

107



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

AVALÚO COMERCIAL URBANO

**CASA DE TRES NIVELES
AGRUPACION RESIDENCIAL SANTA MONICA II P.H.
CARRERA 98B N°65-09 SUR - CASA 186
LOCALIDAD BOSA RECREO**

SOLICITANTE

DR. JUAN ALBERTO ARROYAVE

**Bogotá Distrito de la Capital
Departamento de Cundinamarca**

AVALUO DE INMUEBLE	
CASA DE TRES NIVELES	
LOCALIDAD BOSA RECREO	
CASA DE TRES NIVELES	
ÁREA	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	66,6m²
TOTAL, AVALÚO	\$168.649,781



Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN	3
3. SECTOR	4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
6. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	10
7. MÉTODO DE AVALÚO	11
8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
9. CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11. RESULTADO DEL AVALÚO.....	15
12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	16
13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	16
14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE	16
15. VIGENCIA DEL AVALUO	17
16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR	17

2

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co

158



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	01 de septiembre de 2021.
FECHA DE VALORACION	03 de septiembre 2021.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Dr. Juan Alberto Arroyave.
DESTINO	Juzgados civiles.
TIPO DE AVALÚO	Comercial urbano.
TIPO DE INMUEBLE	Casa de tres niveles.
DIRECCIÓN	Carrera 98b N°65-09 sur - casa 186.
BARRIO	Casa de tres niveles.
MUNICIPIO – DEPARTAMENTO	Localidad de Bosa recreo.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO	FECHA DOCUMENTO
ESCRITURA PUBLICA	X		06/05/2014
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X		05/03/2020
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X	
FICHA PREDIAL		X	
PLANOS		X	
AVALUOS			N/A

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

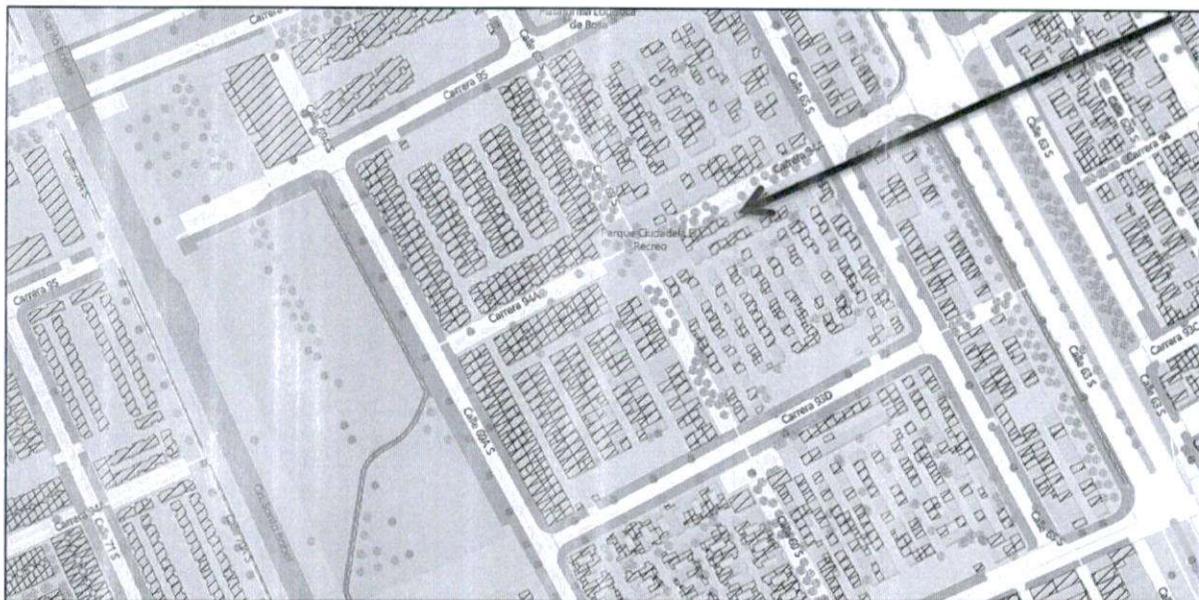
3. SECTOR

DELIMITACIÓN	El sector está delimitado por la vía principal Carrera 100, Carrera 99A, Carrera 98B, Calle 63 sur, Calle 65, Calle 69 y Calle 69A sur conectando con el parque metropolitano El Recreo.
USOS PREDOMINANTES	El uso predominante es Residencial.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con cobertura de servicios públicos básicos como: energía, acueducto, alcantarillado y gas por red.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Estrato socioeconómico predominante del sector es 2.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La vía de acceso influyente es la "Carrera 100" y "Carrera 99A Sur, Carrera 98B, Calle 63sur, Calle 65 sur y Calle 69sur.
INFRAESTRUCTURA URBANA	En el sector se encuentra Liceo pedagógico el Recreo, Parque Metropolitano el Recreo, Palza Comercial Bosa El Recreo, Centro comercial Metro Recreo y plaza comercial Bosa el Recreo.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	Dada la ubicación del predio se tiene un servicio de transporte de alimentadores de Transmilenio; Tiene acceso a buses de servicio público de Bosa el Recreo y servicio de taxi.
VALORIZACIÓN	La valoración del sector es media en corto y mediano plazo y en crecimiento en un largo plazo.

189



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación



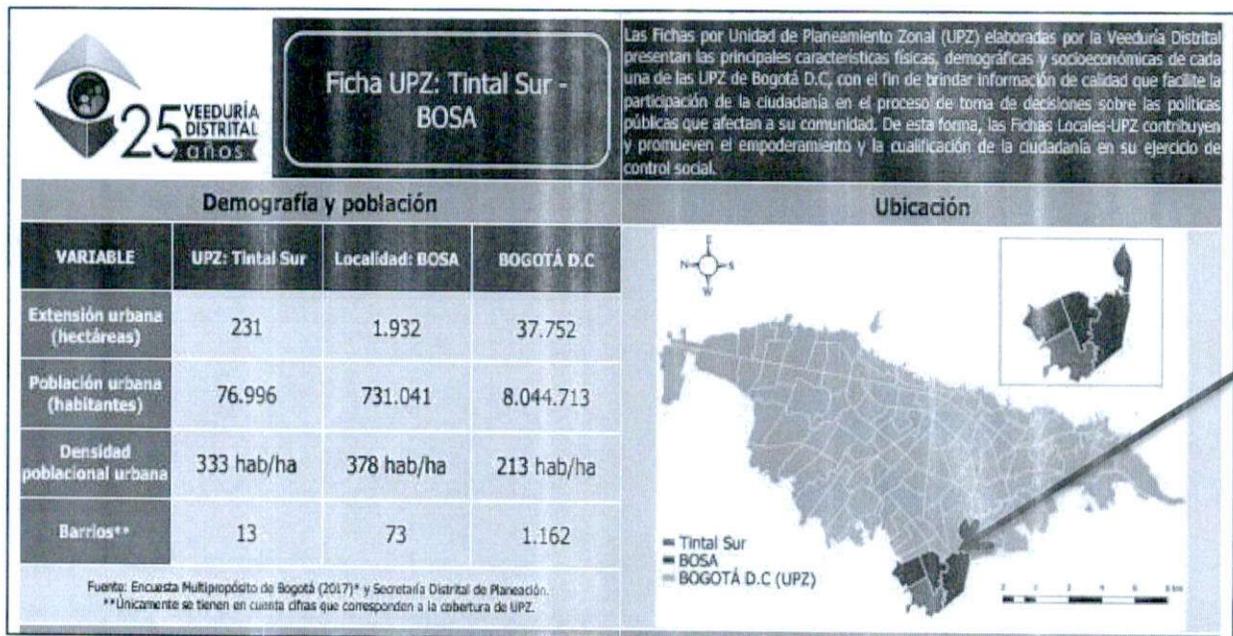
Fuente google maps

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Normatividad Urbanística Vigente para la zona, está en el modelo de ordenamiento territorial vigente del Plan de Ordenamiento territorial por Decreto Distrital N°190 de 2004 y por el marco normativo de los planes maestros de equipamientos norma urbanística actual para la localidad de BOSA:

El predio motivo de valoración se encuentra entre la unidad territorial o sector para el desarrollo dentro de la zona marcado como **UPZ87 TINTAL SUR:**



190



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

Zona de Reserva Vial según Decreto 190 de 2004

- Reserva Vial
- Vías Principales
- Malla Vial
- Cuerpos de Agua
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 98 B 65 9 SUR

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: H51

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Informe de Predios en área del Corredor Ecologico de Ronda

- Corredor Ecologico Ronda
- ZMPA
- Amenaza por Remoción en Masa
 - Amenaza Alta
 - Amenaza Media
 - Amenaza Baja
- Amenaza por Inundación
 - Amenaza Alta
 - Amenaza Media
 - Amenaza Baja
- Malla Vial
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 98 B 65 9 SUR

El predio identificado con el código 0046380301 no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



5.1 Características generales del terreno

UBICACIÓN	El lote de terreno está ubicado en zona urbana, en el sector de Bosa- zona sur del distrito de Bogotá.
ÁREAS	Área lote de terreno mayor ext.: 9.280m ² Área lote de terreno: 39,02m ² Área de construcción: 66,6m ² Fuente: Ficha catastral y escrituras.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	100 % del lote Plano.
SERVICIOS PÚBLICOS	N/A.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Residencial.
FORMA RELACIÓN - FRENTE FONDO	El lote tiene una forma de rectángulo y una relación frente fondo de 1:2aprox.
CERRAMIENTO	Total, en muros estructurales.

Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co

101



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

5.2 Características generales de la construcción casa de tres niveles.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	Área casa 66,6m ² Aprox.
DESTINACION	Vivienda familiar.
NÚMERO DE PISOS	3 niveles.
NÚMERO DE SÓTANOS	0
VETUSTEZ (EDAD)	Se aproxima a los 20 años.
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	100%
ESTRUCTURA	
Armazón	Estructura en mampostería.
Cubierta	Alfardas en madera con tablilla y teja de barro.
Mampostería	Adobe común.
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Muros a toda altura, con puertas y ventanas metálica, la construcción tiene fachada en ladrillo en limpio
Cubrimiento de Muros	Adobe con revoque de cemento y pintura.
Pisos	Cerámica.
Techo	Alfardas en madera con teja en fibro cemento.
BAÑOS	Dos baños completos.
COCINA	Cocina integral, con mesón en acero inoxidable y mueble superior e inferior en madera.
HABITACIONES	Tres.
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Buenas.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Buenas.
CARPINTERÍA METÁLICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)	Marcos de puertas y ventanas.
DISTRIBUCIÓN INTERNA	Se ingresa por la sala comedor, baño y se llega por pasillo a la cocina y patio , partiendo por escalas a segundo piso a dos habitaciones, baño y se ingresa por escalas a tercer nivel con habitación.
CARPINTERÍA DE MADERA	Puertas interiores en madera sencilla para las habitaciones y closet.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Bueno.
ANEXOS	N/A

6. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Nidia Cárdenas Montaña C.C.52.444.130
MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa.
M.I	50S40377030.
CÉDULA CATASTRAL	105328030100101186.
LINDEROS	Linderos según escritura 633 del 6 de mayo de 2014 en el despacho de la notaría 74 de Bogotá D.C.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Embargo ejecutivo con acción real de Banco Davivienda.

192



7. MÉTODO DE AVALÚO

Los métodos empleados según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) son:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

PARÁGRAFO. 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.

Además de los criterios mencionados este avalúo se elaboró teniendo como base fundamental el Código General del proceso en su artículo 226. En donde no se incurre en ninguna causal para no ser tenido en cuenta el presente dictamen.

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
 - Rinde y elabora el presente dictamen Jorge Humberto sosa. C.C.8.430.226
Edwar del Rio Ospina. C.C. 70.878.867
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización de los peritos.
 - Cra 41 Sur N° 36sur -67 oficina 305, Envigado (Ant), tel: 332-92-06.
avaluos@insop.com.co
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

- La profesión ejercida es la de peritos evaluadores, como quedo consignado en el último folio del dictamen presentado.
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
 - No se tienen publicaciones con respecto a la materia.
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como peritos o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. Por la cantidad de dictámenes presentados solo se presentarán referencias de algunos de los diferentes municipios.
 - JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MONTE BELLO
DEMANDANTE: OLGA ESTELLA CIRO RAMIREZ.
DEMANDADO: ORLANDO URIEL LOPEZ HENAO.
Avalúo comercial un inmueble, del valor de un lote de terreno, ubicado en el sector denominado El Gavilán del municipio de Monte bello.
 - JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI
DEMANDANTE: H. rincón y Cía. S.A.S
DEMANDADO: Inversiones la pastora armenia S.A.S
APODERADO: Francisco Medina.
Avalúo comercial del 100 % del valor de un lote de terreno con dos casas de habitación y construcciones anexas, sector denominado El Corcovado, área rural del Municipio de Titiribí Antioquia.
 - JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE RIONEGRO
DEMANDANTE: MARIA AMPARO GONZALEZ NARANJO
DEMANDADO: LEONIDAS DUQUE HENAO Y OTROS
RADICADO: 2011-00162
Avalúo de mejoras, medición de áreas, toma de linderos.

193



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

6. Si ha sido designado 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 practicado avalúos para las partes

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
 - No estoy incurso en ninguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia nombradas por el C.S.J en su artículo 50 del C.G.P

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.
 - Los métodos usados en este dictamen son los mismos usados en todos los dictámenes de este tipo y el cual es regido por la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC y el decreto 422 del 8 de marzo del 2000

9. 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.
 - Los métodos usados en este dictamen son los mismos usados en todos los dictámenes de este tipo y el cual es regido por la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC y el decreto 422 del 8 de marzo del 2000.

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

De detallaron al inicio del dictamen presentado. Se encuentran el en proceso judicial.

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No hay avalúos antecedentes de este inmueble.

13



9. CONSIDERACIONES GENERALES

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”. Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones: Estado general, ubicación, forma, destinación, oferta y demanda, uso, valor de metro cuadrado.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Investigación indirecta:

ESTUDIO DE MERCADO CASAS EN BOSA RECREO										
OFERTA No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENEIZACIÓN			VALOR X M2	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
					DEPURADO X ACCESO	DEPURADO X AREA	ÁREA EN M2			
1	BOSA RECREO	\$ 179.000.000	0,00%	\$ 179.000.000	0,95	1,02027027	72	\$ 2.409.680	MIGUEL HERRERA	314 394 8674
2	BOSA RECREO	\$ 250.000.000	0,00%	\$ 250.000.000	0,95	1,132882883	102	\$ 2.637.840	TERRA CONSTRUCTORA	3122457194
3	BOSA RECREO	\$ 160.000.000	0,00%	\$ 160.000.000	1	0,96021021	56	\$ 2.743.458	AZURA INMOBILIARIA	300 5348802
4	BOSA RECREO	\$ 170.000.000	0,00%	\$ 170.000.000	1	1,031531532	75	\$ 2.338.138	DANIEL MELENDEZ	3172644777

VALOR PROMEDIO	\$ 2.532.278,98
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 190.140,99
COEFICIENTE DE VARIACION	7,5%
LÍMITE SUPERIOR	\$2.722.419,97
LIMITE INFERIOR	\$ 2.342.137,99
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,14
VALOR PROMEDIO	\$ 2.532.279

104



10.2 Valores adoptados:

Conforme a lo anterior, se concluye:

- Se tratan las muestras obtenidas de acuerdo a las condiciones para inmuebles urbanos.
- Se adopta un porcentaje de comercialización variable de acuerdo a las condiciones del mercado analizadas en esta zona después de haber realizado la investigación.
- Se toma el área encontrada en el plano con medición e información catastral.
- Cada avalúo particular tiene su estudio de mercado y valor de metro cuadrado frente a las condiciones particulares.
- El avalúo presentado se realizó por fachada teniendo consideración que se realizaron tres visitas, pero fue imposible el acceso al interior del inmueble.
- Las características particulares del inmueble son detalladas ya que se encuentran dentro de un conjunto residencial que conserva un mismo diseño arquitectónico.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble a Septiembre de 2021:

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Valor área lote	66,6m ²	\$ 2.532.279	\$168.649,781
AVALUO TOTAL			\$ 168.649,781

VALOR DEL INMUEBLE: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$168.649,781).



INSOP S.A.S.

Ingeniería solución operación

12. 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 del mismo.

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se ha desarrollado bajo la NTS I 01. Se declara que las descripciones presentadas son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. 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 inmueble. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe. La valuación se llevó a cabo bajo el respectivo código de ética y normas de conducta. El valuador cumple con los requisitos de formación profesional. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. El valuador ha realizado verificación personal del bien inmueble objeto de la valuación. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE

Se declara que no existe relación directa o indirecta del valuador con el solicitante o propietario del bien objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para 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.

195



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

15. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 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 y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

16. NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR

JORGE SOSA

JORGE HUMBERTO SOSA
INSOP SAS
Especialista en valoración inmobiliaria
Lonja de Medellín- Universidad ESUMER
AVAL:8.430.226

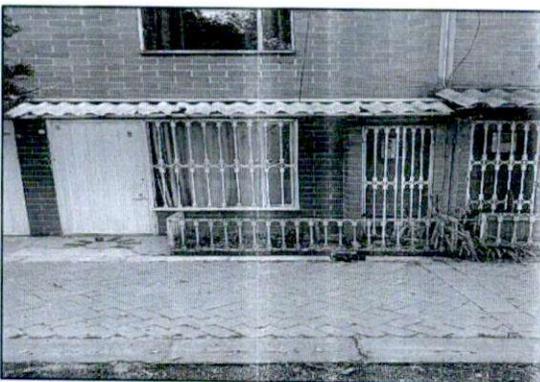
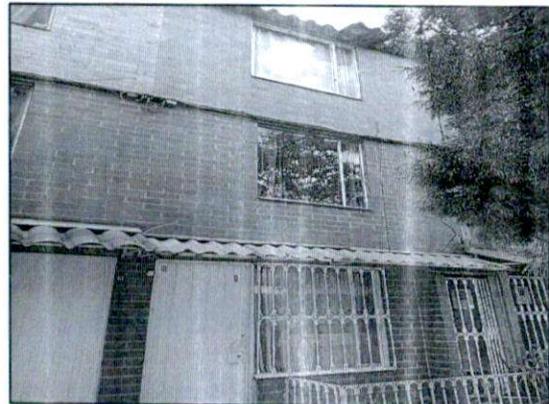
Edwar del Rio

EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA
INSOP SAS
Especialista en valoración inmobiliaria
Lonja de Medellín- Universidad ESUMER
AVAL:70.878.867



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

REGISTRO FOTOGRAFICO



Carrera 41 # 36 sur-67 oficina 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 - 4361414 Móvil: 301 205 2411 Email: avaluos@insop.com.co
www.insop.com.co



PIN de Validación: b2e90ae5



146

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

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

El señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-8430226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA 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. 	06 Jun 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. 	09 Nov 2018	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. 	09 Nov 2018	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. 	09 Nov 2018	Régimen Académico	



PIN de Validación: b2e90ae5



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <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. 	<p>Fecha 09 Nov 2018</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 09 Nov 2018</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 09 Nov 2018</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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 08 de Mayo de 2022, 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:



PIN de Validación: b2e90ae5



147

Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA
Dirección: CRA. 41 # 36 SUR -67 OF 305
Teléfono: (4)3329206
Correo Electrónico: jorge.sosa@insop.com.co

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

Ingeniero Electrónico - Universidad de Antioquia.
Especialista en Valoración Inmobiliaria - Institución universitaria ESUMER

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8430226.

El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA 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

b2e90ae5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7220ae4



<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) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70878867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA 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. 	28 Jun 2019	Régimen Académico	
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. 	28 Jun 2019	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. 	31 Jul 2020	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. 	06 Ene 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: b7220ae4



748

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha

06 Ene 2021

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

28 Jun 2019

Regimen

Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha

31 Jul 2020

Regimen

Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha

31 Jul 2020

Regimen

Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha

06 Ene 2021

Regimen

Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha

06 Ene 2021

Regimen

Régimen



PIN de Validación: b7220ae4



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

28 Jun 2019

Regimen

Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares
- Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha

28 Jun 2019

Regimen

Régimen Académico

31 Jul 2020

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

06 Ene 2021

Regimen

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA ESTRELLA, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 63 N 86 SUR 30 APTO 201 BARRIO CHILE

Teléfono: 3004776091

Correo Electrónico: edwaralexis@gmail.com

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

Técnico Profesional en Mantenimiento Mecánico Industrial - SENA

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador Comercial y de Mercadeo - ESUMER

Especialista en Valoración Inmobiliaria - ESUMER

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) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70878867.

El(la) señor(a) EDWAR ALEXIS DEL RIO OSPINA 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.



PIN de Validación: b7220ae4



109

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

b7220ae4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



INSOP S.A.S.
Ingeniería solución operación

Cuenta de cobro N°: 0342

Envigado 6 de Septiembre de 2021

Dr. Juan Alberto Arroyave

Debe a

INSOP S.A.S.
NIT. 900.735.817-1

La suma de \$ 650.000 m/cte. (Seiscientos cincuenta mil pesos) por concepto de avalúo comercial ubicado en la carrera 98B N° 65 - 09 Sur, casa 186, Residencial Alameda Santa Mónica II, en Bogotá, con M.I.: 50S-40377030.

Atentamente

JORGE HUMBERTO SOSA M

Of. 332-92-06

Cel. 301-205-2411

Favor consignar a la cuenta Bancolombia – Ahorros – 55126008634 y enviar soporte de pago al correo secretaria@insop.com.co

Crr 41 36 Sur 67 ED Hurbe OF 305, Envigado (Ant). NIT: 900.735.817-1
Tel: +(574) 3329206 Móvil: 301 699 33 29 Email: secretaria@insop.com.co
www.insop.com.co

RV: MEMORIAL PRONUNCIAMIENTO TRASLADO AVALÚO-JUZG. 12 CIVIL MUNICIPAL EJEC. DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ. RADICADO: 11001400306420160005400

Remates Oficina Civil Municipal Ejecución Sentencias Bogotá <rematesoecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 07/09/2021 16:27

Para: Servicio al Usuario Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bogota <servicioalusuariooecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jarroyaveabogado <jarroyaveabogado@yahoo.com>

Reenvió la presente solicitud para impartir el trámite correspondiente toda vez que NO se encuentra en el área de **remates**.

Ubicación: BARANDA

Atentamente,



Erika Alexandra González Parada

Asistente Administrativo Grado 5

Área de Remates | Oficina de Apoyo para los
Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de
Sentencias de Bogotá

(1)2438795

rematesoecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Kr 12 14-22 Piso 1, Ed. Hernando Morales M.

De: Juan alberto Arroyave <jarroyaveabogado@yahoo.com>

Enviado: martes, 7 de septiembre de 2021 15:08

Para: Remates Oficina Civil Municipal Ejecución Sentencias Bogotá <rematesoecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Re: MEMORIAL PRONUNCIAMIENTO TRASLADO AVALÚO-JUZG. 12 CIVIL MUNICIPAL EJEC. DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.
RADICADO: 11001400306420160005400

Señor:
**JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C.**

Referencia: Pronunciamiento TRASLADO AVALÚO.
Aporte AVALÚO COMERCIAL.
Proceso: Ejecutivo con Título Hipotecario
Demanda de Acumulación
Juzgado de Origen: 64 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandante Proceso Acumulación: Cecilia Inés Zuluaga Idarraga
Demandado: Nidia Cárdenas Montaña
Radicado: 11001400306420160005400

Buenas Tardes:

Adjunto **MEMORIAL (28 FOLIOS)** que contiene:

- Pronunciamiento TRASLADO AVALÚO del 24 DE AGOSTO DE 2021.
- Avalúo comercial realizado el día 3 de Septiembre de 2021.

ANGÉLICA
LUGO
F
U
Radicado
8032-21-12

Juifuf
C15
Baironda

Baa
Tel.

OF. EJ. CIV. MUN. RADICAR2
44289 14-SEP-21 8:39
44289 14-SEP-21 8:39

201

Señor:
JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá D.C.

Referencia: Pronunciamiento TRASLADO AVALÚO.
Aporte AVALÚO COMERCIAL.
Proceso: Ejecutivo con Título Hipotecario
Demanda de Acumulación
Juzgado de Origen: 64 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Demandante Proceso
Acumulación: Cecilia Inés Zuluaga Idarraga
Demandado: Nidia Cárdenas Montaña
Radicado: 11001400306420160005400

JUAN ALBERTO ARROYAVE MAYA, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía número 70.515.488 de Itagüí y Tarjeta Profesional de Abogado Número 76.846 del Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del **PODER ESPECIAL**, que en forma amplia y suficiente me otorgo la señora **CECILIA INES ZULUAGA IDARRAGA**, domiciliada en el municipio de El Carmen (Antioquia) e identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 21.626.161, con toda atención me permito pronunciarme:

1.Frente al **AVALÚO CATASTRAL** aportado por la **Dra. CAROLINA ABELLO OTALORA** sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 98 B Nro. 65-09 Sur CASA 186 ubicado en la ciudad de Bogotá e identificado con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nro.50S-40377030** y de propiedad de la Demandada, señora **NIDIA CÁRDENAS MONTAÑA**, puesto en conocimiento de las partes mediante **TRASLADO del día 24 DE AGOSTO DE 2021**, manifiesto que el **AVALÚO** indicado en dicho escrito no es idóneo para establecer el precio real de dicho inmueble el cual considero es superior al establecido.

De conformidad con **AVALÚO COMERCIAL** realizado por los señores **JORGE HUMBERTO SOSSA** y **EDWUAR ALEXIS DEL RÍOS OSPINA** (**Especialistas en valoración inmobiliaria**) de la **EMPRESA INSOP S.A.S.**, el bien inmueble objeto de **EMBARGO Y SECUESTRO** y de propiedad de la demandada, con el cual se pretende la cancelación de las obligaciones solicitadas dentro del proceso Ejecutivo de la referencia, tiene un **VALOR COMERCIAL** de **CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/L (\$168.649.781)**.

Por lo anterior y según lo establecido en el **NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.**, pongo a consideración del Despacho el **AVALUO** realizado el día 3

DE SEPTIEMBRE DE 2021 por la empresa de INGENIERÍA SOLUCIÓN OPERACIÓN-INSOP S.A.S. , para los fines pertinentes.

2. Ahora bien, se observa que dentro del **PROCESO EJECUTIVO ACUMULADO** instaurado ante este Despacho, por mi representada, señora **CECILIA INÉS ZULUAGA IDARRAGA** y dentro del cual se libró mandamiento de pago desde el día **5 DE MAYO DE 2020**, a la fecha no se ha emitido **AUTO DE CONTINUAR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN** frente a dicha obligación; por lo que solicito al Despacho que previo a decretarse el **REMATE DE LOS BIENES EMBARGADOS** se emita la respectiva providencia.

ANEXOS:

-Avalúo Comercial sobre bien inmueble urbano realizado el día 3 DE SEPTIEMBRE DE 2021 POR LA EMPRESA INSOP S.A.S.

-Certificado expedido por la CORPORACIÓN AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANA, que da cuenta que el señor EDWUAR ALEXIS DEL RÍO OSPINA se encuentra inscrito en dicha entidad como AVALUADOR.

-Certificado expedido por la CORPORACIÓN AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANA, que da cuenta que el señor JORGE HUMBERSO SOSA MARULANDA se encuentra inscrito en dicha entidad como AVALUADOR.

-CUENTA DE COBRO NRO.0342 expedida el día 6 de Septiembre de 2021 por la empresa INSOP S.A.S.

Señor Juez:



JUAN ALBERTO ARROYAVE MAYA
C.C 70.515.488 de Itagüí
T.P 76.846 C. S. J.



10

Al Honorable Señor (a) Juez (a)
Administración
B) (a) Secretario (a)

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Judicial
Oficina de Ejecución Civil
Municipal de Bogotá D.C.
-DESPACHO

28 SEP 2021



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ

Carrera 10 n.º 14-33 mezzanine

Bogotá D.C., dos (2) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado n.º 11001 40 03 064 2016 00054 00

Toda vez que dentro del término concedido en auto del 12 de agosto del año que avanza (fl. 183), la parte demandante en acumulación señora Cecilia Inés Zuluaga Idarraga por intermedio de apoderado judicial allegó observaciones al avalúo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50S-40377030, presentado por la ejecutante de la demanda principal; y para el efecto adjuntó dictamen pericial, se dispone:

Incorpórese al plenario el peritazgo aportado por la parte demandante en acumulación señora Cecilia Inés Zuluaga Idarraga, se ordena correr traslado tanto a la demandante Banco Davivienda como al extremo demandado por el término de tres (3) días, conforme a lo establecido en el artículo 228 del Código General del Proceso, poniéndose de presente a las partes que la contradicción de éste debe sujetarse a los parámetros de dicho canon normativo.

De otro lado, para resolver el escrito allegado por la ejecutante Banco Davivienda, se le remite a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Finalmente, de la revisión del expediente se hace necesario **oficiar** al Juzgado 29 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, para que proceda a hacer devolución del despacho comisorio n.º 0165 diligenciado el día 28 de salumbre de 2020, acorde a lo manifestado por la apoderada de la entidad financiera demandante (fl. 182 y vto.), con el fin de que obre en el proceso de manera completa, para los fines procesales pertinentes.

Por secretaría tramítense y envíese el oficio aquí ordenado conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 806 de 2020. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE (2)

JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ.

Bogotá, D.C., 3 de diciembre de 2021
Por anotación en estado n.º 156 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.
Secretaria,

YEIMY KATHERINE RODRÍGUEZ NUÑEZ