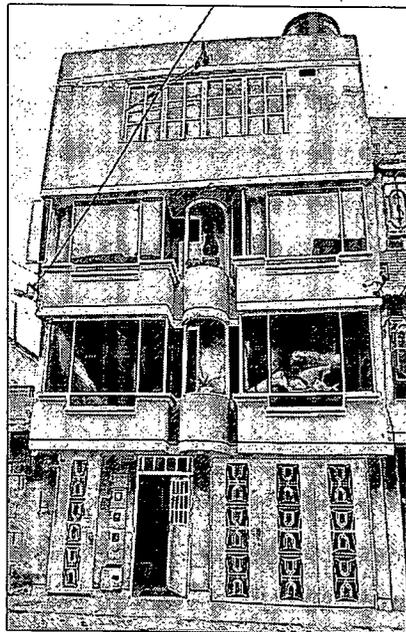

CONFIANZA
AVALUOS
AVALÚO COMERCIAL



EDIFICIO

CARRERA 97 B BIS No. 38 - 40 SÚR
LOTE 26, MANZANA 6 URB. CIUDAD GALAN
LOCALIDAD KENNEDY, ZONA OCHO (8), BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ, D.C., OCTUBRE 9 DE 2.022.

AVALUO No. CAI 22896


CONFIANZA
AVALUOS

2

CONTENIDO

1. Información General.
2. Información Jurídica.
3. Características del Sector.
4. Características Específicas.
5. Materiales de Construcción.
6. Condiciones Restrictivas.
7. Consideraciones.
8. Método Aplicado.
9. Valuación.
10. Memoria Fotográfica
11. Localización.

DIRECCIÓN: CALLE 187 No. 49 - 51, CEL: 310 325 1290
E-mail: confianzaavaluosinmobiliaria@yahoo.com, BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA.

4/22

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE

Este avalúo se elaboró por solicitud del Señor JOSE ALIRIO MARTINEZ ROA.

1.2. DESTINATARIO

De acuerdo con la información suministrada por la solicitante, este informe de avalúo tiene como destino conocer su valor de mercado para actualización financiera y contable.

1.3. OBJETO Y TIPO DE AVALUO.

Se trata de estimar el Valor de Mercado, de un inmueble urbano, entendido como EDIFICIO, junto con el Lote de Terreno sobre el cual está construido.

1.4. PROPÓSITO

Conocer los aspectos físicos y económicos, propios y externos, que inciden y determinan el valor comercial del inmueble en mención, de acuerdo con sus posibilidades de uso y comercialización.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una construcción de uso mixto, levantada en cuatro (4) pisos de altura, no sometida al Régimen de Propiedad Horizontal.

1.6. DIRECCION

El EDIFICIO objeto de avalúo, se identifica en la actual nomenclatura urbana, con el NUMERO TREINTA Y OCHO "C" - CUARENTA SUR (No. 38 C - 40 Sur), de la CARRERA NOVENTA Y SIETE "B" Bis. (Kr. 97 B, Bis),

Urbanización Ciudad Galán, Sector Tierra Buena, Localidad Kennedy, Zona Ocho (08), del Distrito Capital Bogotá.

1.7. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & COMPAÑÍA LIMITADA, se reserva el derecho de revelar información sobre el presente avalúo a nadie distinto de la persona natural y/o jurídica que solicitó este encargo valuatorio, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Igualmente quedamos exonerados por aspectos de naturaleza jurídica que afecten el inmueble, o la propiedad valuada, o el título legal de la misma.

1.8. FECHA

- La visita de inspección al inmueble, se realizó el día Lunes, siete (7) de Noviembre, de dos mil veintidós (2.022).
- La tasación del valor comercial del bien inmueble objeto de este avalúo, se realizó el día Miércoles, nueve (9) de Noviembre de dos mil veintidós (2.022).
- El informe de avalúo se presentó el día Miércoles, nueve (9) de Noviembre de dos mil veintidós (2.022).

1.9. BASES DEL AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, este encargo valuatorio, pretende dar a conocer además de su valor comercial, las características y condiciones del inmueble.

La valuación se desarrollará con base en el Valor de Mercado, el cual trata de la comparación de inmuebles de características similares, mediante ofertas del mercado para su posterior análisis por diversos procedimientos, de acuerdo a la complejidad del bien objeto.

En el desarrollo del presente informe, se adoptan y contextualizan las Normas Internacionales de Valuación del IVSC, emitidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de

Avalúos USN AVSA, aplicadas al entorno colombiano, de acuerdo con las Normas Técnicas Sectoriales NTS y las Guías Técnicas Sectoriales GTS, publicadas.

También se presenta la aplicación de la NIIF 13, de las Normas Internacionales de Información Financiera, en un cuadro anexo con los componentes, nivel de jerarquía y valor razonable.

1.10. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO

El Valor de Mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40133387, generado con el Pin No. 221104868367497745, expedido el 4 de Noviembre de 2.022, a las 09:35:08 a.m.
- Escritura Pública No. 191 del 18 de Enero de 2.013, de la Notaria 68 del Círculo Notarial de Bogotá.
- Recibo de Impuesto Predial, año 2.022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

(No constituye Estudio de Títulos)

PROPIETARIOS: En común y proindiviso, SABINA GALEON VIGUEZ y JOSE ALIRIO MARTINEZ ROA.

TÍTULO DE TRADICIÓN: Escritura Pública No. 191 del 18 de Enero de 2.013, de la Notaria 68 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40133387.

CODIGO CATASTRAL: 40S 110 A 26

CODIGO CHIP: AAA0148TRRJ

GRAVÁMENES: De acuerdo con el Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40133387, generado el 4 de Noviembre de 2.022, actualmente el bien inmueble, soporta una Hipoteca Abierta, sin límite de cuantía, constituida a favor del BANCO CAJA SOCIAL, mediante la Escritura Pública No. 915 del 27 de Marzo de 2.012, de la Notaria 2, de Bogotá; igualmente, y con base, en la anterior hipoteca, este bien inmueble, soporta un Embargo Ejecutivo, con Acción Real, interpuesto mediante el Oficio 0006 del 11 de Enero de 2017, del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá, D.C., contra SABINA GALEON VIRGUEZ y JOSE ALIRIO MARTINEZ ROA, a favor del BANCO CAJA SOCIAL.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1. UBICACIÓN

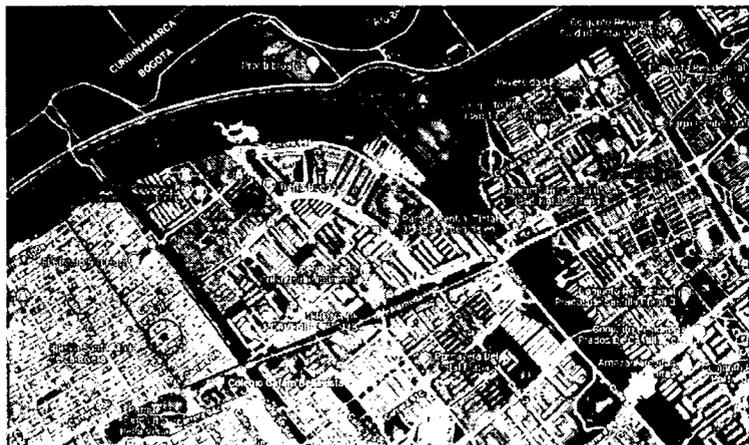
El Sector Tierra Buena, de la Localidad de Kennedy, donde se localiza el Edificio, objeto de avalúo, corresponde a la zona ubicada entre la Calle 40 Sur, al sur y la Calle 6, al norte; desde la Carrera 93 D, al oriente hasta Carrera 109 al occidente, sector centro occidental de la ciudad.

3.2. DESCRIPCIÓN

El Sector Tierra Buena, Localidad de Kennedy, Zona Ocho (08) de Bogotá, D.C., del cual hace parte el EDIFICIO objeto de este avalúo, está ubicado en el centro occidente de la ciudad de Bogotá, comprende un área de uso mixto, donde se encuentra el uso residencial, industrial y comercial, entre

503

otros, integrado por construcciones de desarrollo individual predio a predio, con alturas variables de dos a cuatro pisos de altura.



3.3. INFRAESTRUCTURA URBANA

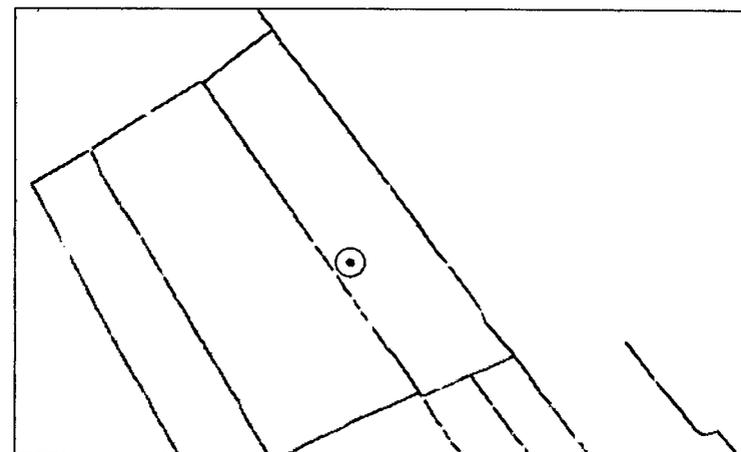
La infraestructura urbanística del sector presenta sectores con vías principales en buen estado de conservación, de pequeña y mediana capacidad, continuidad y vías internas sin pavimentar. Las condiciones de accesibilidad al área en mención, son a través de los principales ejes viales, por donde circula el transporte público.

3.4. VÍAS DE ACCESO

El Sector de localización de este inmueble, cuenta con una red vial, dentro de las cuales se destacan las siguientes:

VIA	TIPO
Avenida Ciudad de Cali (Kr. 86)	Longitudinal Principal
Avenida de las Américas	Transversal Principal
Carrera 89 C	Longitudinal Secundaria

VIA	TIPO
Carrera 94 C	Longitudinal Secundaria
Calle 38 C Sur	Transversal Principal
Calle 40 Sur	Transversal Principal



3.5. TRANSPORTE

El servicio de transporte urbano del sector es bueno, circula principalmente por las vías mencionadas, con buses del Sistema Integrado de Transporte de Bogotá (SITP), también cuenta con el Sistema Masivo de Transporte Público Transmilenio, que circula por la Avenida Ciudad de Cali (Carrera 86) y por la Avenida de las Américas.

3.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El Sector cuenta con servicios públicos completos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfonos y recolección de basuras.

3.7. ESTRATO

El Sector esta clasificado en estrato dos (2) con destino residencial. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo a lo establecido por la Ley 142 de 1994.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. DEL LOTE DE TERRENO.

4.1.1. LOCALIZACIÓN

El EDIFICIO objeto de este avalúo, está construido en un predio medianero, ubicado al sur-occidente de la ciudad, en el costado oriental de la Carrera 97 B, Bis, entre las Calles 38 C Sur y la Calle 40 Sur, distinguido como Lote No. 26, de la Manzana 6, de la Urbanización Ciudad Galán y en la actual nomenclatura urbana, con el No. 38 C - 40 Sur, de la Carrera 97 B Bis, Sector Tierra Buena, Localidad Kennedy, Zona Ocho (08), del Distrito Capital, Bogotá.

4.1.2. GEO REFERENCIACION



El bien inmueble objeto del presente análisis valuatorio, está ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., en las siguientes coordenadas geográficas:

Latitud: 4° 38' 50.70" Norte

Longitud: 747° 10' 26.40" Oeste

Elevación: 2.546 m.s.n.m.

4.1.3. DESCRIPCIÓN

El Lote de Terreno, sobre el cual se levanta el Edificio, es un predio medianero, de terreno plano, al mismo nivel de la vía pública, con forma rectangular, con una relación frente fondo de 1:1.2

4.1.4. LINDEROS.

Los linderos del Lote No. 26, de la Manzana 6, de la Urbanización Ciudad Galán, están determinados de acuerdo a lo estipulado en la Escritura Pública No. 191 del 18 de Enero de 2.013, de la Notaría 68 del Circuito de Bogotá, D.C., como sigue a continuación:

Por el Norte: En línea recta y en extensión de 6.00 ms., con la Carrera 97 B Bis.

Por el Sur: En línea recta y en extensión de 6.00 ms., con el Lote No. 9 de la misma Manzana 6.

Por el Oriente: En línea recta y en extensión de 12.00 ms., con el Lote No. 27 de la misma Manzana 6.

Por el Occidente: En línea recta y en extensión de 12.00 ms., con el Lote No. 25 de la misma Manzana 6.

Handwritten signature or initials.



4.1.5. AREA DEL TERRENO

PREDIO	AREA
Lote de Terreno No. 6, Mz. 6.	72.00 M ² .

4.2. DE LA CONSTRUCCION

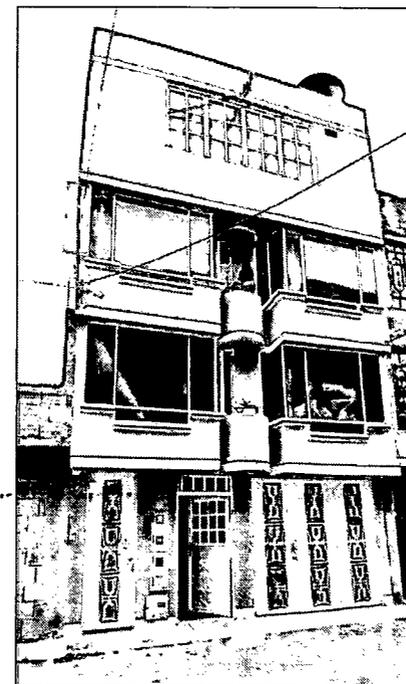
4.2.1. DESCRIPCION

El Edificio, objeto del presente análisis valuatorio, es un bien inmueble de uso mixto; construido en altura de cuatro (4) pisos; con fachada en pañete y pintura, con puerta peatonal y puerta vehicular, en lamina doblada, con vidrio corrugado y reja metálica, en pisos segundo y tercero, con balcón en cada piso y con grandes ventanales y vidrio plano, en cuarto nivel con una ventana plegable en lamina y cuadrícula con vidrios planos transparentes.

En general el Edificio, comprende una construcción de carácter habitacional y comercial, con placas de piso base de concreto, fundida sobre relleno de piedra y recebo compactado, con estructura de vigas y columnas de concreto reforzado y mampostería en ladrillo con pañete y pintura, exterior e interiormente; cuenta con las siguientes dependencias:

4.2.2. DEPENDENCIAS

PRIMER PISO: Comprende un área de vivienda con local independiente con acceso exterior; acceso independiente a la vivienda, hall de acceso, un baño completo, dos alcobas, cocina sencilla integrada al área de ropas con lavadero y área para lavadora y un comedor. También se encuentra el acceso independiente desde la vía, al segundo piso.



SEGUNDO PISO: Con acceso por escalera lateral, consta de hall, área de producción con mesas de corte y confección con dos espacios de almacenamiento de insumos y dos baños.

TERCER PISO: Con acceso por escalera lateral, consta de dos secciones, un sobre fachada con hall, oficina principal amplia, dos oficinas pequeñas, baño y cocina; la otra sección comprende un hall, espacio amplio para máquinas de trabajo, depósito bajo escalera y escalera posterior al cuarto piso.

CUARTO PISO: Comprende un espacio amplio con circulación central y áreas laterales de trabajo, un baño y sobre fachada tiene una ventana plegable con una polea exterior (montacarga) anclada en la estructura metálica de la cubierta.

4.2.3. AREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área Construida Primer Piso	72.00 M ² .
Área Construida Segundo Piso	75.48 M ² .
Área Construida Tercer Piso	76.35 M ² .
Área Construida Cuarto Piso.	77.40 M ² .
TOTAL AREA CONSTRUIDA	301.23 M².

4.2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El Edificio, cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, trifásica y monofásica, línea telefónica, recolección de basuras, e instalaciones y contador de gas natural.

4.2.5. ESTRATO

Al Edificio, objeto del presente avalúo, se localiza en la manzana catastral No. 00462732 a la cual se le asignó el estrato Dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de Septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

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

4.2.8. DESTINACION

El inmueble objeto del presente avalúo, es un Edificio de cuatro (4) pisos, de carácter habitacional y comercial, actualmente utilizado como vivienda en primer piso, para su propietario; y los tres (3) pisos superiores restantes, utilizados como áreas de producción industrial.

4.2.9. EDAD, VIDA UTIL, REMANENTE Y ESTADO ACTUAL

EDAD DE CONSTRUCCION: El inmueble en mención, se construyó inicialmente en dos pisos, en el año 2012, aproximadamente, es decir cuenta con diez años de vetustez; posteriormente, en el año 2.020, se adecoo el segundo piso y se amplió en tercer y cuarto piso, para el uso actual.

VIDA UTIL: De acuerdo con la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la vida útil de para los inmuebles cuya construcción sea en estructura de concreto, metálica o en mampostería estructural, será de 100 años, como es el caso del edificio que nos ocupa.

REMANENTE DE VIDA UTIL: Según lo anterior el remanente de vida útil para este Edificio, es de noventa (90) años, aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACION: Actualmente este Edificio se encuentra en normal estado de conservación y mantenimiento.

4.3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Actualmente la reglamentación urbanística para este inmueble, está determinada por la UPZ. 82 - PATIO BONITO, Sector Normativo 3, de la Localidad Kennedy, Zona Ocho (8), de Bogotá, según los Decretos 337 del 4 de Agosto de 2.009, y Decreto Distrital 398 de 2004, los cuales clasificaron con Área de Actividad Residencial, en Zona Residencial, con Áreas Delimitadas de Comercio y Servicios, en Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Handwritten signature or initials.

5. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

El Edificio fue construido inicialmente como vivienda de dos pisos, con cimentación en vigas de concreto reforzado, la cual fue reforzada para la construcción de tercer y cuarto pisos, con vigas y columnas en concreto reforzado, con placas de entrepiso, en canaleta de acero tipo Metaldek, con torta de concreto, fachadas con acabado en pintura sobre pañete y ventanería en lamina doblada.

Pisos:

- Área de vivienda con porcelanato, con áreas de servicios enchapadas en cerámica.
- Escaleras con acabado en cerámica anti deslizante.
- Segundo piso con enchape cerámico
- Tercer piso, parte (oficinas) con enchape cerámico y parte con otro tipo de enchape cerámico
- Cuarto piso con enchape en toda el área con tableta de gres

Muros:

- Todos los muros interiores en general con acabado en pintura sobre pañete liso estucado.
- Cocinas con enchape cerámico de piso a techo
- Baño con muros encapados en cerámica, de piso a techo.

Cielorrasos:

- Todos los techos están trabajados en caraplast.
- Baños y cocinas con techos acabados en cerámica

Baños:

- Sencillos, totalmente enchapados, con lavamanos empotrados al muro y de pedestal.
- Baño de primer piso, con división de ducha acrílica.

Cocinas:

- Sencillos con mesones enchapados en cerámica, con lavaplatos en acero inoxidable; estufa de mueble.

Área de ropas:

- Lavadero en concreto, enchapado exteriormente
- Instalación para lavadora.

6. CONDICIONES RESTRINGIDAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El inmueble objeto de avalúo, No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa, y No se encuentra en zona de amenaza por inundación.

6.2. AFECTACIONES VIALES

Por otra parte, este predio no está afectado por disposiciones viales.

6.3. SEGURIDAD

El sector de ubicación de este inmueble, es una zona popular, relativamente segura, con vecindario de convivencia ciudadana normal y con presencia efectiva del Plan Nacional de Vigilancia Comunitaria por Cuadrantes de la Policía Nacional.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los acápite anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial de este bien inmueble, las siguientes particularidades:

- La localización a nivel urbano del Edificio, en sector de uso mayormente residencial, con ejes comerciales sobre las principales vías, con algunos inmuebles industriales, localizado en el extremo centro occidente de la ciudad.
- El acceso al sector por vías en normal estado de conservación, sobre las cuales predomina el uso comercial y por las cuales circula el transporte público.

- Las características del sector respecto a la actividad de vivienda, infraestructura urbana, valorización y situación actual del mercado.
- Las características específicas del Edificio, como vetustez, diseño, iluminación, ventilación, funcionalidad, ampliación, acabados, estado actual de la construcción, entre otros.
- La localización del predio, en zona urbana central, próximo a rutas de transporte público y a ejes viales principales del municipio de Aguachica.
- Se trata de un inmueble de carácter Dotacional Educativo, conformado por construcciones de un piso, actualmente fuera de funcionamiento, en estado de obsolescencia funcional, por su avanzado estado de deterioro y por falta de mantenimiento.
- La distancia al transporte público y las facilidades de desplazamiento con que cuenta el sector.
- Inmueble con áreas especiales para la actividad que allí se desarrolla.
- La investigación económica de mercado (oferta-demanda) de inmuebles de similares características o en alguna medida comparables al avaluado, para venta en el sector y en su zona de influencia.

8. MÉTODOS APLICADOS

Para la definición del más probable valor de este bien inmueble, se utilizó la técnica de Comparación de Mercado, de acuerdo con la oferta y la demanda, se recolectó información de transacciones sobre inmuebles similares, tomadas de ruedas de avaluadores, de boletines especializados, de avisos clasificados de diversos periódicos, de estudios del valor del uso urbano y de estadísticas del evaluador.

8.1. JUSTIFICACIÓN

En el proceso de investigación para determinar el valor del inmueble, en un mercado abierto y competitivo, se tuvieron en cuenta las siguientes fuentes y factores que son determinantes del justo precio, tales como:

Vecindario, datos específicos (del avaluado y los comparables), factores físicos y características del bien, ubicación y entorno inmediato, disponibilidad de servicios públicos, factores jurídicos, reglamentación urbanística, aspectos demográficos, facilidades de parqueo y transporte, y demás aspectos importantes.

ANÁLISIS DE MERCADO

VENDEDOR	TELÉFONOS	ÁREA	VR OFERTA	VALOR M ²
HM Inmobiliaria	3142217471	108	225.000.000	2.083.333
Vicus Inmobiliaria	3163827106	288	620.000.000	2.152.778
Casa 360	3054175592	250	580.000.000	2.320.000
Construye Inversiones	3123747097	205	410.000.000	2.000.000
RE Inmobiliaria	3213770000	280	600.000.000	2.142.857
Ventas y Arriendos	3283306575	252	550.000.000	2.182.540
Remax	6016353386	178	370.000.000	2.078.652
Media Aritmética				2.137.166
Desviación				100.746,8378
Coef. Variación				4,71
Coef Asimetría				1,36
VALOR ADOPTADO				2.137.000

Dando que la construcción del Edificio se desarrolló en dos etapas, para aplicar la depreciación, dividimos el total del área en dos grupos según su edad, partimos de los siguientes datos:

VALOR DE REPRODUCCION	AREA	VALOR
Construcción edad 10 años	147,48 M ²	1.830.000
Construcción edad 2 años	153,75 M ²	1.765.000

Depreciación	10 años	2 años
AREA	147,48	153,75
EDAD	10	2
VIDA UTIL	100	100
CALIFICACION	2,0	2,0
DEPRECIACION	7,88	3,51
VR REPRODUCCION	1.830.000	1.765.000
VR DEPRECIACION	144.204	61.952
VALOR CONSTRUCCION	1.685.796	1.703.049

HFP

	AREA	VR. UNITARIO	TOTAL
Área Const. 10 años	147,48 M ²	1.685.796	248.621.194
Área Const. 2 años	153,75 M ²	1.703.049	261.843.707
Valor Construcción			510.464.901
Valor M2	301,23 M ²		1.694.602

8.2. OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA

El mercado de oferta para este tipo de inmuebles en el sector es bajo, la demanda actualmente presenta mediano potencial de compradores por su magnitud.

8.3. VALORIZACIÓN

Las actuales perspectivas de valorización para la zona son normales, de acuerdo al índice de valorización inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) del IGAC.

8.4. VIGENCIA DEL PRESENTE INFORME DE AVALUO

De acuerdo a lo estipulado en la actual normativa de tasación de bienes inmuebles, los avalúos inmobiliarios, tienen vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de su realización.

8.5. DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA

Como evaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de Servicio de Avalúos a Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, ya que no poseo ninguna relación amistosa, no existen lazos familiares, ni tengo intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra del avalúo que realizo.

En consecuencia, cuento con todos los principios éticos, como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas, la competencia, la

actualización profesional y la colaboración para llevar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

8.6. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo cual se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma, CONFIANZA AVALUOS INMOBILIARIA & CIA. LTDA.

8.7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en las Normas Técnicas Sectoriales NTS I 01, NTS S 03 y NTS S 04.

9. VALUACION

EDIFICIO

CARRERA 97 B BIS No. 38 - 40 SUR

LOTE 26, MANZANA 6 URB. CIUDAD GALAN
LOCALIDAD KENNEDY, ZONA OCHO (8), BOGOTA D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	VALOR
Área Lote de Terreno	72.00 M ²	\$ 1.800.000	\$ 129'600.000
Área Construida Pisos 1 y 2	147.48 M ²	1.685.796	248'621.194
Área Construida Pisos 3 y 4	153.75 M ²	1.703.049	261'843.784
TOTAL VALOR DE MERCADO			\$ 640'064.978

SON: SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL.

Cordialmente,

AMANDA B. SUAREZ B.
ARQ. MAT. 25700-08407 CND.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
AVAL - 41758240

Bogotá D.C., Miércoles, 9 de Noviembre de 2.022.

MEDICIÓN VALOR RAZONABLE (NIIF 13)

CONCEPTO

VALOR RAZONABLE: Es la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre y en una fecha de medición determinada.

DETERMINANTES DEL VALOR RAZONABLE

Método	Mercado
Mercado principal	Sector Comercial
Datos para valuación	Observables
Jerarquía de valor razonable	2

DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	VALOR
Área Lote de Terreno	72.00 M ²	\$ 1.730.000	\$ 124'560.000
Área Construida Pisos 1 y 2	147.48 M ²	1.620.050	238'924.974
Área Construida Pisos 3 y 4	153.75 M ²	1.696.322	260'809.508
TOTAL VALOR RAZONABLE			\$ 624'294.482

SON: SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL.

2022

VALOR DESTRUCTIBLE O VALOR DE REPOSICIÓN
(Valor de Reposición para Seguros)

CONCEPTO

Costo en que se estima, se debería incurrir, para adquirir en el momento actual, un activo nuevo semejante al que es objeto del presente avalúo, adicionando todos los costos incidentales necesarios, como estudios, diseños, licencias, fletes, acarreo, impuestos, instalación, pruebas iniciales, construcción, etc., hasta dejarlo apto para su uso, permitiéndole mantener una capacidad operativa equivalente.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	VALOR
Área Construida Pisos 1 y 2	147.48 M ²	1.685.796	248'621.194
Área Construida Pisos 3 y 4	153.75 M ²	1.703.049	261'843.784
TOTAL VALOR DE REPOSICION			\$ 510'464.978

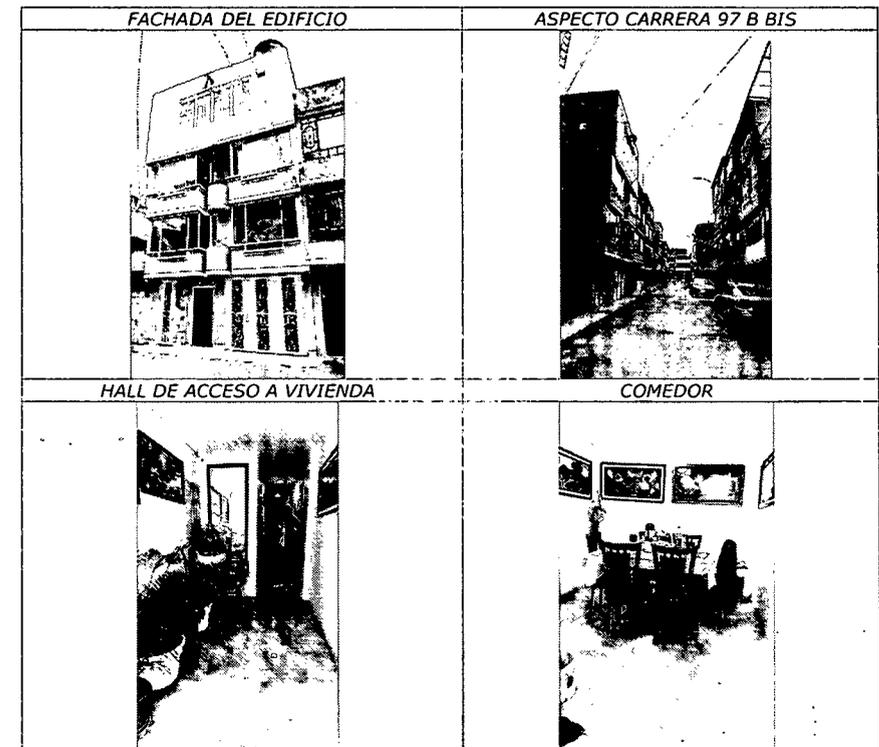
SON: QUINIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL.

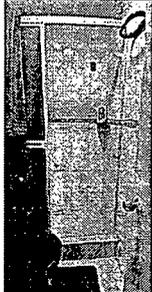
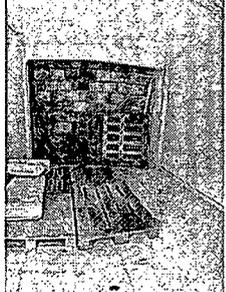
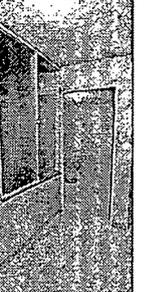
10. MEMORIA FOTOGRÁFICA

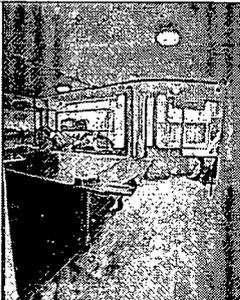
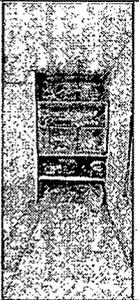
EDIFICIO

CARRERA 97 B BIS No. 38 - 40 SUR

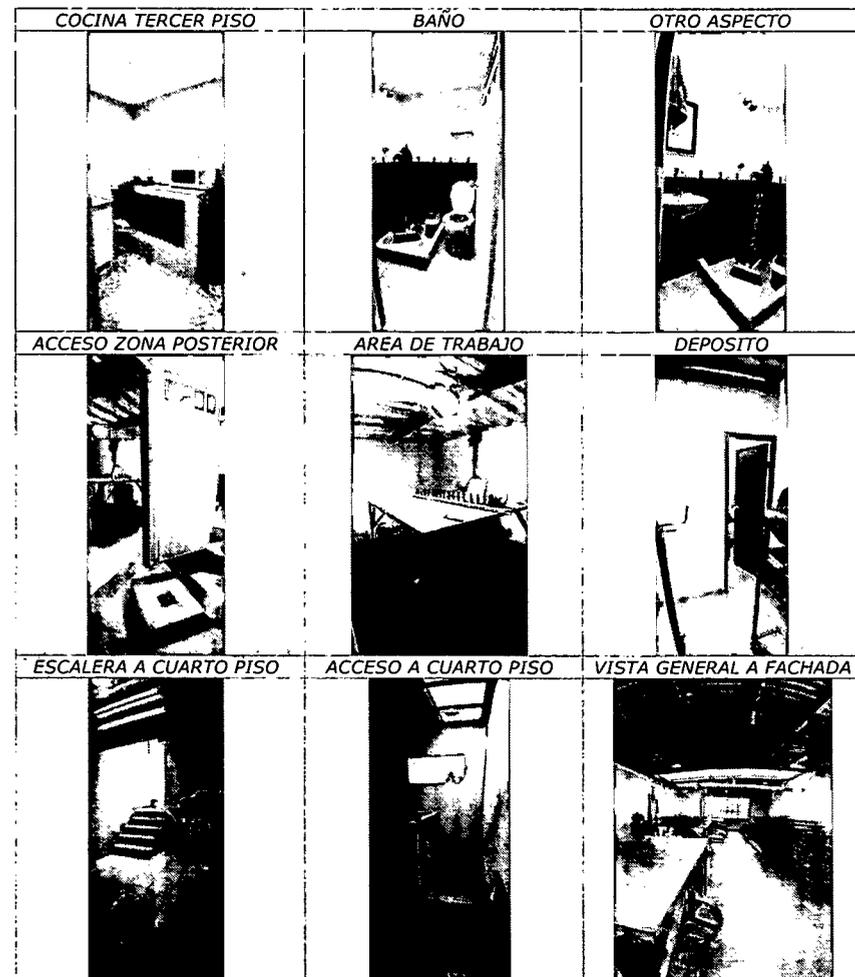
LOTE 26, MANZANA 6 URB. CIUDAD GALAN
 LOCALIDAD KENNEDY, ZONA OCHO (8), BOGOTÁ D.C.



<i>BAÑO</i>		<i>DUCHA</i>	
			
<i>COCINA</i>	<i>INSTALACION LAVADORA</i>	<i>LAVADERO</i>	
			
<i>LOCAL</i>	<i>ESCALERA A SEG. PISO</i>	<i>HALL SEGUNDO PISO</i>	
			

<i>AREA PRODUCCION</i>	<i>CONFECCION</i>	<i>ALMAC. INSUMOS</i>
		
<i>BAÑO</i>		<i>OTRO ASPECTO</i>
		
<i>AREA DE CONFECCION</i>	<i>ALMAC. INSUMOS</i>	<i>OTRO ASPECTO</i>
		

4488





EDIFICIO

CARRERA 97 B BIS No. 38 - 40 SUR

LOTE 26, MANZANA 6 URB. CIUDAD GALAN
LOCALIDAD KENNEDY, ZONA OCHO (8), BOGOTA D.C.



449



PIN de Validación: ada00a3f



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores

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) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41758240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Dic 2021	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 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Dic 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 de inscripción 17 Mar 2021	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Mar 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: ada00a3f



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0604, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0305, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 8 NO. 64 - 42 OF 316
Teléfono: +57 3103251290
Correo Electrónico: amandas182@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico

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) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240. El(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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.

453



PIN de Validación: ada00a3f



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



ESTABLECIMIENTO REGULADO POR LA LEY 1472 DE 2011
CALLE 96 No. 12-13, 113 000 BOGOTÁ
Teléfono: 370 8000000
Correo electrónico: info@ana.gov.co
Página Web: www.ana.gov.co



PIN DE VALIDACIÓN

ada00a3f

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

451

CRISTINA SANTOS DIAZ
ABOGADA ESPECIALIZADA

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTA
E. S. D.

REF.- RADICADO No. 11001310300620130077900
DEMANDANTE.- BANCO CAJA SOCIAL
DEMANDADO.- SABINA GALEON Y OTROS

CRISTINA SANTOS DIAZ, persona mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 52.883.503 de Bogotá y tarjeta Profesional No. 130217 del C.S. de la J., actuando en mi calidad de apoderada de los señores ALIRIO MARTINEZ Y SABINA GALEON, me permito aportar avalúo actualizado del predio materia de remate, en el que se observa que el valor del bien materia de remate es de **SEICIENTOS CUARENTA MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$640.064.978.00)**, por lo tanto, el avalúo realizado y aprobado en el año 2019 (hace más de dos años), debe ser revisado, ya que se estaría rematando un predio por un valor significativamente bajo, en relación con el predio de mercado, comercial y real del mismo, pagando una acreencia cuya liquidación se encuentra muy por debajo del bien materia de remate y de propiedad de mis mandantes, causando un evidente e irremediable perjuicio a mis mandantes.

La anterior solicitud la presente a la luz de lo establecido en el artículo 444, numerales 1 y 4 del Código General del Proceso.

Del señor Juez, sírvase proveer.

Atentamente,



CRISTINA SANTOS DIAZ
C.C. 52.883.503 de Bogotá
T.P. 130217 del C.S de la J.

452

RV: MEMORIAL Y AVALUO PROCESO No. 06-2013-0077900

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 16/11/2022 20:14

Para: Cristina SANTOS DIAZ <crispysant8@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 8049-2022, Entidad o Señor(a): CRISTINA SANTOS ; Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: Respuesta al oficio: AVALUO //De: Cristina SANTOS DIAZ <crispysant8@gmail.com> Enviado: viernes, 11 de noviembre de 2022 4:27 p. m. // **JUZ N° 2 PROCESO N° 006-2013-779 N° DE FOLIOS 11//SPB**

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL ¡HAZ CLICK/AQUÍ!

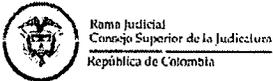
Horario de atención:

Lunes a viernes	8:00 a.m. a 1:00 p.m. 2:00 p.m. a 5:00 p.m.
-----------------	--



Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.coConsulta general de expedientes: [Instructivo](#)Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente

**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

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°**. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°** y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere **NO** hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 16 de noviembre de 2022 8:26

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: MEMORIAL Y AVALUO PROCESO No. 06-2013-0077900

De: Cristina SANTOS DIAZ <crispysant8@gmail.com>

Enviado: viernes, 11 de noviembre de 2022 4:27 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juliocesargamboamora@yahoo.es

<julioesargamboamora@yahoo.es>; martinmarcela98@gmail.com <martinmarcela98@gmail.com>

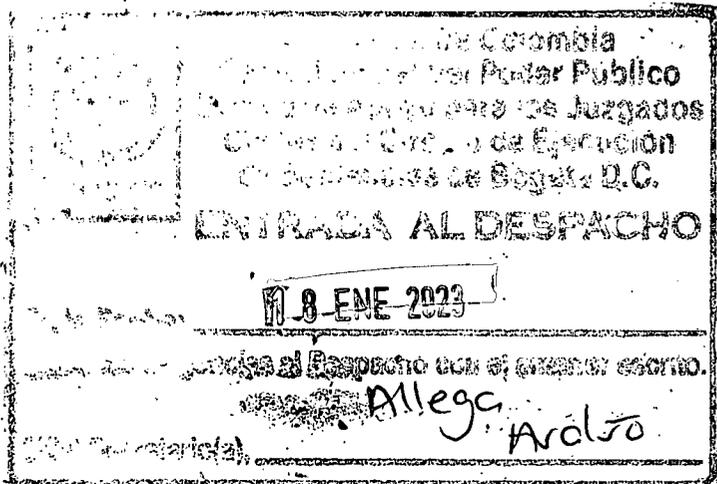
Asunto: MEMORIAL Y AVALUO PROCESO No. 06-2013-0077900

Cordial saludo,

De manera adjunta y para que obre dentro del proceso de la referencia, remito memorial y avalúo del predio materia de remate. Lo anterior para que antes de continuar con la diligencia que se tiene prevista para el 16 de noviembre de 2022, se ordene la actualización del avalúo, el cual tiene casi tres años de elaborado.

Atentamente,

Cristina Santos Díaz
Abogada Especializada



(2) NC

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

 Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha:
 parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69
 "Derecho constitucional de Habeas Data"

30/01/2023

Radicación No.: 59835

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	JOSE ALIRIO MARTINEZ ROA	C	4150631	50	N
2	SABINA GALEON VIRGUEZ	C	52189918	50	N
Total de propietarios:					2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	191	18/01/2013	BOGOTA D.C.	68	050S40133387

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 97B BIS 38C 40 SUR - Código postal 110871

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

KR 97B BIS 38C 42 SUR

Dirección(es) anterior(es):

KR 111 38C 40 S FECHA:02/06/2003

Código de sector catastral: Cédula(s) Catastral(es)

004627 32 11 000 00000 40S 110A 26

CHIP: AAA0148TRRJ

Número Predial 110010146082700320011000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 2 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción
72.00	183.30

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$149,051,000	2023
2	\$139,368,000	2022
3	\$138,328,000	2021
4	\$137,448,000	2020
5	\$122,618,000	2019
6	\$119,708,000	2018
7	\$109,672,000	2017
8	\$108,582,000	2016
9	\$105,050,000	2015
10	\$94,413,000	2014

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 30 DÍAS DEL MES DE ENERO DE 2023 HORA 05.40 PM



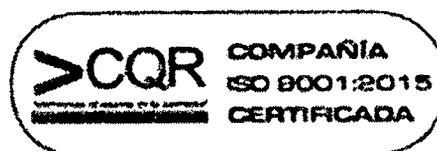
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCION A CIUDADANO

* Para verificar su autenticidad, ingresar a www.catastrobogota.gov.co. Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: BB5A7F926621

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código Postal: 111311
 Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 6012347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Certificado No. SG-2020004574





PIN de Validación: b7490b27



<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) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-41758240.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Dic 2021

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
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Dic 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 clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7490b27



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0604, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0305, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 8 NO. 64 - 42 OF 316
Teléfono: +57 3103251290
Correo Electrónico: amandas182@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Technicas

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) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41758240. El(la) señor(a) AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO 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: b7490b27



462



PIN DE VALIDACIÓN

b7490b27

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



467

NOMBRE DEL AVALUADOR:

AMANDA BEATRIZ SUAREZ BLANCO, C.C. No. 41.758.240, de Bogotá, D.C.

PROFESION:

Arquitecta, Universidad de América, Bogotá, D.C., Matricula Profesional No. 25700-08407 CND., año 1.981

REGISTRO DE ACREDITACION RAA AVALUADOR:

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-41758240.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA 1939.

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

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

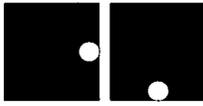
Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización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

ANEXOS:

Se aporta copia (PDF) del registro del RAA, vigente.

El informe de valuación del bien inmueble, identificado como: Edificio, Carrera 97 B - BIS No. 38 - 40, Sur, Lote 26, Manzana 6, Urbanización Ciudad Galán, Localidad Kennedy, Zona Ocho (8), de Bogotá, D.C., se ha desarrollado cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, y de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Colombia, confirmando que:

- *Las descripciones de hechos presentados en el informe 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 valuatorio;*
- *El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;*



CONFIANZA
AVALUOS

2

- *Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;*
 - *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;*
 - *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;*
 - *El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando;*
 - *El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación.*
 - *Avaluador: Amanda Beatriz Suarez Blanco, C.C. 41.758.240 de Bogotá.*
 - *Dirección Calle 187 No. 49 - 51, Celular: 3103251290.*
 - *Arquitecta de la Fundación Universidad de América, Matricula Profesional No 25700-08407 CND., Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales, Registro AVAL-41758240, mediante la Era denominada AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (ANA), supervisada por la superintendencia de Industria y Comercio.*
 - *Historial de avalúos para las entidades financieras como Banco Caja Social (antes Banco Colmena), Leasing de Occidente, Leasing Corficolombiana, Bancoldex, Banco Colpatria, Bancolombia, personas jurídicas y personas naturales, entre otras.*
 - *Con trayectoria como valuador desde 1.997, he realizado avalúos para entidades financieras y para particulares, No he realizado avalúos para procesos jurídicos.*
 - *No he sido designado en procesos anteriores.*
 - *No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.*
 - *La metodología empleada es la de constatación en terreno, apoyado en ayudas Satelitales Google Earth, comprobables en las páginas digitales.*
 - *Los métodos empleados son los que utilizo en el ejercicio regular de la profesión de avaluador.*
 - *Anexo copias documentos relacionados.*
 - *Manifiesto bajo juramento que el dictamen aquí expresado es independiente y corresponde a mi convicción profesional.*
- No he realizado ningún avalúo para procesos judiciales.*

②

RE: RADICACION MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO CATASTRAL 2023 - RADICADO:
11001310300620130077900

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

Jue 02/02/2023 16:08

Para: Jurídico <juridico@gamboatovar.com>

Compartir
464

ANOTACION

Radicado No. 865-2023, Entidad o Señor(a): JULIO GAMBOA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: APORTA AVALUO//006-2013-779 JDO. 2 CTO EJEC//De: Jurídico <juridico@gamboatovar.com> Enviado: jueves, 2 de febrero de 2023 11:13//JARS//02 FLS

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL ¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

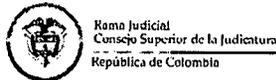


Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



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

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°**. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los **JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°** y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere **NO** hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Jurídico <juridico@gamboatovar.com>

Enviado: jueves, 2 de febrero de 2023 11:13

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

Asunto: RADICACION MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO CATASTRAL 2023 - RADICADO:
11001310300620130077900

Señor

JUEZ 02 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BÓGOTÁ, D.C.

ORIGEN: JUEZ 06 CIVL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E. _____ S. _____ D.

Ref. Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2013-00779
 Demandante: BANCO CAJA SOCIAL S.A.
 Demandados: EDGAR HERNANDO BUITRAGO SUAREZ

Gracias,

JULIANA LOPEZ RODRIGUEZ
 Departamento Juridico
 Gamboa Tovar y Cia S en C
 Calle 94 No 15-32 Oficina 607
 CELULAR 310 865 4754 – 316 228 9898

 **AHORRE PAPEL Y SALVE UN ARBOL / SAVE A PAPER SAVE A TREE**

Por favor no imprima este correo electrónico a menos que sea necesario/ Please don't print this e-mail unless it's really necessary

