 6460464
Av. Calle 80 Nº 84 - 10
CHAPINERO - TEL 6460471
Calle 64 Nº 2 - 38 Local 1

CENTRO INTERNACIONAL - TEL 3287817
Cra. 13 A # 29 -26 Local 140
CENTRO MAYOR - TEL 6460469
Autopista Sur Nº 388 - 21
CIUDAD MONTES - TEL 3287810
Calle 8 Sur Nº 35-60 piso 2
CHÍA - TEL 6460463
Cra. 2 este Nº 20 - 59 Local 3
COUNTRY - TEL 6460451
Cra. 15 Nº 86 - 31
COLINA - TEL 6460462
Calle 138 Nº 46A- 16
FONTIBÓN - 6460466
Calle 17A Nº 99 - 33 Piso 2

GALERÍAS - TEL 6460453
Cra. 24 Nº 45A - 05
KENNEDY - TEL 6460458
Calle 40 Sur Nº 78A - 43 Piso 2
LA FELICIDAD - TEL 6460461
Cra. 79 Nº 19 - 20 Local 14
METRÓPOLIS - TEL 6460468
C.C. Metrópolis / Av. 68 Nº 75A-50 Local 259
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456
Av. Las Américas Nº 71A - 15
PORTAL NORTE - TEL 3287807
Av. Cra. 45 Nº 178-71
RESTREPO - TEL 6460459
Calle 18 Sur Nº 18 - 34

UNICENTRO - TEL 6460467
Cra. 15 Nº 112-46 Ed. Sta. Bárbara III
SALTRE - TEL 6460460
Calle 69 Nº 24 A - 27 Local 12
SOACHA - TEL 6460475
Cra. 7 Nº 32-27
SUBA - TEL 6460454
Crz 91 Nº 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12
TINTAL - TEL 3287806
C.C. Tintal Plaza Local 255
TOBERÓN - TEL 6464972
Cra. 20 Nº 169 - 91, Local 5

VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474
Calle 798 Nº 113A - 23
VILLAVICENCIO - TEL 6729565
Cra. 38 Nº 24A-186 San Benito
CEDRITOS Tel. 6460452
Av. 19 Nº 148 - 51

Línea única nacional
PBX: 2573700

Señor

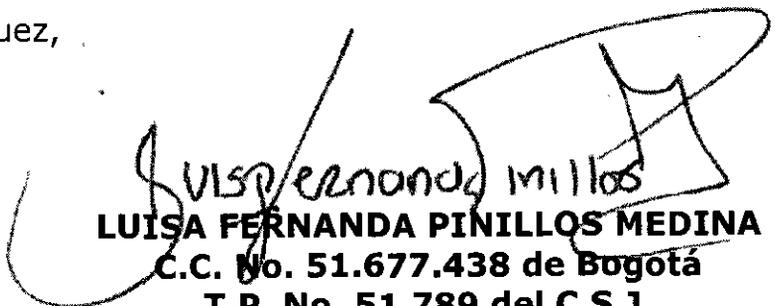
JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
JUEZ CUARENTA (40) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (ORIGEN)
Ciudad

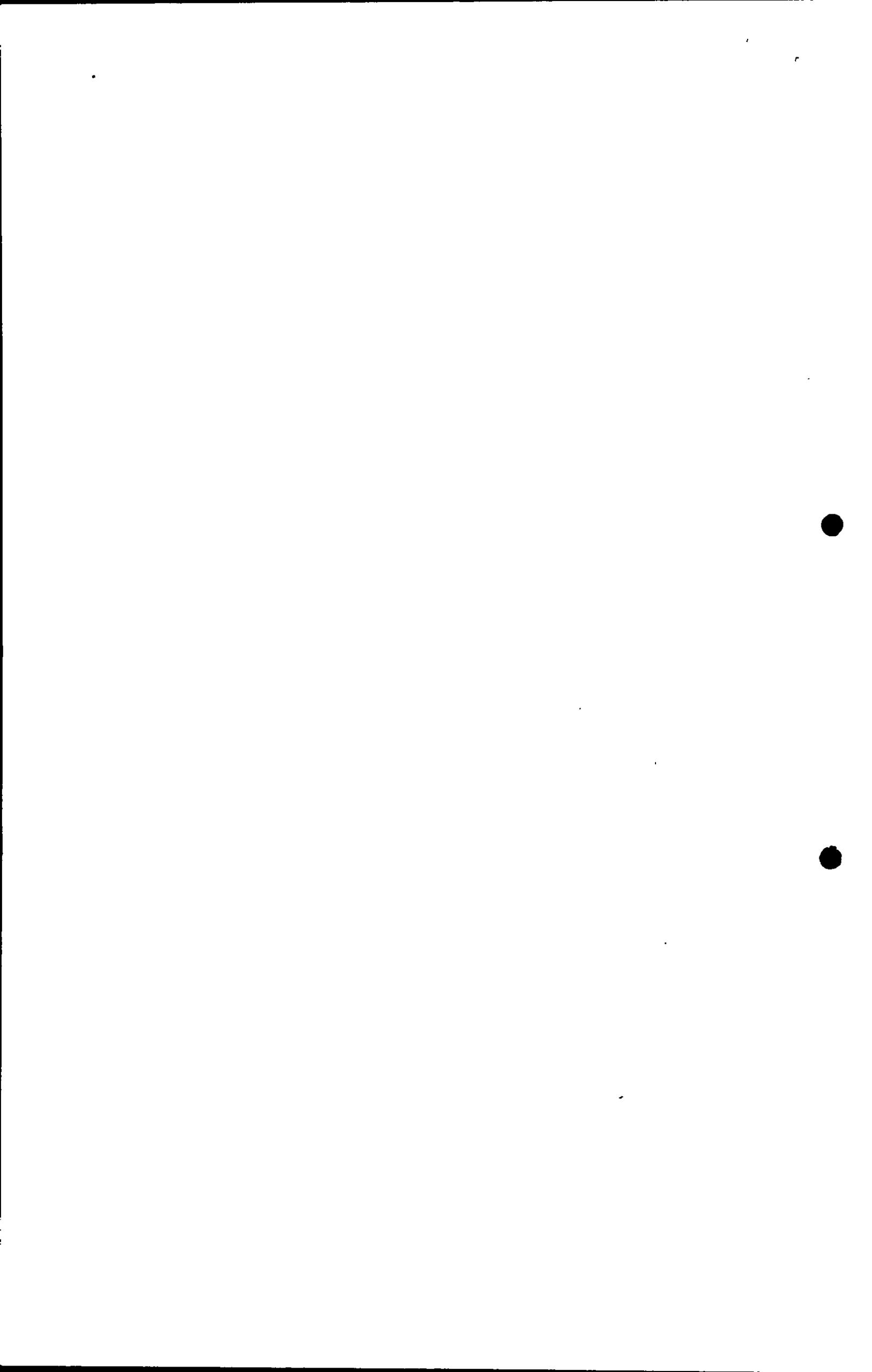
Referencia : Proceso Ejecutivo.
Demandante : Bancolombia S.A.
Demandados : Hierros Antomar S.A.S.,
Nancy Rocío Guarín Parra,
Jesús Alfonso Guarín Parra
Ricardo Guarín Parra y
Hugo Antonio Guarín Parra.
Radicado : 1100131030-40-2017-00419-00.
Asunto : Aporto complemento de avalúo conforme a requerimiento del Despacho.

LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA, mayor de edad y vecina de Bogotá, D.C., donde me expidieron la cédula de ciudadanía número 51.677.438, Abogada inscrita con tarjeta profesional número 51.789 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte actora, por medio del presente me permito adjuntar los documentos requeridos por el Despacho mediante auto del 24 de octubre de 2023 que dan cuenta de la experiencia e idoneidad del evaluador, conforme al artículo 226 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, solicito se dé trámite al avalúo comercial aportado y se tenga en cuenta para efectos de la diligencia de remate.

Del señor Juez,


LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA
C.C. No. 51.677.438 de Bogotá
T.P. No. 51.789 del C.S.J.



RE: aporte anexos de avalúo y solicito aprobación - Radicado 1100131030-40-2017-00419-00 - Ejecutivo de Bancolombia S.A. contra Hierros Antomar S.A.S. y otros 136

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 19/02/2024 16:31

Para: LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA <luisafernanda@pinillosmedinaabogados.com>

ANOTACION

Radicado No. 1573-2024, Entidad o Señor(a): LUISA FERNANDA PINILLOS - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: De: Luisa Fernanda Pinillos Medina <luisafernanda@pinillosmedinaabogados.com>

Enviado: lunes, 19 de febrero de 2024 15:11

Para: Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA <luisafernanda@pinillosmedinaabogados.com>; Abogado1 <abogado1@pinillosmedinaabogados.com>

Asunto: aporte anexos de avalúo y solicito aprobación - Radicado 1100131030-40-2017-00419-00 - Ejecutivo de Bancolombia S.A. contra Hierros Antomar S.A.S. y otros 11001310304020170041900 - J1 - 29 ANEXOS - NMMS

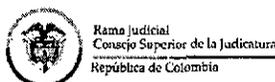
Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA23-12106 <https://actosadministrativos.ramajudicial.gov.co/web/Acto%20Administrativo/Default.aspx?ID=18953>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Atentamente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Luisa Fernanda Pinillos Medina <luisafernanda@pinillosmedinaabogados.com>

Enviado: lunes, 19 de febrero de 2024 15:11

Para: Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA <luisafernanda@pinillosmedinaabogados.com>; Abogado1 <abogado1@pinillosmedinaabogados.com>

Asunto: aporto anexos de avalúo y solicito aprobación - Radicado 1100131030-40-2017-00419-00 - Ejecutivo de Bancolombia S.A. contra Hierros Antomar S.A.S. y otros

Buenos días,

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito remitir memorial mediante el cual se da respuesta a requerimiento del Despacho, de conformidad con las prescripciones del artículo 103 del Código General del Proceso y Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

LUISA FERNANDA PINILLOS MEDINA

Abogado

Carrera 19A No. 82 - 40. Oficinas 602 y 603

PBX: 7040305

Bogotá - Colombia

