



| Cons. | EXPEDIENTE | CLASE | DEMANDANTE | DEMANDADO | TIPO DE TRASLADO | FECHA INICIAL | FECHA FINAL |
|-------|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|--|---------------|-------------|
| 1 | 022 - 2018 - 00099 - 00 | Ejecutivo con Título Hipotecario | BANCOLOMBIA S. A. | JIMY ALEJANDRO COLLAZOS HORTUA | Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P. | 15/09/2021 | 17/09/2021 |
| 2 | 033 - 2013 - 00647 - 00 | Ejecutivo Mixto | TULIA DEL PERPETUO SOCORRO GONZALEZ DE MONTOYA | FERNAN MARTINEZ MAHECHA | Traslado Art. 110 C.G.P. | 15/09/2021 | 17/09/2021 |
| 3 | 036 - 2012 - 00567 - 00 | Ejecutivo Singular | ELIAS JOSE FORERO GUTIERREZ | EDGAR ALBERTO MOLANO GOMEZ | Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P. | 15/09/2021 | 17/09/2021 |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2021-09-14 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

PARA VISUALIZAR LOS TRASLADOS DAR CLIC EN EL LINK ADJUNTO, EN CASO DE INCONVENIENTES REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO JREYESMO@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO
SECRETARIO(A)

**LUISA FERNANDA PINILLOS M.
ABOGADO**

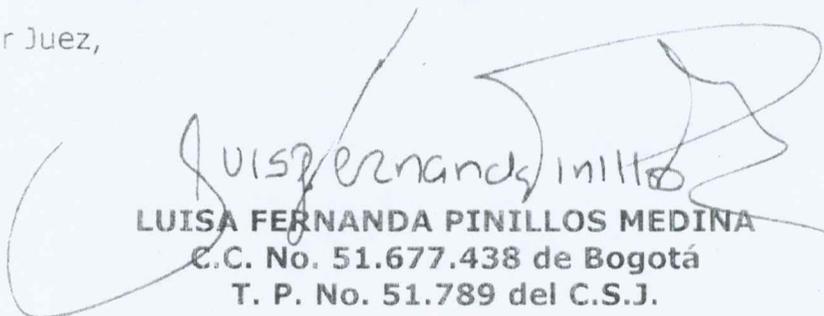
Señor

**JUEZ CUARTO (4) CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ
JUEZ VEINTIDOS (22) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (Origen)
Ciudad**

**Referencia : Proceso Ejecutivo.
Demandante : David Daniel Ocampo Franco como
cesionario de Reintegra, quien a su vez fue
cesionaria de Bancolombia S.A.
Demandado : Jimmy Alejandro Collazos Hortua.
Radicado : 11001310302220180009900.
Asunto : **Aporto Liquidación del Crédito.****

En mi calidad de endosatario en procuración de la parte demandante en el proceso citado en la referencia, de manera respetuosa me dirijo al señor Juez con el fin de **aportar la liquidación actualizada del crédito** del asunto por la suma de **\$296.232.790,36**.

Del señor Juez,


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

26

OF. EJECUCION CIVIL CT

02833 10-JUN-'21 8:25

02833 10-JUN-'21 8:25



LIQUIDACIONES JUDICIALES

Cra 10 No. 14 - 56 of. 702 Cal. 3024855673
E-mail: andar@sdimos.online

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

La fórmula financiera utilizada en esta liquidación, para convertir tasas efectivas a nominales, está expresada por: $TASA\ NOMINAL\ ANUAL = [(1 + TASA\ EFECTIVA\ ANUAL)^{E} - 1] \times 12$

JUZGADO: Cuarto (4) Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá, Veintidos (22) Civil del Circuito de Bogotá (Origen)
 DEMANDANTE: David Daniel Ocampo Franco como cesionario de Reintegra, quien a su vez fue cesionaria de Bancolombia S.A.
 DEMANDADO: Jimmy Alejandro Collazos Hortua
 PROCESO: 11001310302220180009900

CAPITAL

\$ 143.034.732,00

| Periodo Liquidado Interes de Mora | | DIAS A LIQUIDAR | INTERES ANUAL (según superoanancia) | INTERES MENSUAL DE MORA PARA EL PERIODO, esto es 1 y 1/2 veces el % corriente | Interes Diario | CAPITAL DEBIDO | VALOR INTERES DEL PERIODO |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-------------------------------------|---|----------------|-------------------|---------------------------|
| DESDE | HASTA | | | | | | |
| 8-ago-17 | 31-ago-17 | 24 | 21,98 | 2,40 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.746.266,85 |
| 1-sep-17 | 30-sep-17 | 30 | 21,98 | 2,40 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.432.833,57 |
| 1-oct-17 | 31-oct-17 | 31 | 21,15 | 2,32 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.429.019,31 |
| 1-nov-17 | 30-nov-17 | 30 | 20,96 | 2,30 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.289.798,84 |
| 1-dic-17 | 31-dic-17 | 31 | 20,77 | 2,29 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.384.678,54 |
| 1-ene-18 | 31-ene-18 | 31 | 20,69 | 2,28 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.369.898,29 |
| 1-feb-18 | 28-feb-18 | 28 | 21,01 | 2,31 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.083.828,82 |
| 1-mar-18 | 31-mar-18 | 31 | 20,68 | 2,28 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.369.898,29 |
| 1-abr-18 | 30-abr-18 | 30 | 20,48 | 2,26 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.232.584,94 |
| 1-may-18 | 31-may-18 | 31 | 20,44 | 2,25 | 0,08 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.325.557,52 |
| 1-jun-18 | 30-jun-18 | 30 | 21,28 | 2,24 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.203.978,00 |
| 1-jul-18 | 31-jul-18 | 31 | 20,03 | 2,21 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.266.436,50 |
| 1-ago-18 | 31-ago-18 | 31 | 21,03 | 2,20 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.251.656,24 |
| 1-sep-18 | 30-sep-18 | 30 | 19,81 | 2,19 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.132.460,63 |
| 1-oct-18 | 31-oct-18 | 31 | 19,63 | 2,17 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.207.315,47 |
| 1-nov-18 | 30-nov-18 | 30 | 19,49 | 2,16 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.089.550,21 |
| 1-dic-18 | 31-dic-18 | 31 | 19,40 | 2,15 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.177.754,96 |
| 1-ene-19 | 31-ene-19 | 31 | 19,16 | 2,13 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.148.194,45 |
| 1-feb-19 | 28-feb-19 | 28 | 19,70 | 2,18 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.910.280,01 |
| 1-mar-19 | 31-mar-19 | 31 | 19,37 | 2,15 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.177.754,96 |
| 1-abr-19 | 30-abr-19 | 30 | 19,32 | 2,14 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.060.943,26 |
| 1-may-19 | 31-may-19 | 31 | 20,32 | 2,15 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.177.754,96 |
| 1-jun-19 | 30-jun-19 | 30 | 19,30 | 2,14 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.161.979,44 |
| 1-jul-19 | 31-jul-19 | 31 | 19,28 | 2,14 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.167.832,92 |
| 1-ago-19 | 31-ago-19 | 31 | 19,32 | 2,14 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.065.644,76 |
| 1-sep-19 | 30-sep-19 | 30 | 19,10 | 2,12 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.135.607,80 |
| 1-oct-19 | 31-oct-19 | 31 | 19,03 | 2,11 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.024.521,09 |
| 1-nov-19 | 30-nov-19 | 30 | 18,91 | 2,10 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.107.715,96 |
| 1-dic-19 | 31-dic-19 | 31 | 18,77 | 2,09 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.087.127,77 |
| 1-ene-20 | 31-ene-20 | 31 | 19,06 | 2,12 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.927.821,81 |
| 1-feb-20 | 29-feb-20 | 29 | 18,69 | 2,08 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.075.349,18 |
| 1-mar-20 | 31-mar-20 | 31 | 18,69 | 2,08 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.976.144,37 |
| 1-abr-20 | 30-abr-20 | 30 | 18,12 | 2,02 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.991.132,65 |
| 1-may-20 | 31-may-20 | 31 | 18,69 | 2,03 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.904.680,26 |
| 1-jun-20 | 30-jun-20 | 30 | 18,12 | 2,02 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.991.132,65 |
| 1-jul-20 | 31-jul-20 | 31 | 18,29 | 2,04 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 3.016.304,04 |
| 1-ago-20 | 31-ago-20 | 31 | 18,35 | 2,05 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.927.590,68 |
| 1-sep-20 | 30-sep-20 | 30 | 18,09 | 2,02 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.986.685,84 |
| 1-oct-20 | 31-oct-20 | 31 | 17,84 | 2,00 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.854.425,36 |
| 1-nov-20 | 30-nov-20 | 30 | 17,46 | 1,96 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.892.967,95 |
| 1-dic-20 | 31-dic-20 | 31 | 17,32 | 1,94 | 0,06 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.872.054,41 |
| 1-ene-21 | 31-ene-21 | 31 | 17,54 | 1,97 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.623.784,46 |
| 1-feb-21 | 28-feb-21 | 28 | 17,41 | 1,95 | 0,07 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.885.502,49 |
| 1-mar-21 | 31-mar-21 | 31 | 17,31 | 1,94 | 0,06 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.777.960,67 |
| 1-abr-21 | 30-abr-21 | 30 | 17,22 | 1,93 | 0,06 | \$ 143.034.732,00 | \$ 2.857.096,59 |
| 1-may-21 | 31-may-21 | 31 | 17,22 | 1,93 | 0,06 | \$ 143.034.732,00 | \$ 921.161,26 |
| 1-jun-21 | 10-jun-21 | 10 | 17,22 | 1,93 | 0,06 | \$ 143.034.732,00 | |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| TOTAL INTERÉS DE MORA | \$142.761.612,36 |
| TOTAL INTERÉS DE PLAZO | \$ 10.436.446,00 |
| TOTAL CAPITAL | \$ 143.034.732,00 |
| TOTAL LIQUIDACION DEL CREDITO | \$296.232.790,36 |

SON

DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL
SETECIENTOS NOVENTA PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.

TRASLADO ART. 118 C. G. P.

En la fecha 17-9-21 se fija el presente traslado
conforme a lo dispuesto en el Art. 496 del
C. G. P. el cual corre a partir del 18-9-21
y vence en: 17-9-21
El secretario N

| | | |
|---|----------------------------|----------------|
|  <p style="text-align: center;">INFORME</p> | FECHA VISITA | 28 / 10 / 2021 |
| | FECHA INFORME Y APLICACIÓN | 28 / 10 / 2021 |
| | DESTINO | PARTICULAR |
| | OBJETO | COMERCIAL |
| | NUMERO AVALUO | PAR 010 |

DATOS GENERALES SOLICITANTE E INMUEBLE

Solicitante: NEXO URBANO S.A. Ident. NIT: 900530963-6 Ciudad: Bogotá Código DANE: 11001 Departamento: Bogotá D.C.

Dirección: TV 1 ESTE # 56 - 9 País: Colombia Barrio: INGEMAR Edif. ó Conj.:

Mat. Inmobiliaria Ppal: 50C-862916 Mat. Inm. Garajes:

Mat. Inm. Dep. No. Escritura: 2197 Notaría: 16 Fecha: 29 / 10 / 2012 De: Bogotá CHIP: AAAC0010

INFORMACION URBANA

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Clasif. Suelo: Urbano Estrato: 5 Barrio: Aprobado Top. Terr.: Pend. Alta Forma: Regular Vías Estado: Bueno Pavimentadas: Si Andenes: Si Sardineles: Si | Uso Principal Sector: Vivienda <input checked="" type="checkbox"/> Comercio <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Mixto <input type="checkbox"/> | Urbanismo: Si Servicios Públicos: Sector Predio: Acueducto <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Energía <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Telefonía <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Trans. Público: Bueno | Norma Urbana: UPZ PARDO RUBIO UPZ No: 90 Decreto: 616 del 19/12/2006 Otras Normas: Acuerdo 6 de 1990 Decreto 736 de 1993 Decreto 1210 de 1997 Decreto 1146 de 1997 | Perfil Inmobiliario-Valoración: Sector inmobiliario de INCEM (Barrio Catastral), zona Cerros Orientales de la localidad de Chapinero, ubicado por Avenida Circunvalar, Av. 20 y Calle 53. Perspectivas de valorización positiva. Se establece Avaluo para el predio de su Area de lote util urbanizable, para proyecto nuevo. |
|--|---|--|--|--|

INFORMACION DEL INMUEBLE Y SU CONSTRUCCION

Oficio Juzgado: 13-4942 Juzgado: 33 Fecha: 20 / 11 / 2013 Ciudad: Bogotá

| | | | |
|---|--|--|--|
| Clasificación: Tipo: Lote Uso: Vivienda Clase: Unifamiliar Otro: NO VIS | De la Construcción (No Aplica): Número Pisos: <input type="checkbox"/> Unidades Totales: <input type="checkbox"/> Número Sótanos: <input type="checkbox"/> Propiedad Horizontal: <input type="checkbox"/> Número Edificios: <input type="checkbox"/> Conjunto Cerrado: <input type="checkbox"/> Unidades por Piso: <input type="checkbox"/> Vetustez. -Años-: <input type="checkbox"/> | Estado de la Construcción (No Aplica): Nueva: <input type="checkbox"/> Terminada: <input type="checkbox"/> En Obra: <input type="checkbox"/> Avance de: <input type="checkbox"/> Usada: <input type="checkbox"/> Remodelada: <input type="checkbox"/> Ubicación: | Tipo de Construcción (No Aplica): Estructura: <input type="checkbox"/> Fachada: <input type="checkbox"/> Cubierta: <input type="checkbox"/> Ubicación: |
|---|--|--|--|

| | | | |
|--|---|---|---|
| Dependencias Inmueble Principal(No Aplica) Local: <input type="checkbox"/> Baño Servicio: <input type="checkbox"/> Baño Social: <input type="checkbox"/> Terrazas: <input type="checkbox"/> Comedor: <input type="checkbox"/> Cuarto Servicio: <input type="checkbox"/> Baño Privado: <input type="checkbox"/> Patio Interior: <input type="checkbox"/> Cocina: <input type="checkbox"/> Estudio: <input type="checkbox"/> Alcobas: <input type="checkbox"/> Patio Posterior: <input type="checkbox"/> Ropas: <input type="checkbox"/> Estar Alcobas: <input type="checkbox"/> Balcones: <input type="checkbox"/> Jardín: <input type="checkbox"/> | Parques para el Inmueble Total Unidades: <input type="checkbox"/> Uso Exclusivo: <input type="checkbox"/> Cubiertos: <input type="checkbox"/> Servidumbre: <input type="checkbox"/> Descubiertos: <input type="checkbox"/> Sencillos: <input type="checkbox"/> Privados: <input type="checkbox"/> Dobles: <input type="checkbox"/> | Otros Depósitos: <input type="checkbox"/> | Varios El comportamiento de la demanda es bueno, inmueble en buena aceptación en el mercado inmobiliario. |
|--|---|---|---|

Acabados del Inmueble (No Aplica)

| | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|--------|----------------|------------|----------------|-------|--------|
| Zona | Pisos | Muros | Techos | Ptas y Muebles | Ventanería | Carp. Metálica | Baños | Cocina |
| Material: | | | | | | | | |
| Calidad: | | | | | | | | |
| Estado: | | | | | | | | |

Equipamiento Comunal en el Conjunto o Edificación (No Aplica)

Portería GJ Visitantes Tanque Agua Eyectora Sótano Auditorio Baños Club House Cancha Tennis Golfito Piscina Círculo
 Citofonía Circuito TV Equipo Presión Planta Eléctrica Salas de Capac. Zona Infantil Cancha Múltiple Cancha Squash Gimnasio Sauna

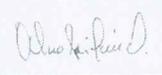
Comentarios Sector y del Inmueble

El lote de terreno con área util urbanizada de 319,175 M2, con Loteo aprobado por el Distrito como parte de la Urbanización INGEMAR con Loteo con plano aprobado No 284/42 y Licencia Decreto 022 de 1962 le corresponde el Número 7 de la Manzana F. Sobre el predio se edificó una vivienda en dos pisos y un Area construida de 274,29 M2 según Licencia aprobada No 3388 y ON 23427 de 30/10/1962; construcción hoy existente que no fue realizada en cuenta para avalúo el cual como corresponde se estableció por Técnica Residual Método Valuatorio Potencial de Desarrollo para proyecto multifamiliar posible a edificar en el predio. VER ANEXO CON INFORMACION NORMATIVA, Y POTENCIAL DE DESARROLLO

AVALUO

Metodología: Potencial Desarrollo- Mercado Homogenización de factores con características similares según tipo y localización del inmueble -Potencial

| DESCRIPCION | AREA (M2) | VALOR UNITARIO (\$) | SUBTOTALES (\$) |
|--|-------------|--------------------------|----------------------------------|
| Lote No 7 Mz F con área de terreno de 319,175 M2 | 319,175 | \$ 4.489.761,760 | \$ 1.433.019.709,75 |
| Concepto del inmueble: Favorable <input checked="" type="radio"/> Desfavorable <input type="radio"/> | | | \$ 1.433.019.709,75 |
| Año de Construcción: 0 Vetustez(años): 0 Vida Util (años): | | Vida Remanente (años): 0 | Valor de Reconstrucción: \$ 0,00 |
| Valor Razonable: \$ 1.433.019.709,75 | | Valor Destructible: | Valor No Destructible: |
| | | Valor de Salvamento: | \$ 1.433.019.709,75 |

| | | |
|---|---|--|
| OBSERVACIONES Para el predio de deberá adelantar proceso y trámite ante Planeación Distrital para establecer claridad normativa tal como se explica en el ANEXO del presente Avalúo | FIRMA  GEUR SAS NIT 900177741-4 Perito: Alvaro José González Uscátegui Profesión: Ingeniero Civil Registros: RNA 1922 / RAA AVAL-91201157 Visita por: Ing. Alvaro J González U / Ing. Civil | Iluminación: Buena Ventilación: Buena Zona de Riesgo: No Cual: Condiciones Salubridad: Buena Cesiones Viales: No Seguridad: Buena |
|---|---|--|

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDAD

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.
El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó en encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
La verificación 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.
El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
El valuador o profesional colaborador realizó visita al bien objeto de valuación.
Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

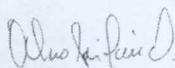
CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Se declara no tener vinculación con el solicitante de la valuación que pueda dar conflicto de interés.
El informe de la valuación es confidencial para las partes, hacia quien esta dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA



GEUR SAS NIT 900177741-4
Alvaro José González Uscátegui
Ingeniero Civil
RNA 1922 / RAA AVAL-91201157

Perfil
Profesión
Registros

| | | |
|---|----------------------------|----------------|
|  <p style="text-align: center;">INFORME</p> | FECHA VISITA | 28 / 05 / 2011 |
| | FECHA INFORME Y APLICACIÓN | 28 / 05 / 2011 |
| | DESTINO | PARTICULAR |
| | OBJETO | COMERCIAL |
| | NUMERO AVALUO | PAR 011 |

DATOS GENERALES SOLICITANTE E INMUEBLE

Solicitante: NEXO URBANO S.A. Ident. NIT: 900530963-6 Ciudad: Bogotá Código DANE: 11001 Departamento: Bogotá D.C.

Dirección: TV 1 ESTE # 56 - 25 País: Colombia Barrio: INGEMAR Edif. ó Conj.:

Mat. Inmobiliaria Ppal: 50C-200908 Mat. Inm. Garajes:

Mat. Inm. Dep. No. Escritura: 2198 Notaria: 16 Fecha: 29 / 10 / 2012 De: Bogotá CHIP: AAA009DFX

INFORMACION URBANA

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| Clasif. Suelo: Urbano Estrato: 5 Barrio: Aprobado Top. Terr.: Pend. Alta Forma: Regular Vías Estado: Bueno Pavimentadas: Si Andenes: Si Sardineles: Si | Uso Principal Sector: Vivienda <input checked="" type="checkbox"/> Comercio <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Mixto <input type="checkbox"/> | Urbanismo: Si Servicios Públicos: Sector Predio: Acueducto <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Energía <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Telefonía <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Trans. Público: Bueno | Norma Urbana: UPZ PARDO RUBIO UPZ No: 90 Decreto: 616 del 19/12/2006 Ver explicación en Anexo Otras Normas: Acuerdo 6 de 1990 Decreto 736 de 1993 Decreto 1210 de 1997 Decreto 1146 de 1997 | Perfil Inmobiliario-Valorización Sector inmobiliario de INGEMAR (Barrio Catastral), zona Cerros Orientales de la localidad de Chapinero. Acceso por Avenida Circunvalar, Av Kr 7 y Calle 53. Perspectivas de valorización buenas. Se establece Avaluo para el predio a partir de su Area de Lote util urbanizado, para proyecto nuevo. |
|--|---|---|--|---|

INFORMACION DEL INMUEBLE Y SU CONSTRUCCION

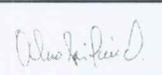
Oficio Juzgado: 13-4942 Juzgado: 33 Fecha: 20 / 11 / 2013 Ciudad: Bogotá

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Clasificación Tipo: Lote Uso: Vivienda Clase: Unifamiliar Otro: NO VIS | De la Construcción (No Aplica) Número Pisos: <input type="checkbox"/> Unidades Totales: <input type="checkbox"/> Número Sótanos: <input type="checkbox"/> Propiedad Horizontal: <input type="checkbox"/> Número Edificios: <input type="checkbox"/> Conjunto Cerrado: <input type="checkbox"/> Unidades por Piso: <input type="checkbox"/> Vetustez -Años-: <input type="checkbox"/> | Estado de la Construcción (No Aplica) Nueva: <input type="checkbox"/> Terminada: <input type="checkbox"/> En Obra: <input type="checkbox"/> Avance de: <input type="checkbox"/> Usada: <input type="checkbox"/> Remodelada: <input type="checkbox"/> Ubicación: | Tipo de Construcción (No Aplica) Estructura: Fachada: Cubierta: Ubicación: | Construcción Excelente: <input type="checkbox"/> Buena: <input checked="" type="checkbox"/> Regular: <input type="checkbox"/> Mala: <input type="checkbox"/> |
| Dependencias Inmueble Principal (No Aplica) Local: <input type="checkbox"/> Baño Servicio: <input type="checkbox"/> Baño Social: <input type="checkbox"/> Terrazas: <input type="checkbox"/> Comedor: <input type="checkbox"/> Cuarto Servicio: <input type="checkbox"/> Baño Privado: <input type="checkbox"/> Patio Interior: <input type="checkbox"/> Cocina: <input type="checkbox"/> Estudio: <input type="checkbox"/> Alcobas: <input type="checkbox"/> Patio Posterior: <input type="checkbox"/> Ropas: <input type="checkbox"/> Estar Alcobas: <input type="checkbox"/> Balcones: <input type="checkbox"/> Jardín: <input type="checkbox"/> | Parqueos para el Inmueble Total Unidades: <input type="checkbox"/> Uso Exclusivo: <input type="checkbox"/> Cubiertos: <input type="checkbox"/> Servidumbre: <input type="checkbox"/> Descubiertos: <input type="checkbox"/> Sencillos: <input type="checkbox"/> Privados: <input type="checkbox"/> Dobles: <input type="checkbox"/> | Otros Depósitos: <input type="checkbox"/> | Varios El comportamiento de la oferta y la demanda es bueno, Inmueble en buena aceptación en el mercado inmobiliario. | |
| Acabados del Inmueble (No Aplica) Zona: Pisos: Muros: Techos: Ptas y Muebles: Ventanería: Carp. Metálica: Baños: Cocina: | | | | |
| Equipamiento Comunal en el Conjunto o Edificación (No Aplica) Portería: <input type="checkbox"/> GJ Visitantes: <input type="checkbox"/> Tanque Agua: <input type="checkbox"/> Eyectora Sótano: <input type="checkbox"/> Auditorio: <input type="checkbox"/> Baños: <input type="checkbox"/> Club House: <input type="checkbox"/> Cancha Tennis: <input type="checkbox"/> Golfito: <input type="checkbox"/> Piscina: <input type="checkbox"/> Ascensor: <input type="checkbox"/> Citofofía: <input type="checkbox"/> Circuito TV: <input type="checkbox"/> Equipo Presión: <input type="checkbox"/> Planta Eléctrica: <input type="checkbox"/> Salas de Capac.: <input type="checkbox"/> Zona Infantil: <input type="checkbox"/> Cancha Múltiple: <input type="checkbox"/> Cancha Squash: <input type="checkbox"/> Gimnasio: <input type="checkbox"/> Sauna: <input type="checkbox"/> Total: <input type="checkbox"/> | | | | |
| Comentarios Sector y del Inmueble El lote de terreno con área util urbanizada de 321,25 M2, con Loteo aprobado por el Distrito como parte de la Urbanización INGEMAR con Loteo con plano aprobado No 284/42 y Licencia Decreto 022 de 1962 le corresponde el Número 8 de la Manzana F. Sobre el predio se edificó una vivienda en dos pisos y un Area construida de 265,10 M2 según Licencia aprobada No 2506 y ON 70862 de 20/05/1974; construcción hoy existente que no fue tenida en cuenta para avalúo el cual como corresponde se estableció por Técnica Residual Método Valuatorio Potencial de Desarrollo para proyecto multifamiliar posible a edificar en el predio. VER ANEXO CON INFORMACIÓN NORMATIVA Y POTENCIAL DE DESARROLLO. | | | | |

AVALUO

Metodología: Potencial Desarrollo- Mercado Homogenización de factores con características similares según tipo y localización del inmueble -Potencial

| DESCRIPCION | AREA (M2) | VALOR UNITARIO (\$) | SUBTOTALES (\$) |
|--|-------------|----------------------------------|--|
| Lote No 8 Mz F con área de terreno de 321,25 M2 | 321,250 | \$ 4.489.761,760 | \$ 1.442.335.965,40 |
| Concepto del Inmueble: Favorable <input checked="" type="radio"/> Desfavorable <input type="radio"/> | | | \$ 1.442.335.965,40 |
| Año de Construcción: 0 | | Vetustez(años): 0 | Vida Util (años): |
| Valor Razonable: \$ 1.442.335.965,40 | | Valor Destructible: | Valor No Destructible: |
| | | Valor de Reconstrucción: \$ 0,00 | Valor de Salvamento: \$ 1.442.335.965,40 |

| | | |
|--|---|--|
| OBSERVACIONES Para el predio de deberá adelantar proceso y trámite ante Planeación Distrital para establecer claridad normativa tal como se explica en el ANEXO del presente Avaluo. | FIRMA  GEUR SAS NIT 900177741-4 Perito: Alvaro José González Uscátegui Profesión: Ingeniero Civil Registros: RNA 1922 / RAA AVAL-91201157 Visita por: Ing. Alvaro J González U Ing. Civil | Iluminación: Buena Ventilación: Buena Zona de Riesgo: No Cual: Condiciones Salubridad: Buena Cesiones Viales: No Seguridad: Buena |
|--|---|--|

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDAD

El valuator no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.
El valuator no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó en encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
La descripción de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.
Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
El valuator no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El valuator a cumplido los requisitos de formación de su profesión.
El valuator tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
El valuator o profesional colaborador realizó visita al bien objeto de valuación.
Los honorarios del valuator no dependen de aspectos del informe.

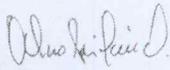
CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia del mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Se declara no tener vinculación con el solicitante de la valuación que pueda dar conflicto de interés.
El informe de la valuación es confidencial para las partes, hacia quien esta dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA



Perito
Profesión
Registros

GEUR SAS NIT 900177741-4
Alvaro José González Uscátegui
Ingeniero Civil
RNA 1922 / RAA AVAL-91201157

ANEXO AVALUOS

No PAR0010 Tv. 1 Este # 56-09. Identificado como Lote 7 ó Casa 1 en las imágenes
No PAR0011 Tv. 1 Este # 56-25. Identificado como Lote 8 ó Casa 2 en las imágenes

1. Linderos

- Lote 7. Tomado de Escritura 2197 del 29/10/2012. Notaría 16 de Bogotá

Un lote de terreno marcado con el número siete (7) de la manzana F de la Urbanización Ingemar Ltda., junto con la casa de habitación en el existente, distinguida en la nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., con el número cincuenta y seis - cero nueve (56-09) de la transversal primera Este (Tv. 1 Este) antes primera A Este (1 A Este), con cédula catastral número 56 T1E 3, y con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-862916, con una extensión superficial de cuatrocientos noventa y ocho varas cuadradas con setecientas once milésimas de vara cuadrada (498.711 V2) equivalentes a trescientos diecinueve metros cuadrados con diecisiete decímetros cuadrados (319.17 M2) aproximadamente y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL SUR:** En una longitud de diecisiete metros con veinte centímetros (17.20 mts) con la calle cincuenta y seis (Cl 56). **POR EL ORIENTE:** En una longitud de diecisiete metros con cincuenta y siete centímetros (17.57 mts) con el camino del castillo. **POR EL NORTE:** En una extensión de dieciocho metros (18.00 mts) con el lote número ocho (8) de la misma manzana y urbanización. **Y POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de dieciocho metros con cuarenta centímetros (18.40 mts) con el lote número seis (6) de la misma manzana y urbanización.

- Lote 8. Tomado de Escritura 2198 del 29/10/2012. Notaría 16 de Bogotá

Con cabida superficial de quinientas una vara cuadradas con novecientos cincuenta y tres milésimas de vara cuadrada (501.953 V2) y sus linderos son: **ORIENTE:** En dieciséis metros noventa centímetros (16.90 mts) con la transversal primera Este (Tv 1 Este). **POR EL NORTE:** Con el lote número nueve (9) en una longitud de diecinueve metros con setenta y ocho centímetros (19.78 mts). **POR EL OCCIDENTE:** Con el lote número cinco (5) en diecisiete metros (17.00 mts). **POR EL SUR:** Con el lote número siete (7) en dieciocho metros (18.00 mts).

2. Del Método del Avalúo

Las viviendas existentes en los predios fueron edificadas la del Lote No 7 hacia al año 1.962 hoy con vetustez aproximada de 59 años y la del Lote No 8 hacia el año 1974 hoy con vetustez aproximadamente de 47 años, las cuales actualmente por su mismo estado, vetustez y características

son apetecibles comercialmente para ser demolidas y dar paso a nuevas construcciones en la medida que se puedan dar proyectos multifamiliares en sus lotes. Las casas no tienen valor como Patrimonio Arquitectónico y Cultural y pueden ser demolidas, de ahí que el Avalúo comercial está dado y debe adelantarse por el Método Valuatorio del Potencial de Desarrollo, Técnica Residual.

EL MÉTODO DE POTENCIAL DE DESARROLLO -TÉCNICA RESIDUAL. Es aquel que busca establecer en este caso el valor comercial del inmueble / terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción nuevo en concordancia con la normatividad urbanística vigente y área edificable y vendible en correlación con el mercado inmobiliario para el bien final en el sitio y en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar este valor del terreno y avalúo se deberá partir del monto de las ventas que se proyecten de esta posible edificación y descontarles los estimados de costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Este método se ejecuta bajo el principio de obtener el mayor y mejor uso. Los predios pueden ser objeto de diferentes usos según las normas, pero el que se deberá escoger, será el resultante de destinarlo dentro de las condiciones técnicas, físicas, legales y normativas al económicamente más rentable y dentro de condiciones del mercado inmobiliario.

Al desarrollarse el Avalúo por este método la edificación existente y que no pueda ser parte del nuevo proyecto tiene que ser demolida y el costo de esas construcciones no se tiene en cuenta en la valoración.

3- Normas Urbanísticas

Por investigación que se hizo en las Oficinas de Archivo de Planeación Distrital tanto en su sede del Centro Administrativo como en su sede de Bodegas de la Zona de Montevideo, se encontró que los predios hacen parte de la Urbanización INGEMAR que contó con Plano de Loteo 284/42 y Decreto de reglamentación y aprobación del Departamento Administrativo de Planificación Distrital de la época, Decreto Numero 022 de Enero 9 de 1962, que abarcó 9 Manzanas y en la Manzana F con 12 lotes de los cuales 6 lotes se encuentran sobre la antes denominada Transversal 1 /Camino del Castillo, hoy Tv 1 Este. En esta manzana se tienen el Lote 7 con Área de 498,711 Varas Cuadradas/319,175 M2 y el Lote 8 con Área de 501,953 Varas Cuadradas/321,25 M2.

Igualmente se pudo constatar que para los anteriores lotes se tuvieron las siguientes licencias que autorizaron construcción de vivienda.

| Lote | Licencia | # O.N | Area de Lote | Area Construida |
|------|---------------------|-------|--------------|-----------------|
| 7 | 3388 del 30/10/1962 | 23427 | 319,175 M2 | 274,29 M2 |
| 8 | 2506 del 20/05/1974 | 70862 | 321,25 M2 | 265,10 M2 |

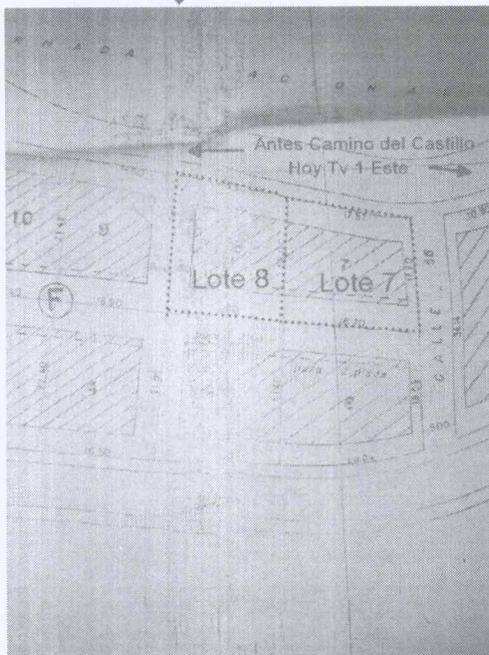
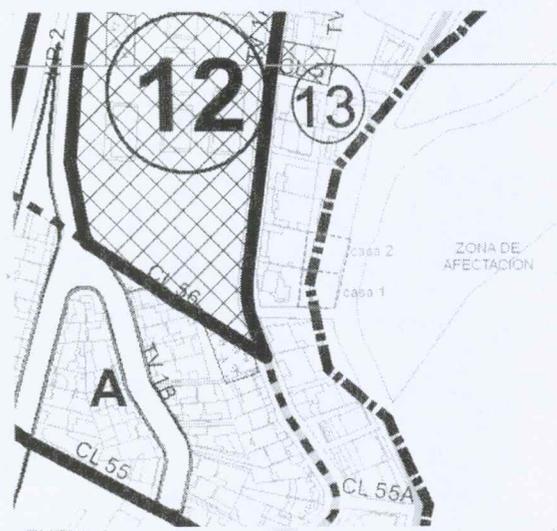


Imagen Parcial de Plano de Loteo/Urbanístico 284/42 con Lotes 7 y 8

Al ser parte de la ciudad consolidada /Urbanizada y de acuerdo a normas y reglamentación POT cuando existan UPZ reglamentadas aplican sus decretos respectivos UPZ o al no estar estas aprobadas habría que entrar a aplicar normas derivadas del Acuerdo 6 de 1990.

En este caso en teoría aplicarían las Normas de la UPZ No 90 Pardo Rubio con aprobación por Decreto 614 del 29/12/2006, se muestran a continuación imágenes de las Fichas reglamentarias de Usos y Edificabilidades a las cuales se les localizó y dibujó los Predios Lote 7 y 8 (Casa 1 y Lote 8 (casa 2).



UPZ No 90 Ficha Edificabilidad



UPZ No 90 Ficha Edificabilidad de Usos

Se puede apreciar que escasamente un borde de los predios quedaron dentro del Sector No 13 de Edificabilidad y Subsector C y Sector de Usos I ; quedando las vías lote/predios de la Manzana F en una supuesta zona de "Afectación" y es así como la Herramienta Informativa del Distrito llamada SINUPOT cataloga los predios como suelo con Tratamiento : Suelo de Protección , Area de Actividad : Suelo Protegido, Modalidad y Zona : Área Limitada Según Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura , lo anterior como si los predios no pudiesen ser construidos y ser parte de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales .

Este es un tema complejo y bastante extenso que tiene muchísimas actuaciones que no se pretende en este momento abarcar y que tiene muchísimas interpretaciones y no son parte del alcance del Avalúo ; se han tenido actuaciones Distritales como la Redelimitación de la Reserva Forestal por Decreto 0463 de 2005, suspendida en su momento por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y un fallo de septiembre de 2006 , distintas acciones populares como la 00662 de 2005 sobre los Cerros Orientales con fallo del 2013 y una última actuación como es el Decreto 485 del año 2015 dictado por el Distrito de Bogotá " Por el cual se adopta el Plan de Manejo para el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura que corresponden al área de ocupación pública prioritaria de la Franja de Adecuación y se dictan otras disposiciones".

Este Decreto que es sobre un área bastante extensa incluye el Sector de INGEMAR y es así como se tiene el Plano 6.11B para Ingemar Oriental B , se puede allí ver que los predios de la Manzana 7 de INGEMAR no hacen parte de Zonas de conservación de biodiversidad, ni de Zona de recuperación paisajística ambiental, ni Zona de manejo paisajístico, ni zona de manejo silvicultura , ni tampoco Zona agroecológica, pero tampoco da luces claras para poder interpretar que puedan aplicarse o incluirse normas dentro del Sector de Edificabilidad 13 y Sector de Usos I de la UPZ pardo Rubio.

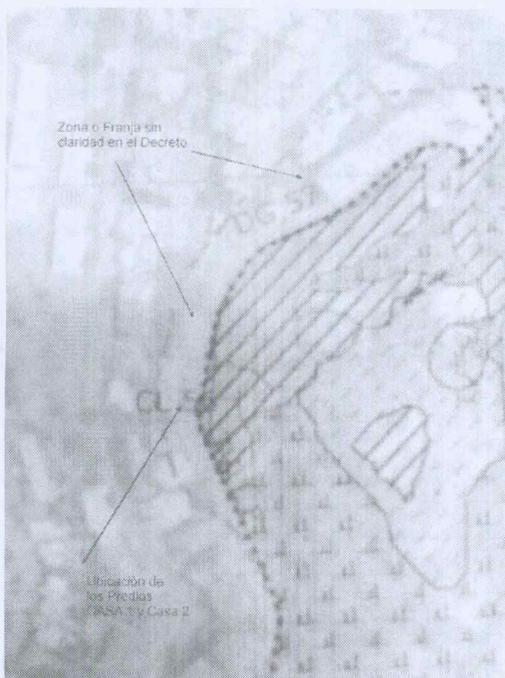


Imagen parcial Plano 6.11B del Decreto 485 de 2015



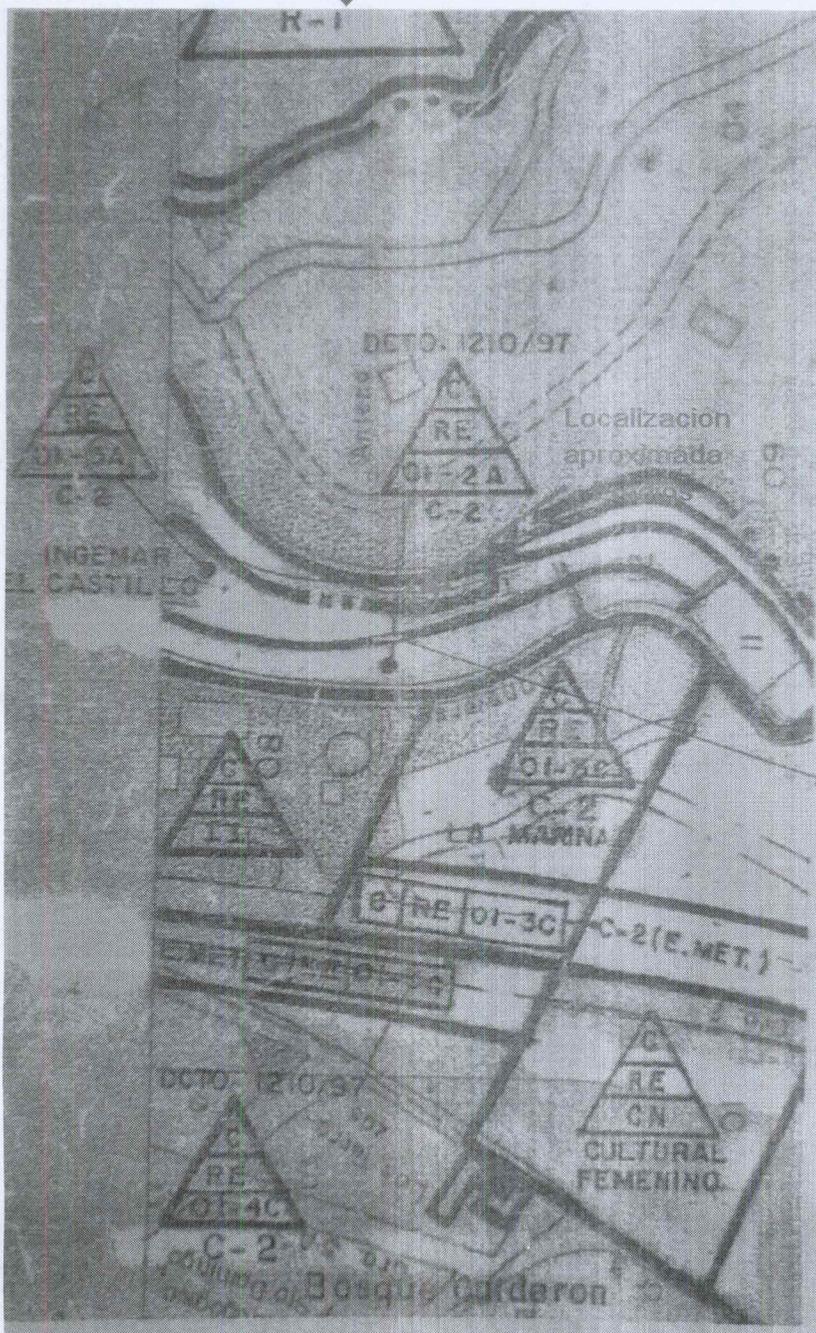
Se realizó consulta ante Planeación Distrital con los Arquitectos del Área que manejan estos temas y este sector de INGEMAR ; quienes indicaron que efectivamente se tiene en las normas falta de claridad y ambigüedad, algunas se han resuelto por iniciativa de la misma entidad u otras cuando los propietarios de predios afectados han solicitado la acción correspondiente y el Departamento ha expedido o bien resoluciones sobre imprecisiones cartográficas o se complementan fichas normativas o se expiden decretos donde se corrigen partes de los planos de localización de sectores en las UPZ.

Por parte de los funcionarios se nos indicó que ante estos hechos por el momento lo que ellos establecen es aplicar como normativa lo señalado no por el Decreto POT y Decreto de la UPZ, sino lo anteriormente vigente al Decreto 614 de 2006 de la UPZ , que son las normas del Acuerdo 6 de 1990 y concretamente el Decreto 736 de 1993, 1210 de 1997 y 1146 de 1997 donde corresponde para los predios el Tratamiento de Conservación , Zona Residencial Especial.

Se muestra Imágenes parciales del Plano del Acuerdo 6 de 1990 y correspondiente a estos Decretos, una imagen cuando se tenía solo el Decreto 736 y otra cuando entró el Decreto 1210 cuando los Planos fueron objeto de algunas anotaciones.



Plano de Sectores Según Decreto 736



Plano de Sectores según Decreto 736 y Decreto 1210

El entendido es que a los predios se les aplica y Asigna Tratamiento Especial de Conservación Urbanística y el Polígono a utilizares es el "C -RE-01-5 A C-2 que corresponde a Conservación Residencial Especial 01 con una Tipología Aislada de 5 Pisos y Conservación de Transición C-2 donde se permite la demolición de lo hoy existente construido.



La recomendación nuestra como Avaluadores a los propietarios actuales de los Predios es que se gestione y trámite oficialmente ante Planeación Distrital la acción correspondiente hasta obtener la resolución o Decreto con la claridad de la norma y en lo posible la correspondiente a la UPZ No 90 Sector 13 Subsector C Donde se permite una Edificabilidad con Índices de Ocupación de 0.7 e Índice de Construcción de 3 con Altura Máxima de 6 Pisos, Tipología Aislada para cada predio individualmente o en caso de darse el englobe de los mismos y conformar un frente mayor a 25,0 M poderse utilizar un Índice de Ocupación de 0,6 y un Índice de Construcción de 3,5 con 8 Pisos con Tipología Aislada aun cuando para esta se tendría que aclarar si para el Área englobada piden un Área mínima de 1.200 M2; también podría tenerse cobro de Plusvalía.

Entonces para Efecto de la Valoración y Potencial de desarrollo se estableció poderse adelantar allí el Uso Multifamiliar en edificación para cada Lote de un Edificio de 5 Pisos Tipología aislada, cuya construcción y edificabilidad en M2 construidos y Vendibles es el resultado de implementar un Proyecto Arquitectónico cumpliendo toda la normatividad del Decreto 736.

3- POTENCIAL DE DESARROLLO

Se presenta a continuación el Cuadro Resumen del ejercicio del Potencial de Desarrollo de unidades de apartamentos vendibles a razón de \$8.800.000/M2 incluido parqueo y tomado de referencia índices de proyectos actuales.

Las ventas comerciales se tiene así en el momento:

| Proyecto | Localización | M2 Vendible Apto | Valor de Venta | Referencia \$/M2 |
|------------------------|--------------|------------------|--------------------|------------------|
| Segal-IC Constructora | Cl 60 /Kr1A | 55,25 M2 | \$485,78 Millones | \$ 8'792.400 |
| View 63 -Cusezar | Cl 64/Kr1 | 61,00 M2 | \$507,09 Millones | \$ 8'312.950 |
| Edificio Para Estrenar | Cl51/Kr1 | 63,00 M2 | \$ 550,00 Millones | \$ 8'730.160 |

Los metros cuadrados vendibles para cada Predio se estimaron con índice de Construcción Área vendible de 2 sobre Área de Lote, aclarando los M2 reales tanto vendibles como los construidos con sus áreas de zonas de puntos fijos, voladizos, terrazas, áreas de equipamiento y parqueos son el resultante del desarrollo de un Proyecto Arquitectónico aplicando normatividad.

| Lote | Área de Terreno M2 | Área vendible estimada M2 |
|------|--------------------|---------------------------|
| 7 | 319,175 M2 | 638,35 M2 |
| 8 | 321,25 M2 | 642,50 M2 |



| DESCRIPCION | LOTE 7. Vivienda | UND | LOTE 8. Vivienda | UND |
|--|---------------------|---------|---------------------|---------|
| Area Util Terreno | 319,175 | M2 | 321,25 | M2 |
| No de Apartamentos | 10 | Und | 10 | Und |
| Area promedio Aptos | 63,84 | M2 | 64,25 | M2 |
| Area vendible apartamentos | 638,35 | M2 | 642,50 | M2 |
| Valor Venta por M2 | 8.800.000,00 | \$ | 8.800.000,00 | \$ |
| Valor Venta de Apartamentos | \$ 5.617.480.000,00 | \$ | \$ 5.654.000.000,00 | \$ |
| Ventas Totales (1) | \$ 5.617.480.000,00 | 100,00% | \$ 5.654.000.000,00 | 100,00% |
| Costos Directos (2) | \$ 2.333.500.630,25 | 41,54% | \$ 2.348.671.034,60 | 41,54% |
| Costos Indirectos (3) | \$ 1.126.304.740,00 | 20,05% | \$ 1.133.627.000,00 | 20,05% |
| Costos Financieros (4) | \$ 162.906.920,00 | 2,90% | \$ 163.966.000,00 | 2,90% |
| Utilidad (5) | \$ 561.748.000,00 | 10,00% | \$ 565.400.000,00 | 10,00% |
| VALOR LOTE = (1) menos (2) (3) (4) (5) | \$ 1.433.019.709,75 | 25,21% | \$ 1.442.335.965,40 | 25,21% |
| VALOR LOTE /M2 AREA UTIL | \$ 4.489.761,76 | \$/M2 | \$ 4.489.761,76 | \$/M2 |

4- Consideraciones Varias Avalúos Catastrales Vs Avalúos comerciales

| Descripción | Tv 1 Este # 56 09 Lote 7 | Tv 1 Este # 56- 25 Lote 8 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Avalúo Comercial GEUR | \$ 1.433'019.709,75 | \$ 1.422'335.965,40 |
| Área Terreno por Escrituras y Planos | 319,175M2 | 321,25 M2 |
| Avalúo Catastral 2021 | \$ 1.765'576.000,00 | \$ 1.800.592.000,00 |
| Áreas Terreno según Avalúo Catastral | 315,60 M2 | 322,10 M2 |
| Áreas construidas según Avalúo Catastral | 363,40 M2 | 352,81 M2 |
| Áreas Construidas según Licencia | 274,29 M2 | 265,10 M2 |

Se nos pide nuestra opinión con relación a la diferencia entre nuestro Avalúo comercial y el Avalúo Catastral teniéndose una diferencia con valores más altos para los Avalúos Catastrales en un 23,21 % para el Predio Lote 7 y en un 26,59 % para el Predio Lote 8.

En primer lugar vemos las Áreas de Lote son muy similares y sus diferencias no son un factor determinante. En el caso de los Avalúos comerciales en los numerales anteriores se explicaron las razones por la que se escogió la técnica residual y método del potencial que se consideró el adecuado para la valoración, el cual fundamentalmente estuvo influido por la norma urbanística que se aplicó donde no se pudo tener en cuenta las Normas actuales POT/UPZ ; se tiene en cuenta el valor del Lote por su potencial que no tiene en cuenta las Áreas hoy construidas.

Entenderíamos que la Oficina de Catastro establece sus avalúos según los valores de referencia que tiene por Zonas homogéneas geoeconómicas y muy seguramente estas no incluyen la potencialidad de los terrenos con la circunstancia puntual de no poderse aplicar hoy la Normatividad POT/UPZ de la zona homogénea y otro factor que también puede incluirse es el hecho que al no tenerse por escritura pública declaración de construcción con base en las Licencias que se dieron para las casas hoy construidas , Catastro que si incluye para sus Avalúos las áreas construidas , trabajó los Avalúos con unas áreas mayores a las licenciadas, para el caso del Lote 7 con un área mayor en un 32,48% y para el Lote No 8 con un área mayor en un 33,08 %.

5- Modelo Estructura de Costos para Potencial de Desarrollo



Se presenta el Modelo de Costos de un Proyecto con presupuesto real cuyos % de incidencias en ventas se usaron para el Estudios de Potencial Técnica Residual

MODELO DE ESTRUCTURA DE COSTOS EN PROYECTO VIVIENDA NO VIS

| | | |
|-----------------|----------------------|----|
| AREA CONSTRUIDA | 39.220,71 | M2 |
| VENTAS PROYECTO | \$ 99.525.943.779,00 | |

| DESCRIPCION | VALOR \$ | % Ventas | VALOR \$ CAP | % Ventas |
|--|-------------------------|--------------|--------------------------|---------------|
| COSTOS DIRECTOS EDIFICACION APARTAMENTOS | | | | |
| PRELIMINARES | 4.401.023,80 | 0,004% | | |
| CIMENTACION | 5.356.331.703,41 | 4,834% | | |
| DESAGÜES | 64.643.356,30 | 0,058% | | |
| MAMPOSTERIA | 1.496.239.422,96 | 1,350% | | |
| PANETES | 723.332.365,40 | 0,653% | | |
| ESTRUCTURA | 8.025.288.570,90 | 7,243% | | |
| CUBIERTAS | 355.841.485,01 | 0,321% | | |
| CIELO RASOS | 197.109.014,15 | 0,178% | | |
| PISOS | 1.844.316.070,65 | 1,665% | | |
| ENCHAPES | 374.420.177,15 | 0,338% | | |
| INSTAL HIDRAULICA-SANITAR | 1.477.638.339,61 | 1,334% | | |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS | 1.485.753.264,86 | 1,341% | | |
| APARATOS SANITARIOS | 772.474.434,19 | 0,697% | | |
| CARPINTERIA DE MADERA | 2.285.520.249,26 | 2,063% | | |
| CARPINTERIA METALICA | 2.392.414.906,73 | 2,159% | | |
| APARATOS Y EQUIPOS | 2.481.963.120,76 | 2,240% | | |
| CERRAJERIA | 175.949.907,44 | 0,159% | | |
| VIDRIOS | 55.938.212,62 | 0,050% | | |
| PINTURA | 1.252.921.565,01 | 1,131% | | |
| VARIOS | 1.012.895.010,52 | 0,914% | | |
| GASTOS DE PERSONAL | 848.917.783,68 | 0,766% | | |
| TOTAL COSTOS DIRECTOS TORRES | | | 32.684.309.984,43 | 32,84% |
| COSTOS DIRECTOS EDIFICACION PARQUEOS Y EQUIPAMIENTO | | | | |
| PRELIMINARES | 288.044.671,98 | 0,289% | | |
| OBRAS ASOCIADAS AL DESARROLLO | 1.487.824.089,77 | 1,495% | | |
| ALCANTARILLADO | 78.979.188,16 | 0,079% | | |
| ACUEDUCTO | 544.643.445,03 | 0,547% | | |
| VIAS | 201.849.315,48 | 0,203% | | |
| RED ELÉCTRICA Y TELEFONICA | 1.194.040.327,14 | 1,200% | | |
| OTROS | 20.740.280,36 | 0,021% | | |
| MOVIMIENTO TIERRAS | 209.763.578,31 | 0,211% | | |
| SOTANO PARQUEADEROS | 4.632.872.212,54 | 4,655% | | |
| TOTAL COSTOS DIRECTOS PARQUEOS Y EQUIPAMIENTOS | | | 8.658.757.108,77 | 8,70% |
| COSTOS DIRECTOS TOTALES | | | 41.343.067.093,20 | 41,54% |
| COSTOS INDIRECTOS | | | | |
| IMPUESTOS DE APROBACION Y OTROS IMPUESTOS | 2.587.674.538,25 | 2,600% | | |
| CONEXIÓN SERVICIOS | 995.259.437,79 | 1,000% | | |
| ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS | 1.741.704.016,13 | 1,750% | | |
| NOTARIALES Y TIMBRES | 1.592.415.100,46 | 1,600% | | |
| GASTOS VENTAS Y PUBLICIDAD | 1.592.415.100,46 | 1,600% | | |
| POSVENTAS | 895.733.494,01 | 0,900% | | |
| INDUSTRIA Y COMERCIO | 1.094.785.381,57 | 1,100% | | |
| HONORARIOS COMISION VENTAS | 1.492.889.156,69 | 1,500% | | |
| HONORARIOS CONSTRUCCION | 3.981.037.751,16 | 4,000% | | |
| HONORARIOS GERENCIA | 3.981.037.751,16 | 4,000% | | |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS | | | 19.954.951.727,69 | 20,05% |
| COSTOS FINANCIEROS | 2.886.252.369,59 | 2,90% | | |
| TOTAL COSTOS FINANCIEROS | | | 2.886.252.369,59 | 2,90% |
| TOTAL COSTOS | | | 64.184.271.190,48 | 64,49% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | | | 9.952.594.377,90 | 10,00% |
| TERRENO | | | 25.389.078.210,62 | 25,51% |
| VENTAS | | | 99.525.943.779,00 | 100,00% |

4- Fotografías



Fuente: Google Earth

Localización



Fuente: Google Earth-Street View

Imagen Fachadas casas actuales en lotes 7 y 8 sobre Tv 1 Este



Fotografía Casa Lote 7



Fotografía Casa 8



Fotografía desde Edificación colindante con Lote 8 sentido Norte-Sur

Atentamente,

Alvaro José González Uscátegui
RAA Aval-91201157

Bogotá Mayo 28 de 2021



N de Validación: a86b09ac



https://www.raa.org.co



ANEA - Asociación Nacional de Evaluadores de Inmuebles
Calle 94 No. 79 - 101 250 300
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 365 41 20
E-mail: info@ana.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) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91201157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91201157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI 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. | 02 Oct 2017 | 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. | 02 Oct 2017 | Régimen de Transición | |
| 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. | 26 Mayo 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. | 26 Mayo 2018 | Régimen de Transición | |



ANEXO DECLARACIONES

Avalúo No PAR0010 Tv. 1 Este # 56-09. Identificado como Lote 7 ó Casa 1 en las imágenes
Avalúo No PAR0011 Tv. 1 Este # 56-25. Identificado como Lote 8 ó Casa 2 en las imágenes

1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración

Alvaro José González Uscátegui con cc 91.201.157.

2. Dirección

Kr 13 A # 89-38 Of 533. Bogotá D.C

Teléfono Actual (Teletrabajo). Cel. 3158996176

3. Profesión y oficio

Ingeniero Civil con Matrícula CND 25202-02233. Perito Avaluador con RAA Aval-91101157 único requisito exigido por la Ley para adelantar Avalúos en Colombia. En Avalúo se adjuntó el RAA y en Hoja de Vida se anexa soporte de Título de Ingeniero Civil, RAA, Certificados del Registro Nacional de Avaluadores y Cédula.

En documento ANEXO Hoja de Vida de GEUR SAS/Alvaro José González U

4. Documentos idóneos que habilitan el ejercicio Profesional

En Anexo Hoja de Vida se adjuntan dichos documentos, explicados en numeral anterior y se adjuntan certificaciones de Entidades o Empresas a las cuales se prestan servicios entre ellos elaboración de Avalúos como son DAVIVIENDA y MARVAL S.A.

5. Publicaciones. No aplica, no es requisito para desarrollar la Actividad Valuatoria

6. Lista de casos designado como perito ante Despachos Judiciales.

No aplica no he participado en ello

7. 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 aplica, misma razón de numeral anterior

8. Si se encuentra en incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.



No me encuentro incurso.

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.

En actuaciones valuatorias que no han sido para procesos judiciales pero si requeridos por clientes y entidades a las que se prestan servicios, cuando lo amerita el tipo y objeto del Avalúo se ha establecido el Método utilizado para los avalúos aquí presentados

Atentamente,

Alvaro José González Uscátegui
RAA Aval-91201157

Bogotá Mayo 28 de 2021





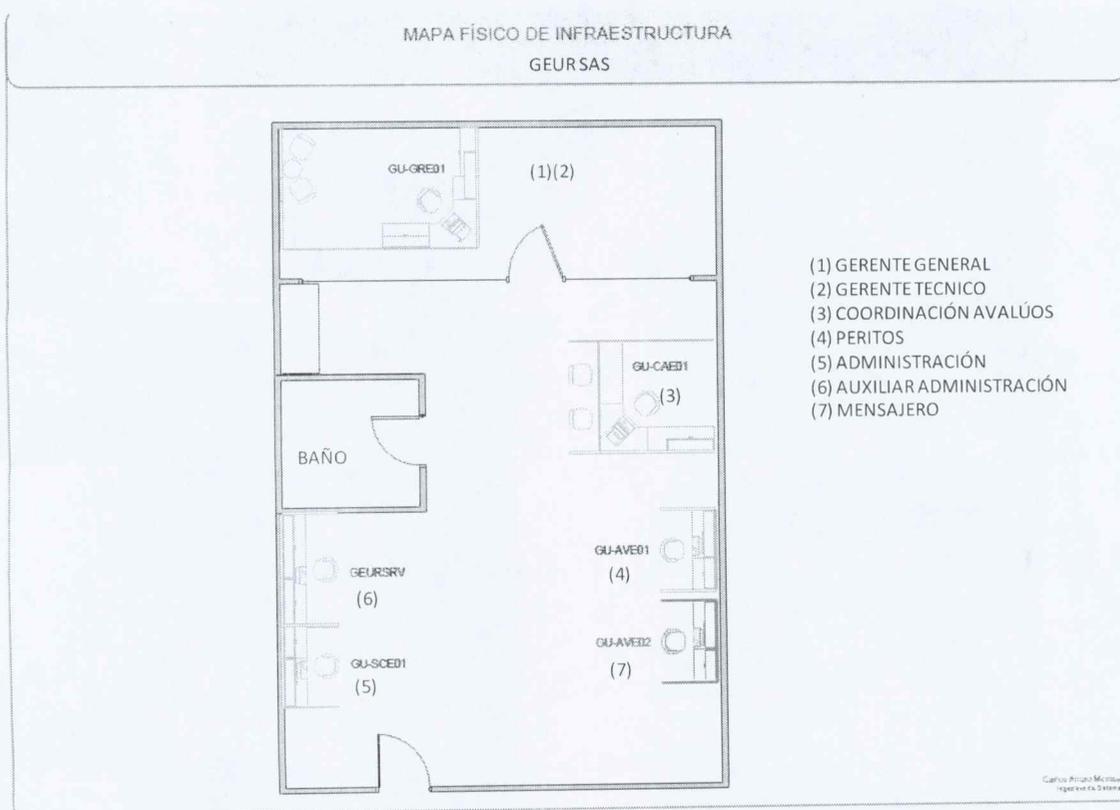
La Sociedad Comercial Gestión Urbanística SAS con sigla GEUR SAS se constituyó el 8 de Octubre de 2007 con duración al 31 de Diciembre de 2050, con NIT 900177741-4 y Matrícula Mercantil No. 01745533 del 10 de Octubre de 2007, siendo su objeto social:

“Desarrollo de cualquier acto lícito de comercio y en particular la prestación de servicios de gestión, consultoría y asesoría inmobiliaria y de finca raíz, realización de Avalúos y peritaje de bienes raíces, realización de estudios de factibilidad técnicos, económicos y comerciales en proyectos urbanísticos y de construcción, promoción e intermediación inmobiliaria en finca raíz, prestación de servicios de ingeniería y arquitectura en el área de diseño y construcción, gerencia, administración y supervisión e interventoría de proyectos urbanísticos , de construcción, obras civiles y de interventoría”

La sede de la Empresa se ubica en Bogotá D.C en la Carrera 13 A # 89 – 38 Of 533. Tel 6185032-6750365 y Celulares 3158996176 (Gerencia) /y 3175154955 (Área Técnica), con correos electrónicos geur@geur.co (Gerencia) y tecnica@geur.co (Área Técnica).

Su infraestructura física en su sede está adecuada para el desarrollo de su objeto. Oficina equipada con mobiliario, servicios e infraestructura computarizada con cableado estructurado para el manejo de equipos; espacios modulares independientes para sus funcionarios.

Cuenta con un sistema informático interconectado en red para cada uno de los equipos DELL PC ó Laptop a través del Servidor Central de referencia Powewredge SC 440 con monitor E178FP 17“, un Switch 2716 Powerconnet con 16 puertos, 4 PC Optiplex 745 con monitor 1907 Fpv 19“, Laptop DELL 3500 ; Sistemas repotenciados y con Windows 10 y Office 2018 , Impresoras Epson L220 y L210; Internet ilimitado en Red Servicio Empresarial ETB, con Router D-Link; Equipo GPS Garmin OREGON y ETREX, Planta Telefónica PANASONIC para 16 extensiones.



ORGANIGRAMA GEUR SAS

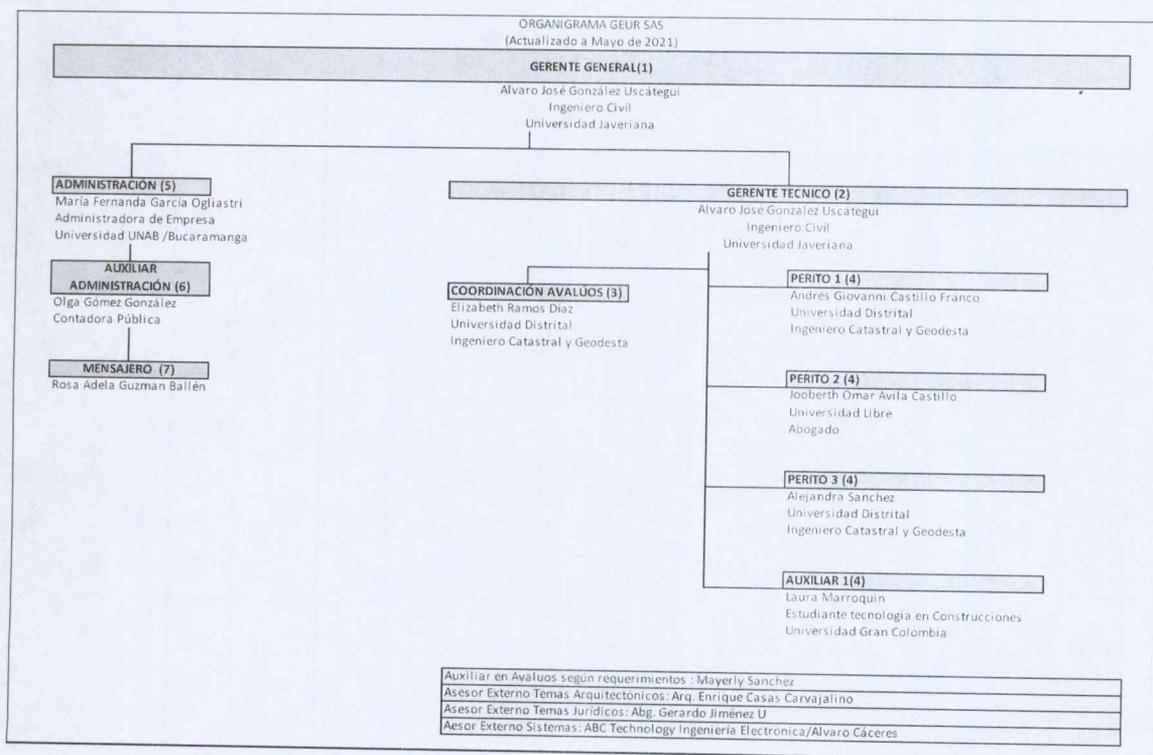
El personal actual que labora en la Empresa está capacitado para el desarrollo y manejo de su objeto social y especialmente el proceso de Avalúos, Informes Técnico de Proyectos de Construcción e Informes de Avance de Obra y demás temas relacionados con proyectos de construcción y temas urbanísticos e inmobiliarios:

- 1 ingeniero Civil con más de 40 años de experiencia en la elaboración de Avalúos, manejo de información inmobiliaria, asesorías y gestiones en el área inmobiliaria y de construcción.
- 2 Ingenieros Catastrales y Geodestas con especialización.
- Auxiliar/Estudiante, según requerimientos
- 1 Administrador de Empresas.
- 1 Contador
- 1 Bachiller Auxiliar en trabajos varios.
- Asesores Externos Temporales:

Gestión Urbanística SAS. Cr 13 A No. 89 – 38 Of. 533 Tel. 6185032 - 3175154955 Bogotá D.C



- 1 Arquitecto
- 1 Ingeniero de Sistemas.
- 1 Abogado



CAPACIDAD INSTALADA:

- 1- GEUR SAS ubicada en la Cra 13A # 89-38 Of. 533. Edificio Nippon Center tiene la capacidad de albergar a todas las personas registradas en el organigrama.
- 2- Las casillas en color azul corresponden a las personas que actualmente laboran en forma permanente en Geur SAS

PRODUCTOS Y SERVICIOS

GEUR SAS con trayectoria de 14 años ofrece los siguientes Servicios:

- Avalúos urbanos de bienes inmuebles usados y nuevos
- Avalúos rurales de bienes inmuebles usados y nuevos
- Informe Técnico de Proyectos y Supervisión técnica de avances de obra.
- Asesorías Urbanísticas
- Certificados de Habitabilidad



CLIENTES

Nuestros clientes son cualquier persona natural o jurídica que requiera nuestros servicios; actualmente contamos como principales clientes corporativos:

- Banco Davivienda- Leasing Davivienda
- Banco de Occidente
- Fondo de Empleados Gas Natural
- Fondo de Empleados de Gimnasio Moderno
- Colsubsidio.
- Marval
- Prabyc
- Constructora Las Galias
- Promotora Apotema
- Makro Inmobiliaria
- Grupo Empresarial Oikos

Bancos donde Igualmente se aceptan nuestros Avalúos

- Bancolombia
- BBVA
- Banco Bogotá
- Banco Colpatria

CUBRIMIENTO DE SERVICIOS

Ofrecemos nuestros servicios en la ciudad de Bogotá y municipios cercanos de Cundinamarca.

Bogotá. D.C. Mayo 13 de 2021



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21276464641A1

3 DE MARZO DE 2021 HORA 16:52:38

AA21276464

PÁGINA: 1 DE 3

* * * * *

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : GESTION URBANISTICA S.A.S

SIGLA : GEUR S.A.S

N.I.T. : 900.177.741-4 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01745533 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2007

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :17 DE MARZO DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

ACTIVO TOTAL : 86,379,025

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 13 A # 89 38 OF 533

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : GEUR@GEUR.CO

DIRECCION COMERCIAL : CR 13 A # 89 38 OF 533

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : ADMON@GEUR.CO

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE JUNTA DE SOCIOS DEL 8 DE OCTUBRE DE 2007, INSCRITA EL 10 DE OCTUBRE DE 2007 BAJO EL NUMERO 01163666 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA GESTION URBANISTICA LTDA CON LA SIGLA GEUR LTDA.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 6 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 3 DE MARZO DE 2014, INSCRITA EL 21 DE MARZO DE 2014 BAJO EL NÚMERO 01819006 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: GESTION URBANISTICA LTDA CON LA SIGLA GEUR LTDA POR EL DE: GESTION URBANISTICA S.A.S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 6 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 3 DE MARZO DE 2014, INSCRITA EL 21 DE MARZO DE 2014 BAJO EL NÚMERO 01819006 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE: GESTION URBANISTICA S.A.S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

| DOCUMENTO NO. | FECHA | ORIGEN | FECHA | NO. INSC. |
|---------------|------------|-----------------------|------------|-----------|
| 6 | 2014/03/03 | JUNTA DE SOCIOS | 2014/03/21 | 01819006 |
| 8 | 2014/08/12 | ASAMBLEA DE ACCIONIST | 2014/08/15 | 01860200 |

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2050 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL: 1. DESARROLLO DE CUALQUIER ACTO LICITO DE COMERCIO Y EN PARTICULAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE GESTIÓN, CONSULTORÍA Y ASESORÍA INMOBILIARIA Y DE FINCA RAÍZ, REALIZACIÓN DE AVALÚOS Y PERITAJES DE BIENES RAÍCES, REALIZACIÓN DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD TÉCNICOS, ECONÓMICOS Y COMERCIALES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA EN FINCA RAÍZ, PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA EN EL ÁREA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS, DE CONSTRUCCIÓN , OBRAS CIVILES Y DE INTERVENTORIA. 2. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO LA SOCIEDAD PODRÁ: A. ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR Y ADMINISTRAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES; B. ORGANIZAR Y ADMINISTRAR LAS OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD SOCIAL; C. ARRENDAR COSAS MUEBLES O INMUEBLES; D. TOMAR DINERO EN MUTUO CON INTERÉS O SIN ELLOS, GARANTIZANDO LOS PRESTAMOS CON HIPOTECA, PRENDA O CUALQUIER OTRO MEDIO LEGAL, E. DAR DINERO EN MUTUO CON INTERESES O SIN ELLOS, OBTENIENDO Y ACEPTANDO LAS GARANTÍAS CONVENIENTES; F. INTERVENIR EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO Y GIRAR, ACEPTAR, ASEGURAR, COBRAR Y NEGOCIAR, EN GENERAL, TODA CLASE DE TÍTULOS DE CRÉDITO; G. CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO Y CON COMPAÑÍAS ASEGURADORAS TODA CLASE DE OPERACIONES; H. FORMAR PARTE DE OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, O ABSORBER TAL CLASE DE EMPRESAS; I. REGISTRAR, ADQUIRIR O EXPLOTAR COMO CONCESIONARIA Y A CUALQUIER OTRO TÍTULO INVENCIÓNES INDUSTRIALES O MARCAS DE FABRICA O DE COMERCIO, DIBUJOS Y MODELOS INDUSTRIALES, NOMBRES COMERCIALES Y CUALQUIERA OTRO BIEN RELACIONADO CON LA PROPIEDAD INDUSTRIAL; J. TRANSIGIR, DESISTIR Y APELAR A DECISIONES DE ARBITRADORES O DE AMIGABLES COMPONEDORES EN LAS CUESTIONES EN QUE TENGA INTERÉS LA SOCIEDAD FRENTE A TERCEROS, A LOS SOCIOS O A SUS ADMINISTRADORES, Y K. CELEBRAR O EJECUTAR, EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE LOS ANTERIORES Y LOS DEMÁS QUE SEAN CONDUCENTES AL BUEN LOGRO DE LOS FINES DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21276464641A1

3 DE MARZO DE 2021 HORA 16:52:38

AA21276464

PÁGINA: 2 DE 3

* * * * *

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

7110 (ACTIVIDAD ECONÓMICA NO HA SIDO ACTUALIZADA CON LA RESOLUCIÓN 0549 DEL DANE)

OTRAS ACTIVIDADES:

4311 (DEMOLICIÓN)

4312 (PREPARACIÓN DEL TERRENO)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$25,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 2,500.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$25,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 2,500.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$25,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 2,500.00

VALOR NOMINAL : \$10,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE, PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ DOS (2) SUPLENTE, CUALQUIERA DE ELLOS LO REEMPLAZARÁN, CON LAS MISMAS FACULTADES Y LIMITACIONES EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. SE TENDRÁ UN PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE Y UN SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ACTA NO. 6 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 3 DE MARZO DE 2014, INSCRITA EL 21 DE MARZO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01819006 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE | IDENTIFICACION |
|--|----------------------|
| GERENTE GONZALEZ USCATEGUI ALVARO JOSE | C.C. 000000091201157 |
| QUE POR ACTA NO. 8 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 12 DE AGOSTO DE 2014, INSCRITA EL 15 DE AGOSTO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01860204 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S): | |

| NOMBRE | IDENTIFICACION |
|--|----------------------|
| PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE GARCIA OGLIASTRI MARIA FERNANDA | C.C. 000000041761445 |
| SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE GONZALEZ GARCIA DANIEL | C.C. 000001020745991 |

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL GERENTE, TENIENDO EN CUENTA SU LIMITACIÓN DE CONTRATACIÓN DE 1.000 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES MENSUALES Y DESARROLLARÁ ADEMÁS LAS SIGUIENTES FUNCIONES: 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODOS LOS ACTOS EN LOS CUALES DABA INTERVENIR, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, Y USAR LA FIRMA SOCIAL. 2. CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS CONFORME A LA LEY Y A ESTOS ESTATUTOS. 3. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS UN INFORME DETALLADO DE LA MARCHA DE LA SOCIEDAD. 4. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS. 5. MANTENER A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS INFORMADA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES Y SUMINISTRAR LOS DATOS E INFORMES QUE ELLA SOLICITE. 6. PROMOVER Y SOSTENER TODA CLASE DE NEGOCIOS, PROCESOS, GESTIONES Y RECLAMACIONES NECESARIAS O CONVENIENTES PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES O PARA LA BUENA MARCHA DE LOS NEGOCIOS. 7. CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES DE LA SOCIEDAD, OTORGÁNDOLES LAS FACULTADES QUE ESTIME CONVENIENTES. 8. EJECUTAR LAS RESOLUCIONES Y DETERMINACIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN CUANTO ELLO FUERE DE SU COMPETENCIA. 9. CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS SOCIALES Y MANEJARLOS POR MEDIO DE CUENTAS BANCARIAS, SALVO LAS SUMAS QUE SE DESTINEN A CAJA MENOR. 10. ENAJENAR Y GRAVAR TODOS LOS BIENES SOCIALES, PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. 11. EN DESARROLLO DE SUS FUNCIONES, EL GERENTE DE LA SOCIEDAD, ADEMÁS DE LOS ACTOS Estrictamente ADMINISTRATIVOS PODRÁ COMPRAR, VENDER, OCUPAR, POSEER, CELEBRAR TODA CLASE DE CONVENCIONES Y CONTRATOS, TRANSIGIR, ENAJENAR, RECIBIR, COMPROMETER, ARBITRAR, COMPENSAR, DESISTIR, CONFUNDIR, NOVAR, HIPOTECAR, DAR EN PRENDA, PAGAR, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES O CON O SIN GARANTÍA, DAR O RECIBIR BIENES EN PAGO, TOMAR O ENTREGAR BIENES MUEBLES E INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO POR TIEMPO RAZONABLE, COMPARECER EN LOS PROCESOS QUE SE PROMUEVAN CONTRA LA SOCIEDAD O QUE ESTA DEBA PROMOVER, CELEBRAR EL CONTRATO DE CAMBIO EN TODAS SUS MANIFESTACIONES Y EN GENERAL ADELANTAR TODOS LOS ACTOS E INTERPONER TODOS LOS RECURSOS QUE SEAN CONVENIENTES O NECESARIOS PARA EL CUMPLIDO DESARROLLO DE SUS FUNCIONES Y DE LA MARCHA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. 12. NOMBRAR LAS PERSONAS QUE HAN DE DESEMPEÑAR LOS CARGOS CREADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, ASÍ COMO RETIRARLAS O REMPLAZARLAS CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR. 13. TRAMITAR Y ATENDER A NOMBRE DE LA SOCIEDAD TODOS LOS PERMISOS Y CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS AUTORIDADES DE LOS PAÍSES EN QUE VAYA A OPERAR AQUELLA, TENDIENTES A PERMITIR EL LIBRE EJERCICIO DEL OBJETO SOCIAL, ASÍ COMO ATENDER LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS QUE SE OCASIONEN CON TAL MOTIVO. 14. EN GENERAL, EJECUTAR TODAS LAS OPERACIONES COMPRENDIDAS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL, CON FACULTAD PARA DELEGAR PARCIALMENTE SUS FUNCIONES, EN CUANTO FUEREN DELEGABLES POR LA NATURALEZA DE LAS MISMAS Y NO LAS TUVIEREN A SU VEZ POR DELEGACIÓN. 15. LAS DEMÁS QUE LE CONFIEREN LOS ESTATUTOS Y LA LEY. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUE AN



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21276464641A1

3 DE MARZO DE 2021 HORA 16:52:38

AA21276464 PÁGINA: 3 DE 3

EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 8 DE OCTUBRE DE 2007
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 16 DE JUNIO DE 2020

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DRECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDC AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009

RECUERE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 E 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRES ES MICROEMPRESA

LO ANTRIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRTO EN EL FORMULARIO RUES:

INGREDS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$71,468,917

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 6820

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR : \$ 6,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Constanza Penta S.A.

2. Concepto Actualización

4. Número de formulario

14753647960



(415)7707212489984(8020) 000001475364796 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)
9 0 0 1 7 7 7 4 1

6. DV 4
12. Dirección seccional
Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico
3 2

IDENTIFICACIÓN

| | | | |
|---|----------------------------|------------------------------|----------------------|
| 24. Tipo de contribuyente Persona jurídica | 25. Tipo de documento 1 | 26. Número de Identificación | 27. Fecha expedición |
| 28. País Lugar de expedición | 29. Departamento | 30. Ciudad/Municipio | |
| 31. Primer apellido | 32. Segundo apellido | 33. Primer nombre | 34. Otros nombres |
| 35. Razón social GESTION URBANISTICA S A S | | | |
| 36. Nombre comercial | | 37. Sigla GEUR S A S | |

UBICACIÓN

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|-------|
| 38. País COLOMBIA | 39. Departamento 1 6 9 Bogotá D.C. | 40. Ciudad/Municipio 1 1 Bogotá, D.C. | 0 0 1 |
| 41. Dirección principal CR 13A 89 38 OF 533 | | | |
| 42. Correo electrónico geur@geur.co | | | |
| 43. Código postal | 44. Teléfono 1 6 1 8 5 0 3 2 | 45. Teléfono 2 3 1 5 8 9 9 6 1 7 6 | |

CLASIFICACIÓN

| Actividad económica | | | | Ocupación | | | |
|---------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|---------|------------|-----------------------------|
| Actividad principal | | Actividad secundaria | | Otras actividades | | 51. Código | 52. Número establecimientos |
| 46. Código | 47. Fecha inicio actividad | 48. Código | 49. Fecha inicio actividad | 1 | 2 | | |
| 6 8 2 0 | 2 0 0 7 1 0 0 8 | 7 1 1 2 | 2 0 0 7 1 0 0 8 | 4 3 1 1 | 4 3 1 2 | | |

Responsabilidades, Calidades y Atributos

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 53. Código | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 5 | 7 | 9 | 1 | 4 | 4 | 2 | 4 | 8 | 5 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | |

05- Inicio renta y compl. régimen ordinario
07- Retención en la fuente a título de renta
09- Retención en la fuente en el impuesto
14- Informante de exogena
42- Obligado a llevar contabilidad
48- Impuesto sobre las ventas - IVA
52- Facturador electrónico

Obligados aduaneros

| | | | | | | | | | | |
|------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 54. Código | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | | | | | | |
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| | | | | | | | | | | |

Exportadores

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|---|---|---|
| 55. Forma | 56. Tipo | Servicio | 1 | 2 | 3 |
| | | 57. Modo | | | |
| | | 58. CPC | | | |

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

| | | |
|--|---|--|
| 59. Anexos SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> | 60. No. de Folios: 0 | 61. Fecha: 2021 - 04 - 22 / 10 : 30 : 39 |
| La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016 Firma del solicitante: | Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada: 984. Nombre GONZALEZ USCATEGUI ALVARO JOSE 985. Cargo Representante legal Certificado | |

**DAVIVIENDA**

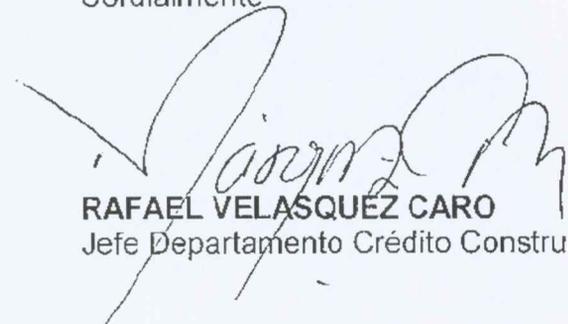
EL BANCO DAVIVIENDA S.A
NIT 860.034.413.7
CERTIFICA QUE:

GESTION URBANISTICA SAS - GEUR SAS - con NIT 900.177.741-4 presta sus servicios profesionales de manera independiente al BANCO como peritos externos para Avalúos de bienes inmuebles y procesos Crédito Constructor con Estudios Técnicos e Informes de seguimiento y avance de Proyectos financiados por DAVIVIENDA; actividad ejercida desde el año 2.008 y vigente a la fecha.

Servicios prestados dentro de las ejecuciones legales acordes con los estándares técnicos propios de la actividad y los establecidos por nuestra entidad.

Para constancia de lo anterior se expide la presente certificación a nombre del interesado en Bogotá D.C a los 10 (diez) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2.021).

Cordialmente



RAFAEL VELASQUEZ CARO

Jefe Departamento Crédito Constructor

Bogotá, Mayo 2 de 2018

Señores
ANA-Autoregulador Nacional de Avaluadores
C.

Asunto: Certificación

Estimados Señores:

Con la presente certificamos que el Ingeniero Civil ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI identificado con C.C No 91.201.157, Matrícula de Ingeniero No 25202 02233 del CND y RNA No 1922 certificado por el Registro Nacional de Avaluadores y RAA No AVAL-91201157, presta a DAVIVIENDA de manera independiente sus servicios profesionales como PERITO AVALUADOR desde el Año 2008 y en forma continúa hasta la fecha.

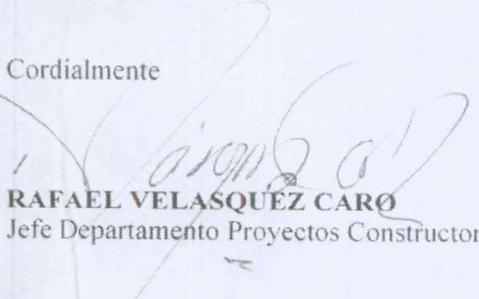
Actividad ejercida antes de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013, vinculación vigente con el Banco y desarrollada igualmente en el año inmediatamente anterior a la solicitud que presentará el interesado ante esa entidad reguladora y dentro del régimen de transición de Ley para actualización y ampliación de su registro ante ustedes.

Los servicios prestados para el Banco por el PERITO han abarcado:

- Avalúos Urbanos. Categoría 1
- Avalúos Rurales. Categoría 2
- Avalúos en bienes con Tratamiento de Conservación en Sectores de Interés Cultural con Tratamiento de Conservación Arquitectónica. Categoría 5
- Valuaciones e Informes especiales para inmuebles con zonas dentro de la estructura ecológica principal que hacen parte de Reserva Ambiental Protectora o Zonas de Reserva Protectora Productora. Categoría 3
- Informes y Valuaciones para inmuebles para procesos en el Banco con Créditos Constructor y seguimiento de Proyectos constructivos con aprobación de Crédito Constructor del Banco con los correspondientes informes de avance de obra. Categoría 6.

Se expide esta certificación a solicitud del interesado y dirigida a esa entidad para presentarla dentro del trámite y proceso que está realizando el Ingeniero González para su actualización y ampliación en el Registro Abierto de Avaluadores; se acompaña con anexo donde se relacionan algunos de los Avalúos e informes adelantados.

Cordialmente



RAFAEL VELASQUEZ CARO
Jefe Departamento Proyectos Constructor


DAVIVIENDA

Certificación Acreditación de Experiencia con destino a ANA
Autorregulador Nacional de Avaluadores

BANCO DAVIVIENDA S.A.
NIT 860034313-7

Certifica:

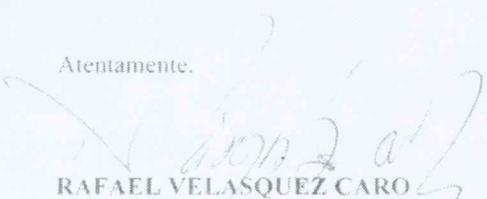
Que el Ingeniero Álvaro José González Uscátegui, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.201.157 expedida en Bucaramanga, ha realizado entre otros los siguientes avalúos y/o informes:

| No. | Categoría de Avalúo | Actuación | Dirección | Ciudad | Fecha inicio | Fecha terminación |
|--|---------------------|--|--|-----------|--------------|-------------------|
| Marzo11-2011 | 3 | Predios El Carmen y La Francia (suelo de Protección). Zona Norte. Valoración y posibles desarrollos | Autonorte CI 187 Cost. Occ y CI 207 Costado Oriental | Bogotá | 01/03/2011 | 11/03/2011 |
| DAV-048 DAV-092 DAV-166 | 3:6 | Arborada de Cota 1,2 ,3. Predio con parte terrenos Zonas de Protección. Avalúos e Informes Avances de Obra proyectos en zonas construibles. | Variante Cota -Chia Km 1,8 Vereda Pueblo Viejo | Cota | 25/03/2010 | 10/10/2013 |
| DAV-203 DAV-213 DAV-274 DAV-324 | 3:6 | Arborada de Cota 5,6, 7,8. Predio con parte terrenos Zonas de Protección. Avalúos e Informes Avances de Obra proyectos en zonas construibles | Variante Cota -Chia Km 1,8 Vereda Pueblo Viejo | Cota | 20/03/2014 | 12/04/2018 |
| DAV- Cal Zorzal | 3 | Predio El Zorzal. Valoración e Informes Varios. Parte predio en Zona reserva protectora | Vía Bogotá La Calera 5,5 Km adelante peaje Patios | La Calera | 21/01/2015 | 20/12/2016 |

En caso de necesitar información adicional o asesoría personalizada, comuníquese al teléfono 3300000 extensión 67002.

La presente constancia se expide a los dos (2) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018), a solicitud del interesado con destino al ANA, dentro del trámite que adelanta para acreditar experiencia en proceso de actualización y ampliación del RAA (Registro Abierto de Avaluadores)

Atentamente,


RAFAEL VELASQUEZ CARO
Jefe Departamento Proyectos Constructor



PN de Validación: a86b09ac



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 vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto 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 vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto 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 Especiales vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CR. 13 A # 89 - 38 OFICINA 537

Teléfono: 6185032

Correo Electrónico: geur@geur.co

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

Ingeniero Civil - Pontificia Universidad Javeriana

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) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91201157.

El(la) señor(a) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI 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: a86b09ac



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



PIN DE VALIDACIÓN

a86b09ac

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Valido para Avaluo No PARODIO y PARODIO del 28/05/2021 Prohibido en Bogotá DC.

GERARDO JIMENEZ U.
Abogado

Bogotá D.C., 23 de abril de 2018

Señores
DAVIVIENDA
Ciudad

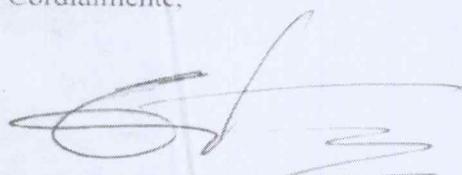
Asunto Referencia Comercial
Ing. ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI
GESTION URBANISTICA SAS – GEUR SAS
Oficinas en Bogotá Cra. 13 A No. 89-38 Ofc. 537

Apreciados Señores

A solicitud del interesado le informamos que con el Ingeniero **ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI** y/o **GESTION URBANISTICA SAS** con Nit. 900.177.741 de la cual es Gerente, hemos mantenido relaciones comerciales por más de 12 años.

Nos han prestado sus servicios profesionales en temas y asuntos urbanísticos e inmobiliarios, de avalúos e inmobiliarios. Su actividad y desempeño profesional ha sido acorde a nuestros requerimientos y necesidades.

Cordialmente,



GERARDO JIMENEZ UMBARILA
c.c. 79.543.323 de Bogotá.
T.P. 70.404 del C.S.J.

Calle 93 No. 12.14 Oficina 504. Conmutador 3297820.
Bogotá D.C., Colombia.
gjimenez@cable.net.co



Bogotá, mayo 6 de 2021

Asunto : Referencia Comercial
Para : Gestión Urbanística SAS – GEUR SAS
Oficinas en Bogotá Cra 13 A No. 89 – 33 Of. 533

A QUIEN INTERESE:

Por la presente referenciamos a Gestión Urbanística SAS – GEUR SAS con NIT 900.177.741-4 y al Ingeniero Alvaro José González Uscátegui con cc # 91.201.157 su Representante Legal con Oficinas en la Ciudad de Bogotá, con quien mantenemos vínculos comerciales y profesionales desde el año 2.000 y con GEUR SAS desde el año 2007.

A MARVAL S.A han prestado sus servicios profesionales en forma independiente, en asesorías afines a temas Urbanísticos y Normativos, Avalúos Inmobiliarios y Seguimientos de Avances en algunos Proyectos. Igualmente se nos vienen prestando sus servicios en el Área de Avalúos, Informes Técnicos y Seguimientos de Avance Procesos de Crédito Constructor y Cupos de Crédito Directo, con entidades financieras con las cuales mantenemos vinculación.

Los trabajos contratados se han cumplido y entregado dentro de las condiciones establecidas. Dicha vinculación se encuentra vigente.

Dado en Bogotá D.C, a los seis (6) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021).

Atentamente,

CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ
Gerente Bogotá

BUCARAMANGA
Metropolitan Business Park
Cra. 29 No. 45 - 45 Piso 18
PBX (7) 633 3987

BOGOTÁ
Avda. El Dorado No. 69A - 51
Torre B Piso 4
PBX (1) 745 5565

BARRANQUILLA
Carrera 57 No 99 A -65
Torres del Atlántico,
Torre Sur Piso 17
PBX (5) 385 3162

CALI
CC Holguines Trade Center
Cra. 100 No. 11 - 60 Local 226A
PBX (2) 485 0640

CARTAGENA
Edificio Concasa Piso 11
Centro - Sector L. Matuna
PBX (5) 651 7004

Bogotá, D. C., 6 de marzo de 2012

Ingeniero
ALVARO JOSÉ GONZÁLEZ USCÁTEGUI
Representante Legal
GESTIÓN URBANÍSTICA LTDA - GEUR
Carrera 13 A No. 89-38 Ofc. 537
PBX/FAX 6185032
Bogotá D.C.

Respetado Ingeniero González:

Nos complace comunicarle que su empresa ha sido aceptada dentro de nuestro Registro de Proveedores, para la expedición de certificados de existencia y habitabilidad, para lo cual lo estaremos incluyendo dentro del listado de entidades emisoras de certificados en los próximos días.

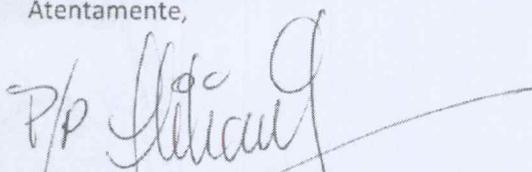
Igualmente, le informamos que a partir de la fecha su gestión será reevaluada dentro de nuestro proceso de compras.

Esta reevaluación se efectúa trimestralmente y tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1. Oportunidad de entrega
2. Calidad del producto, o Servicio recibido
3. Capacidad de reacción /Servicio al cliente
4. Costo del producto o Servicio

Esperamos con este proceso lograr un mejoramiento continuo de la operación que garantice la satisfacción de nuestros clientes y refuerce nuestras relaciones.

Atentamente,



GABRIEL HERRERA HERRERA
Jefe División Vivienda

Elaboró: Loretta Coia Baena



CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR
COLSUBSIDIO
Nit. 860007336-1
DIVISIÓN VIVIENDA
INSTRUCTIVO VISITAS DE EXISTENCIA
DE LAS VIVIENDAS FOVIS

Versión 7

RESOLUCIÓN 966 / 17.08.04

Señor oferente en la modalidad de **ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA**; usted deberá seguir los siguientes pasos para la realización de la VISITA DE EXISTENCIA a viviendas ubicadas en Bogotá y Cundinamarca, requisito este indispensable para el cobro del subsidio familiar de vivienda:

1. Se establece de obligatorio cumplimiento a partir de la entrada en vigencia de la resolución 966 del 17 de agosto de 2004, la realización de la visita de existencia a cada una de las viviendas objeto de cobro del subsidio de vivienda, previamente al desembolso de dichos subsidios, para legalizar tanto el proceso de pago del restante 20% en los casos de cobro anticipado como los cobros contra escritura.
2. El oferente deberá radicar la escritura para cobro del subsidio de vivienda ante Colsubsidio, acompañada de la CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA y demás documentos soporte exigidos en las normas vigentes, de lo contrario el área de correspondencia se abstendrá de recibir dicha escritura.
3. Para cumplir con lo anterior, el oferente deberá comunicarse con cualquiera de las entidades del listado autorizado por Colsubsidio, que él crea más conveniente, con el fin de iniciar el proceso de visitas. El oferente deberá cancelar los honorarios causados por la visita previamente a la realización de la misma, a la entidad seleccionada para tal fin.
4. De cumplir con todos los requisitos, Colsubsidio procederá a la autorización del desembolso del subsidio objeto del cobro.
5. Si la visita no cumple con las condiciones exigidas en la resolución 966 y circular No. 01, la entidad responsable de realizar la visita de existencia expedirá el certificado manifestando que la vivienda "NO CUMPLE" y en caso de tener que realizarse una segunda visita por parte de dicha entidad, el oferente deberá cancelarle nuevamente el costo acordado para la primera visita.
6. Las visitas de existencia la podrán realizar las entidades que hayan sido previamente estudiadas, analizadas y autorizadas por Colsubsidio, con las tarifas que han establecido cada una de ellas; para lo cual, a la fecha cumplen con esta condición, las siguientes entidades:
 1. INVERSIONES INMOBILIARIAS INTEGRADAS S.A. Tel. 2873860 / 3864, Calle 40 A No. 13-09 Ofc. 1801 Edif. UGI. Ing. HERNANDO PÁEZ
 2. CASTILLO MEDINA arquitectos – evaluadores, Tel. 4007700, Carrera 10 No. 96-79 Of. 503 Edificio C. Chico 1, Arq. HECTOR CASTILLO MEDINA
 3. ESC INGENIEROS LTDA. – Tel. 6222011 – Calle 87 No. 18-27 Ofc. 201 Ing. EDUARDO SOLANO
 4. GESTIÓN URBANÍSTICA LTDA – GEUR LTDA – Tel. 6185032 – Carrera 13 A No. 89-38, Ing. ALVARO JOSÉ GONZÁLEZ
 5. SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS (Todas sus Regionales a nivel Nacional a excepción de Cundinamarca) – Se adjunta a este instructivo, el listado de las Regionales. No obstante, le recomendamos actualizar la información directamente con la Presidencia Nacional de la Sociedad Colombiana de Arquitectos a los teléfonos 350 9922 - 350 9994 en Bogotá.
7. Igualmente, **LAS ENTIDADES BANCARIAS** que financien la construcción del proyecto, **podrán certificar** al momento del desembolso del crédito individual o de la subrogación, la existencia y habitabilidad de la solución de vivienda, **siempre y cuando se ajusten al modelo de certificación y fichas técnicas aprobados por Colsubsidio** para tal fin.

GS.IC.E6.4.1



Carrera 16 No. 93 A - 36
Oficina 701
PBX: 644 5700
FAX: 644 5719
Bogotá D.C. Colombia
www.prabyc.com

Bogotá D.C. 23 de abril de 2018.

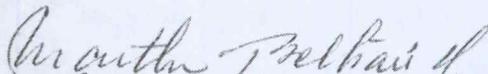
Asunto: Referencia Comercial
Ing. Alvaro José González Uscátegui
Gestión Urbanística SAS – GEUR SAS
Oficinas en Bogotá Cra 13 A No. 89 – 38 Of. 537

A QUIEN INTERESE

A solicitud del interesado informamos que con el Ingeniero **ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI y/o GESTION URBANISTICA SAS con NIT 900.177.741-4**, de la cual es Gerente, hemos mantenido relaciones comerciales por más de 10 años.

Nos han prestado sus servicios profesionales en temas y asuntos relacionados con Avalúos e Informes de Avances de Obra con entidades financieras con las cuales mantenemos créditos. Su actividad y desempeño profesional ha sido acorde a nuestros requerimientos y necesidades.

Atentamente,


MARTHA BELTRAN HERNANDEZ
Directora Comercial Nacional
PRABYC INGENIEROS SAS.



ÁLVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI

Carrera 13 A No 89 – 38 Oficina 533

Tel. 6185032-6750365

Celular 3158996176

e-mail: geur@geur.co

Objetivo de Carrera:

Asesorías y Gestiones Integrales en el sector Constructor e Inmobiliario, que me permiten combinar exitosamente mis habilidades, conocimientos y experiencia.

Habilidades y Desarrollo Profesional:

- Adaptabilidad, flexibilidad y actitud positiva.
- Estabilidad emocional y capacidad para trabajar bajo stress.
 - Sólidas herramientas de comunicación.
 - Uso de tecnología computarizada e internet.
 - Trabajo en equipo.
- Liderazgo y disposición para capacitar y enseñar.
 - Lealtad y compromiso.
- Frecuente atención a seminarios y cursos de actualización.
 - Montaje y Dirección Proyectos Inmobiliarios
 - Proyectos Inmobiliarios en Fiducia.
- Experiencia y conocimientos normativos Planes de Ordenamiento Territorial "POT".

- Desarrollo e Implementación Planes Parciales para proyectos urbanísticos.
- Análisis Normativo Predios. Posibilidades de Desarrollo y Alternativas según Normas Urbanas aplicables.
- Estudios y Viabilidades Proyectos de Construcción.
- Estudio y solución de conflictos Sector Inmobiliario y Constructor con entidades como Secretaría Distrital de Planeación, Catastro Distrital, Instituto de Desarrollo Urbano, Defensoría del Espacio Público, Secretaría Distrital de Ambiente, Empresas de Servicios Públicos.
 - Peritajes y Avalúos en general
- Avalúos individuales de Inmuebles, para estudio de créditos solicitados a entidades financieras
- Informes y Evaluación de Proyectos presentados por Promotores y Constructores para créditos hipotecarios a entidades financieras. Avalúo lotes y Seguimiento de Proyectos para Avances de desembolsos. Avalúos de Inmuebles en Proyectos.

Educación:

Ingeniería Civil
Pontificia Universidad Javeriana
Bogotá, Enero de 1974 - Diciembre de 1978
Matrícula Prof. No 2520202233 CND

Cursos y Seminarios:

Durante los últimos años asistencia a cursos y seminarios relacionados con los siguientes temas:
Diseño de estructuras, Urbanismo, Construcción, Programación y Gerencia de Obras, Análisis Financiero, Avalúos, entre otros.

2



Inmuebles Especiales –Curso Preparatorio Exámenes RNA. Lonja de Bogotá.
Octubre de 2017

Primera Foro de Acreditación y Valuación R.N.A. Registros Nacional de
Avaluadores. Octubre de 2016

Curso Avalúos Rurales. Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. 30 de Abril a 23
de Mayo de 2014.

Conferencista Seminario “Planes Parciales”. Sociedad Colombiana de
Evaluadores. Bogotá. 2005

Sociedades Comerciales

Socio principal - Gerente de GESTION URBANISTICA SAS – GEUR SAS.
Sociedad constituida en Octubre de 2007, cuyo objeto principal es la
prestación de servicios de gestión, consultoría y asesoría inmobiliaria y de
finca raíz, avalúos, peritajes, estudios de factibilidad en proyectos de
construcción.

Experiencia:

2005-Actualidad.
Socio de GEUR SAS

Asesor y Consultor Sector Constructor
e Inmobiliario:

- Banco DAVIVIENDA: Perito y consultor externo permanente desde Noviembre de 2007
- Banco de Crédito / Helm Bank /CorpBanca: Perito y consultor de 2009 a 2018
- Banco Colpatria. Perito Avalúos Individuales de 2009 a 2014.
- Banco de Occidente. Perito desde año 2016.
- Colsubsidio. Certificaciones Habitabilidad

A partir del año 2012

- MARVAL S. A
- Compañía Agrícola de Inversiones SA
- Deeb Asociados
- Andino Consulting & CIA Ltda.
Abog. Gerardo Jiménez U
- Fideicomiso Calle 170. FIDUCOLMENA
- Inversiones San Ignacio
- Instituto de Fomento Industrial “ IFI ”
- Carulla – Vivero Sa
- Módulos & Construcciones S.A
- SI-Sistema Integral Inmobiliario S.A
- Asesoría Proyecto Predio AC 26 KR 103,
Bogotá. Banco Colpatria / Banco de Crédito /
Leasing de Crédito / Banco Bogotá / Factor
Group
- Clínica Del Country

Mayo 1988-
Feb. 2005

Vicepresidente Operativo
Compañía Agrícola de Inversiones S. A.- Bogotá.
(Se anexa listado obras principales realizadas)

Nov. 1987-
Marzo 1988

Gerente de Construcciones
Urbanizaciones y Viviendas. - Bogotá.

Junio 1985-
Feb. 1988

Dirección de Obras en Bogotá
GP-OP Construcciones.- Bogotá

Marzo 1979-
Mayo 1985

Subgerente
González Puyana Asociados Ltda. – Bucaramanga



Registro Avaluador:

Registro No.05056822 Superintendencia de Industria y Comercio.
RNA Registro Nacional de Avaluadores Fedelonjas/Sociedad Colombiana de
Avaluadores (Avalúos Urbanos – Rurales -Especiales) No 1922.
RAA (Registro Abierto de Avaluadores) AVAL-91201157

ÁLVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI

Bogotá D.C, Enero de 2019

PROYECTOS CAISA 1.988 - 1.999

CAISA

| PROYECTO | ETAPA | CIUDAD | NUMERO UNIDADES | TIPO | AREA CONSTRUIDA | FINANCIACION | PARTICIPACION | ANO | VALOR VENTAS | VALOR PROYECTO |
|---|-------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|---|---|------------|----------------|----------------|
| Villa Café Medellín | | Medellín | 144 | Casas V.I.S. | 7.920,00 m2 | Gratuito Cafetero | Diseño, construcción y ventas | 1988 | 144.000.000 | |
| Multifamiliares El Parque | | Bogotá | 210 | Apartamentos V.I.S. | 12.000,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1989 | 945.000.000 | |
| Edificio La Plaza - Casa 50% | | Armenia | 25 | Apartamentos | 6.000,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1990 | 550.000.000 | |
| Rincón Campestre | | Chinchiná (Caldas) | 165 | Casas | 11.222,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1988-1997 | 900.000.000 | 7.000.000.000 |
| Ciudad Comercial Unicentro Medellín - Interv. | | Medellín | | Centro Comercial | 85.000,00 m2 | | Interventoría Técnica y Administrativa | 1989-1991 | | |
| Edificio El Molino | | Bogotá | 13 | Apartamentos | 3.000,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1990-1991 | 715.000.000 | |
| Alto de Niza - Casa 30% | | Manizales | 17 | Casas | 1.785,00 m2 | Concasa | Gerencia de Obra e Interventoría | 1990-1991 | 119.000.000 | |
| Los Balcones | | Bolívar (Antioquia) | 32 | Apartamentos V.I.S. | 2.034,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1990-1991 | 279.000.000 | |
| Villa Café Ibagué | I | Ibagué | 122 | Casas V.I.S. | 8.254,00 m2 | Darivienda | Diseño, construcción y ventas | 1992 | 756.400.000 | |
| Villa Café Ibagué | II | Ibagué | 122 | Casas V.I.S. | 8.254,00 m2 | Conavi | Diseño, construcción y ventas | 1992 | 845.000.000 | |
| Villa Café Ibagué | III | Ibagué | 136 | Casas V.I.S. | 9.201,00 m2 | Colmena | Diseño, construcción y ventas | 1992-1993 | 1.020.000.000 | |
| Villa Café Ibagué | IV | Ibagué | 98 | Casas V.I.S. | 6.630,00 m2 | Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1992-1993 | 891.800.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 1 Bogotá | 126 | Apartamentos | 9.100,00 m2 | Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1992 | 2.200.400.000 | |
| Villa Café Algeciras | | Algeciras (Ibiza) | 20 | Casas V.I.S. | 942,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1992-1993 | 142.900.000 | |
| Villa Café Chaparral | | Chaparral (Tolima) | 64 | Apartamentos | 3.365,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1993 | 747.000.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 6 Bogotá | 84 | Apartamentos | 6.700,00 m2 | Darivienda | Diseño, construcción y ventas | 1993 | 2.030.000.000 | |
| Edificio Calle 100 | | Bogotá | 64 | Oficinas | 10.800,00 m2 | | Gestión, predictibilidad, venta terreno con proyecto aprobado | 1993 | 8.000.000.000 | |
| Villa Café Ibagué | V | Ibagué | 128 | Casas V.I.S. | 8.660,00 m2 | Darivienda | Diseño, construcción y ventas | 1993-1994 | 1.762.000.000 | |
| Multifamiliares Villa Café Ibagué | | ME 12 Ibagué | 80 | Apartamentos V.I.S. | 5.237,00 m2 | Conavi-Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1993 | 768.000.000 | |
| Multifamiliares Villa Café Ibagué | | MZ 13 Ibagué | 80 | Apartamentos V.I.S. | 5.237,00 m2 | Conavi-Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1993, 1994 | 944.000.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 2 Bogotá | 84 | Apartamentos | 6.845,30 m2 | Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1993, 1994 | 2.374.000.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 5 Bogotá | 168 | Apartamentos | 14.016,00 m2 | Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1994-1995 | 5.735.000.000 | |
| Villa Café Algeciras | | Algeciras (Ibiza) | 21 | Casas Emboron V.I.S. | 528,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1993-1994 | 74.900.000 | |
| Villa Café Chaparral | | Chaparral (Tolima) | 144 | Casas V.I.S. | 7.717,00 m2 | Gr. Cafetero, Muni., CXP, Corp. Mto. de Dpto. | Diseño, construcción y ventas | 1993-1995 | 662.700.000 | 530.302.889 |
| Villa Café Yaramalés García Herrera | | Manizales | 92 | Casas V.I.S. | 880,00 m2 | | Gerencia y construcción | 1994-1995 | | |
| Villa Café Chinchiná | | I Chinchiná (Caldas) | 20 | Casas V.I.S. | 10.327,05 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1994 | 193.200.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 3 Bogotá | 126 | Apartamentos | 9.194,58 m2 | Darivienda | Diseño, construcción y ventas | 1995-1996 | 5.744.001.220 | |
| Santa María de Salitre | | Bogotá | 64 | Apartamentos | 13.666,15 m2 | Granahorrar | Diseño, gerencia, ventas y const. Administración Delegada | 1995-1996 | 5.428.879.000 | |
| Bosque de Modelía Etapa II | | Lote 4 Bogotá | 168 | Apartamentos | 2.200,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1996-1997 | 10.328.000.000 | |
| Villa Café Ibagué | MZ 6 | Ibagué | 52 | Locales Comerciales | | | Diseño, construcción y ventas | 1995-1996 | 766.632.170 | |
| Santa María de Salitre | II | Bogotá | 64 | Apartamentos | 8.134,68 m2 | Concasa | Diseño, gerencia, ventas y const. Administración Delegada | 1995-1997 | 6.640.224.960 | |
| Villa Café Neiva | I | Neiva | 114 | Casas V.I.S. | 8.456,00 m2 | Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1995-1997 | 2.350.400.000 | |
| Villa Café Manizales | I | Manizales | 91 | Casas V.I.S. | 3.901,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1995-1996 | 1.495.078.200 | |
| Villa Café Chinchiná | II | Chinchiná (Caldas) | 31 | Casas V.I.S. | 1.380,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1995-1996 | 411.900.000 | |
| Ciudadela Comunalco Fusagasujá | | Fusagasujá (Cund) | 339 | Casas V.I.S. | 15.334,00 m2 | Confidencial | Diseño Arquitectónico, const. Administración Delegada | 1996-1998 | | 4.715.852.394 |
| Ciudadela Comunalco Fusagasujá | | Fusagasujá (Cund) | 110 | Casas V.I.S. | 4.975,65 m2 | Confidencial | Diseño Arquitectónico, const. Administración Delegada | 1996-1998 | | 4.715.852.394 |
| Villa Café Manizales | II | Manizales | 107 | Casas V.I.S. | 6.912,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1997-1999 | 2.869.205.000 | |
| Villa Café Neiva | III | Manizales | 50 | Casas V.I.S. | 2.144,00 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1997-1998 | 1.042.000.000 | |
| Villa Café Manizales | | La Mesa (Cund) | 166 | Casas V.I.S. | 7.350,00 m2 | Confidencial | Diseño Arquitectónico, const. Administración Delegada | 1997-1998 | | 2.729.867.538 |
| Ciudadela Comunalco Pedro Robbo La Mesa | | La Mesa (Cund) | 382 | Apartamentos V.I.S. | 19.421,89 m2 | Concasa | Diseño, construcción y ventas | 1997-1998 | 9.355.160.000 | |
| Sanate del Tinal | | Bogotá | 552 | Apartamentos V.I.S. | 28.035,97 m2 | Colmena y Granahorrar | Diseño, construcción y ventas | 1997-1998 | 14.532.480.000 | |
| Santa María de Salitre Int 5 | III | Bogotá | 32 | Apartamentos | 3.627,00 m2 | Granahorrar | Diseño, ventas y gerencia de proyecto | 1997-1998 | 3.726.194.716 | |
| Santate del Tinal | III | Bogotá | 556 | Apartamentos V.I.S. | 28.234,19 m2 | Concasa, Darivienda, Fondo Sal. Ahorro | Diseño, construcción y ventas | 1998-1999 | 15.655.234.052 | |
| Santa María de Salitre Int 6 | III | Bogotá | 32 | Apartamentos | 3.627,00 m2 | Granahorrar | Diseño, ventas y gerencia de proyecto | 1998-1999 | 4.099.297.000 | |
| Villa Café Manizales | IV | Manizales | 96 | Casas V.I.S. | 4.128,00 m2 | Colmena | Diseño, construcción y ventas | 1998-1999 | 2.261.900.000 | |



PIN de Validación: a86b09ac


<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) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91201157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91201157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | |
|--|------------------------------|---|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
| Alcance <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. | Fecha 02 Oct 2017 | Regimen Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance <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. | Fecha 02 Oct 2017 | Regimen Régimen de Transición |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | | |
| Alcance <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. | Fecha 26 Mayo 2018 | Regimen Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | |
| Alcance <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. | Fecha 26 Mayo 2018 | Regimen Régimen de Transición |



ID de Validación: a86b09ac



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 vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto 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 vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto 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 Especiales vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CR. 13 A # 89 - 38 OFICINA 537

Teléfono: 6185032

Correo Electrónico: geur@geur.co

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

Ingeniero Civil - Pontificia Universidad Javeriana

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) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 99201157.

El(la) señor(a) ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI 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: a86b09ac



PIN DE VALIDACIÓN

a86b09ac

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ALVARO JOSE GONZALEZ USATEGUI
C.C. 91201157

R.N.A 1922

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|------------------|--|--|
| Inmuebles Urbano | NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano |

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


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2016

Fecha de vencimiento: 31/08/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

292



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES

Nº RUR-0011



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

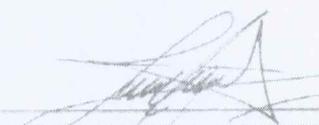
ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI
C.C. 91201157

R.N.A. 1922

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|--|--|
| Inmuebles Rurales | NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. | EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales. |

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


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2016

Fecha de vencimiento: 31/08/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 6205013 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ALVARO JOSE GONZALEZ USATEGUI
C.C. 91201157

R.N.A. 1922

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|----------------------|--|--|
| Inmuebles Especiales | NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales |
| | NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes. | |

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

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

Fecha de aprobación: 01/04/2018
Fecha de vencimiento: 30/04/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Bogotá D.C.

0000

| | |
|--|----------------------------|
| SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO | |
| RAD: 05-056822- -000 000 | Fecha: 2005-06-13 12:15:25 |
| DEP: 1020 GCAMARACOME | |
| TRA: 347 REGISTROAVALU | EVE: 45 ACREAUTORIZ |
| ACT: 411 PRESENTACION | Folios: |

Ultima Actualizacion: 21/07/2014

Doctor(a)

GONZALEZ USCATEGUI ALVARO JOSE
BOGOTA D.C.

Apreciado(a) doctor(a):

A continuación se relaciona la información de la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio:

| IDENTIFICACION | |
|------------------------|--------------------------------|
| 1. PERSONA NATURAL | |
| Nombre | GONZALEZ USCATEGUI ALVARO JOSE |
| Documento de Identidad | 91201157 |
| Dirección | KR 13 A NO 89-38 OF. 538 |
| Ciudad | BOGOTA D.C. |
| Pais | COLOMBIA |
| Teléfono | 6185032 |
| Fax | 6185032 |
| Celular | 3158996176 |
| Correo Electrónico | algonzaus@hotmail.com |
| Profesional | NO |
| Profesión | INGENIERIA CIVIL |
| Registro o T.P. No. | 2520202233 |
| Expedida por | CND |
| Experiencia en años | 35 |

ESPECIALIDADES DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Las especialidades en las cuales usted está inscrito aparecen marcadas con **

| | |
|------------------------------------|---|
| 1. INMUEBLES URBANOS** | 1. CASAS** 2. APARTAMENTOS** 3. TERRENOS** 4. OFICINAS** 5. EDIFICIOS** 6. LOCALES COMERCIALES** 7. BODEGAS** |
| 2. INMUEBLES RURALES** | 1. TERRENOS RURALES** 2. VIVIENDAS** 3. EDIFICIOS** 4. ESTABLOS** 5. GALPONES** 6. CERCAS** 7. SISTEMAS DE RIEGO** 8. SISTEMAS DE DRENAJE** 9. VIAS** 10. ADECUACION DE SUELOS** 11. POZOS** 12. CULTIVOS** 13. PLANTACIONES** 14. EXPLOTACIONES AGRICOLAS** 15. DEMAS INFRAESTRUCTURA DE EXPLOTACION** |
| 3. EDIFICACIONES DE CONSERVACION** | |
| 4. INMUEBLES ESPECIALES** | 1. CENTROS COMERCIALES** 2. HOTELES** 3. COLEGIOS** 4. HOSPITALES** 5. CLINICAS** 6. AVANCE DE OBRAS** 7. ESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PR** 8. PUENTES** 9. TUNELES** 10. ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES** 11. PRESAS** 12. AEROPUERTOS** 13. MUELLES** 14. DEMAS CONSTRUCCIONES CIVILES** |

| | |
|-------------------------------------|--|
| 5. MAQUINARIA INDUSTRIAL Y EQUIPO** | 1. EQUIPOS ELECTRICOS INDUSTRIALE** 2. EQUIPOS MECANICOS INDUSTRIALES** 3. MOTORES** 4. SUBESTACIONES DE PLANTA** 5. TABLEROS ELECTRONICOS** 6. SUBESTACIONES DE TRANSMISION** 7. EQUIPOS E INFRAESTRUCTURA** 8. TRANSMISION Y DISTRIBUCION** 9. MAQUINARIA DE CONSTRUCCION** 10. MOVIMIENTO DE TIERRA** 11. MAQUINARIA PARA PRODUCCION PRO** 12. EQUIPOS DE GENERACION** |
| 13. RECURSOS NATURALES** | 1. BIENES AMBIENTALES** 2. MINAS** 3. YACIMIENTOS Y EXPLOTACIONES MINERALES** |
| 15. OTRAS ESPECIALIDADES** | |

El número de radicación que aparece en el rótulo, le servirá para hacer seguimiento a su petición a través de la página Web de la Superintendencia en la consulta de trámites en el link, <http://serviciospub.sic.gov.co/Sic2/Tramites/Radicacion/Radicacion/Consultas/ConsultaRadicacion.php>, call center 5920400 línea gratuita a nivel nacional 6018000910165 o al 5870000 ext. 1191.

Atentamente,

Dirección de Cámaras de Comercio

correo :contactenos@sic.gov.co

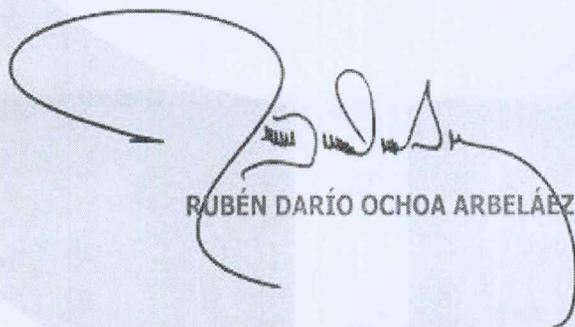
CERTIFICADO DE VIGENCIA Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
Nº E2017WEB00183021

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE
INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que GONZALEZ USATEGUI ALVARO JOSE identificado (a) con Cédula de Ciudadanía Nº 91201157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CIVIL con Matrícula Profesional Nº 25202-02233 CND desde el (los) veintitres (23) día(s) del mes de julio del año mil novecientos ochenta (1980).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D.C., a los veintisiete (27) días del mes (septiembre) del año dos mil diecisiete (2017).



RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web <http://gdocumental.copnia.gov.co/invesiteCSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento

Calle 78 Nº 9 – 57 Piso 13 – Bogotá D.C. Pbx: 3220102 – Correo-e: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE INGENIERÍA

ACTA DE GRADO N° 368IC

En la ciudad de Bogotá el día 02 de Marzo de 1979 se llevó a cabo el acto de graduación en el cual la Pontificia Universidad Javeriana, previo el juramento reglamentario, confirió el título de

INGENIERO CIVIL

A

ALVARO JOSE GONZALEZ USCATEGUI

identificado(a) con CC N° 91201157 quien cumplió con los requisitos académicos, las exigencias establecidas en los Reglamentos y las normas legales; y le otorgó el Diploma N° 1120 que lo(a) acredita como tal.

La Universidad está autorizada para conferir este título por las normas legales vigentes en Colombia.

Es fiel copia tomada del original, en lo pertinente.

Bogotá, D.C. 24 de Marzo de 2017.



Jairo H. Cifuentes Madrid
Secretario General

Firmada digital y electrónicamente. Según lo dispuesto en la ley colombiana, para su verificación consulte la página web de la Universidad, en Todos Los Servicios, Verificación de Certificados Digitales, código: V917874761619

222069

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRÍCULA No. 2520202233CND

Ingeniero Civil

APELLIDOS

González Uscategui

NOMBRES

Alvaro José

C.C. 31.281.157

UNIVERSIDAD

Javeriana

Alvaro Uscategui
Presidente del Consejo

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA
 NUMERO **91.201.157**

GONZALEZ USCATEGUI
 APELLIDOS

ALVARO JOSE
 NOMBRES

Alvaro Jose Gonzalez
 FIRMA




INDICE DERECHO

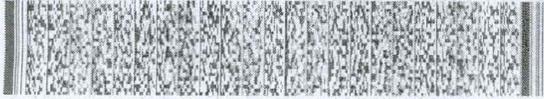
FECHA DE NACIMIENTO **22-MAR-1956**

BUCARAMANGA
 (SANTANDER)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 **A+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO

16-SEP-1977 BUCARAMANGA
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Alvaro Jose Gonzalez
 REGISTRADOR NACIONAL
 ALVARO ESTEBAN BARRIO LOPEZ



A-1500113-45133232-M-0091201157-20080207 0196405038A 03 187-983863

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Referencia: PROCESO EJECUTIVO MIXTO
 Radicado: 11001-31-03-033-2013-00647-00
 Juzgado de Origen: JUZGADO 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
 Juzgado que remite: JUZGADO 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
 (ANTERIOR JUZGADO PRIMERO CIVIL DE
 DESCONGESTIÓN DEL CIRCUITO)
 Demandante: CONSTRUCTORA NEXO URBANO S.A.S. (Cesionaria de
 HERNÁN MONTOYA FRANCO y TULIA DEL PERPETUO
 SOCORRO GONZÁLEZ DE MONTOYA)
 Demandado: FERNÁN MARTÍNEZ MAHECHA

Asunto: Actualización de liquidación de crédito

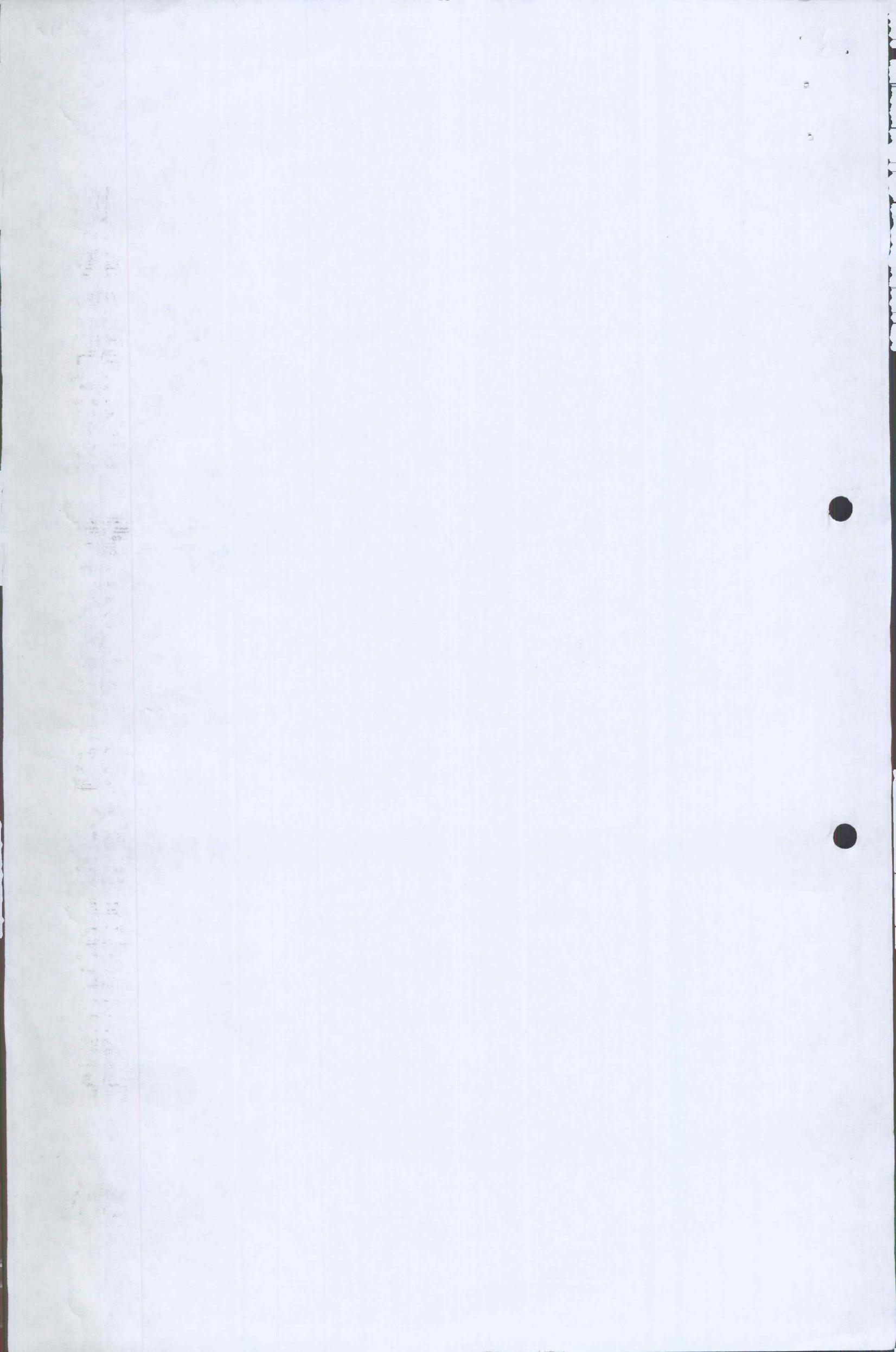
GERARDO JIMÉNEZ UMBARILA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutante, estando dentro de la oportunidad procesal pertinente, acude ante usted para presentar, mediante documento adjunto, actualización de la liquidación de crédito dentro del proceso de la referencia, en los términos del numeral 1 del artículo 446 del Código General del Proceso, para lo de su competencia.

Del Señor Juez,

GERARDO ALONSO
JIMENEZ UMBARILA

Firmado digitalmente por
GERARDO ALONSO JIMENEZ
UMBARILA
Fecha: 2021.06.04 14:55:27 -05'00'

GERARDO JIMÉNEZ UMBARILA
C.C. 79.543.323 de Bogotá D.C.
T.P. 70.404 del C. S. de la J.



RE: Certificado: TRASLADO DE AVALUOS PROCESO 11001-31-03-033-2013-00647-00
HERNÁN MONTOYA FRANCO y TULIA DEL PERPETUO SOCORRO GONZÁLEZ DE MONTOYA
(HOY NEXO URBANO S.A.S.) VS FERNAN MARTINEZ MAHECHA

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 04/06/2021 15:41

Para: gjimenez@ju-legal.com <gjimenez@ju-legal.com>

ANOTACION

Radicado No. 3353-2021, Entidad o Señor(a): GERARDO JIMENEZ - Tercer Interesado, Aporte
Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: DESCORRE TRASLADO

INFORMACIÓN

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

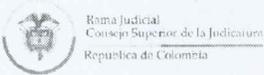
Consulta general: [Ingrese aquí](#)

Atención virtual: [Ingrese aquí](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente

kjvm



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

Jaz 38f
OF. EJECUCION CIVIL CT

De: gjimenez@ju-legal.com <gjimenez@ju-legal.com>

Enviado: viernes, 4 de junio de 2021 15:25

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 04 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: giovannygomez@morefar.co <giovannygomez@morefar.co>

Asunto: Certificado: TRASLADO DE AVALUOS PROCESO 11001-31-03-033-2013-00647-00 HERNÁN MONTOYA FRANCO y
TULIA DEL PERPETUO SOCORRO GONZÁLEZ DE MONTOYA (HOY NEXO URBANO S.A.S.) VS FERNAN MARTINEZ
MAHECHA

02452 8-JUN-'21 9:54

02452 8-JUN-'21 9:54

Certimail: Email Certificado***

Este es un Email Certificado™ enviado por gjimenez@ju-legal.com.

Respetados señores:

De conformidad con lo previsto en el auto de fecha 21 de mayo del año en curso descorro el traslado de los
avalúos presentados por el ejecutado con base en los documentos adjuntos. Solicito al despacho a resolver
de conformidad con la Ley, lo pertinente.

De otra parte, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del artículo 446 del CGP, anexo al presente
memorial y actualización de la liquidación del crédito que se cobra, con corte a la de la fecha de
presentación.

Del presente y los memoriales se envía copia certificada del correo electrónico a la parte pasiva, de
conformidad con lo previsto en el parágrafo del art 9 del Decreto Legislativo 806 de 2020, al memorial
aportado por el apoderado del demandado en memorial radicado el 9 de julio de 2019.

Atentamente,

menez@ju-legal.com

www.ju-legal.com

PRIVILEGIADO Y CONFIDENCIAL

Este correo electrónico, incluyendo cualquier información adjunta, es emitido para la(s) persona(s) o empresa(s) nombrada(s) y contiene información confidencial y/o legalmente protegida. Usted no deberá divulgar, copiar o usar esta información sin autorización previa del emisor. Si Ud. no es el destinatario nombrado, por favor borre este mensaje y notifique a su emisor.

PRIVILEGED AND CONFIDENTIAL

This e-mail, including any attachments, is intended for the person(s) or company(ies) named and contains confidential information and/or legally protected. You must not disclose, copy or use this information without authorization from the sender. If you are not the intended recipient, please delete this message and notify the sender.

| | |
|--|---|
|  | República de Colombia Ramo Judicial del Poder Público Oficina de Ejecución Civil Círculo de Bogotá D. C. |
| TRASLADO ART. 110 C. G. P. | |
| En la fecha <u>17-9-21</u> | se hace el presente traslado |
| conforme a lo dispuesto en el Art. <u>449</u> | del |
| C. G. P. el cual corre a partir del <u>15-9-21</u> | |
| y vence en: <u>17-9-21</u> | |
| El secretario <u>[Signature]</u> | |

Señores

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DEL CIRCUITO

E. S. D.

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co; j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO EJECUTIVO MIXTO
 Radicado: 11001-31-03-033-2013-00647-00
 Juzgado de Origen: JUZGADO 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
 Juzgado que remite: JUZGADO 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (ANTERIOR JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DESCONGESTIÓN DEL CIRCUITO)

Demandante: HERNÁN MONTOYA FRANCO y TULIA DEL PERPETUO SOCORRO GONZÁLEZ DE MONTOYA (HOY EN CABEZA DE CONSTRUCTORA NEXO URBANO S.A.S.)

Demandado: FERNÁN MARTÍNEZ MAHECHA

Asunto: CONTRADICCIÓN A LOS AVALÚOS (NÚM 2° ART. 444 DEL C.G. DEL P.)

Gerardo Jiménez Umbarila, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de su firma, actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutante, se permite mediante la presente y conforme a lo previsto en el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso descorrer el traslado de los avalúos presentados por el ejecutado obrantes a folios 249 a 252 del expediente y aportar un nuevo dictamen pericial y, en vista de ello, controvertirlos con base las siguientes observaciones:

I. Anotación previa

Mediante auto proferido por su despacho el pasado 20 de mayo de 2021, que fue notificado a través de anotación en estado No. 37 del 21 de mayo subsiguiente, se corrió traslado a la parte que represento por el término de diez (10) días del avalúo aportado por la parte ejecutada, de este modo, teniendo en cuenta que dicho término empieza a correr a partir del día siguiente al de su notificación tomamos que éste vence el viernes, 4 de junio de 2021.

Por lo anterior, el presente documento es presentado en su debida oportunidad procesal.

OF. EJECUCION CIVIL CT

02451 8-JUN-'21 9:51

Yarz SF.
02451 8-JUN-'21 9:51

II. Observaciones a los avalúos aportados

- 2.1. Los avalúos catastrales aportados por la parte ejecutada no son idóneos para establecer el precio real de los inmuebles objeto de ejecución¹, pues sus valores se encuentran excesivamente elevados para la realidad económica de éstos por lo cual, resultan falaces para demostrar su real precio de venta en el mercado lo que, en últimas perjudicará su venta en pública subasta y resultaría contrario a lo establecido en el numeral 4 del artículo 444 del C.G. del P.²
- 2.2. En concreto, para demostrar lo anteriormente concluido se aporta anexo al presente, en calidad de prueba y de conformidad con el artículo 226 y siguientes del C.G. del P., un dictamen pericial - avalúo realizado por el perito Álvaro José González Uscátegui, ingeniero civil, evaluador inscrito con el RNA 1922 y el RAA AVAL - 91201157, en el cual establece que el valor real de mercado de los inmuebles objeto de ejecución es el siguiente para cada uno de ellos:

| FMI | VALOR AVALÚO PERITO |
|------------|---------------------|
| 50C-862916 | \$ 1.433.019.709,75 |
| 50C-200908 | \$ 1.442.335.965,40 |

- 2.3. Contrario al avalúo catastral aportado por el ejecutante, se denota que la diferencia entre el valor real del inmueble que fue establecido por el perito evaluador con el valor catastral aumentado en un cincuenta por ciento (50%) que establece el numeral 4° del artículo 444 del C.G. del P. es de más de mil doscientos millones de Pesos **en exceso** para cada uno de los inmuebles, e incluso, el avalúo catastral resulta tan equivocado y tan sobreestimado que, existe una diferencia de más de trescientos millones en exceso en el valor del avalúo catastral sin ningún aumento para cada uno de los inmuebles en comparación con el avalúo que se allega, tal y como se demuestra a continuación:

| FMI | VALOR AVALÚO PERITO | AVALÚO CATASTRAL | DIFERENCIA |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 50C-862916 | \$ 1.433.019.709,75 | \$ 1.765.576.000,00 | \$ 332.556.290,25 |
| 50C-200908 | \$ 1.442.335.965,40 | \$ 1.800.592.000,00 | \$ 358.256.034,60 |
| FMI | VALOR AVALÚO PERITO | VALOR +50% | DIFERENCIA |
| 50C-862916 | \$ 1.433.019.709,75 | \$ 2.648.364.000,00 | \$ 1.215.344.290,25 |
| 50C-200908 | \$ 1.442.335.965,40 | \$ 2.700.888.000,00 | \$ 1.258.552.034,60 |

¹ Inmuebles identificados con los número de matrícula inmobiliaria 050C00862916 y 050C00200908, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C.

² «[...] 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberán presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. [...]»

2.4. Sobre este particular, es decir sobre las razones que explican la sobrestimación del precio en el avalúo catastral, nos apegamos a las conclusiones advertidas por el perito evaluador (que se aporta como prueba anexa) frente a la diferencia de valores entre el avalúo comercial que se allega y el avalúo catastral (sin el aumento del 50%) aportado por la contraparte:

«Se nos pide nuestra opinión con relación a la diferencia entre nuestro Avalúo comercial y el Avalúo Catastral teniéndose una diferencia con valores más altos para los Avalúos Catastrales en un 23,21 % para el Predio Lote 7 y en un 26,59 % para el Predio Lote 8.

En primer lugar vemos las Áreas de Lote son muy similares y sus diferencias no son un factor determinante.

En el caso de los Avalúos comerciales en los numerales anteriores se explicaron las razones por la que se escogió la técnica residual y método del potencial que se consideró el adecuado para la valoración, el cual fundamentalmente estuvo influido por la norma urbanística que se aplicó donde no se pudo tener en cuenta las Normas actuales POT/UPZ; se tiene en cuenta el valor del Lote por su potencial que no tiene en cuenta las Áreas hoy construidas.

Entenderíamos que la Oficina de Catastro establece sus avalúos según los valores de referencia que tiene por Zonas homogéneas geoeconómicas y muy seguramente estas no incluyen la potencialidad de los terrenos con la circunstancia puntual de no poderse aplicar hoy la Normatividad POT/UPZ de la zona homogénea y otro factor que también puede incluirse es el hecho que al no tenerse por escritura pública declaración de construcción con base en las Licencias que se dieron para las casas hoy construidas , Catastro que si incluye para sus Avalúos las áreas construidas , trabajó los Avalúos con unas áreas mayores a las licenciadas, para el caso del Lote 7 con un área mayor en un 32,48% y para el Lote No 8 con un área mayor en un 33,08 %.»

2.5. En este orden de ideas, no puede perderse de vista que cuando existe una profunda desproporción entre el avalúo catastral y el valor real de un inmueble, como la que existe en el presente evento porque el avalúo catastral los sobreestima, la ley habilita a los particulares para superar esas diferencias mediante la presentación de un avalúo para controvertirlo, para lo cual le permite contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados (Núm 1 del Art. 444 del C.G. del P.³).

2.6. En conclusión, de conformidad con el citado numeral 4° del artículo 444 del C.G. del P. al tenerse que el valor del avalúo catastral más el 50% no es idóneo para establecer el precio real de mercado de los inmuebles objeto de ejecución y que, incluso el valor de avalúo catastral sin ningún aumento tampoco lo es, se debe concluir que los valores que se deben tener en cuenta para el remate deben ser aquellos establecidos por el perito especializado en su dictamen (avalúo) que se aporta anexo a la presente de conformidad con el numeral 1° del artículo 444 del C.G. del P. para que sea tenido por el juez como el valor real de remate de los bienes objeto de ejecución.

³ «[...] 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso.

Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.[...]

III. Pruebas

Con el objeto de demostrar lo aducido en el presente documento, se aportan los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba en el presente proceso, por lo cual se solicita respetuosamente sean agregados al expediente y tenidos en cuenta para decidir:

- 3.1. Dictamen pericial - avalúo del inmueble objeto de ejecución identificado con FMI 50C-862916, suscrito por el ingeniero evaluador Alvaro José González Uscátegui.
- 3.2. Dictamen pericial - avalúo del inmueble objeto de ejecución identificado con FMI 50C-200908, suscrito por el ingeniero evaluador Alvaro José González Uscátegui.
- 3.3. Anexo a los avalúos en el cual se establece la metodología, procedimientos y conclusiones de los avalúos realizados. Suscrito por Alvaro José González Uscátegui.
- 3.4. Anexo de declaraciones del perito Alvaro José González Uscátegui.
- 3.5. Anexo a los avalúos en los que obran los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística del perito Alvaro José González Uscátegui, ingeniero civil, evaluador inscrito con el RNA 1922 y el RAA AVAL - 91201157.

IV. Anexos

- Se anexan al presente los documentos enlistados y aportados como pruebas.

V. Solicitud

De conformidad con lo anteriormente detallado y explicado, me permito solicitarle señor juez lo siguiente:

- 5.1. Que **declare** que los valores establecidos en los avalúos catastrales aportados por la parte ejecutada para los bienes objeto de ejecución, identificados con FMI 50C-862916 y FMI 50C-200908 **umentados en un cincuenta por ciento (50%), son desproporcionados y no son idóneos para establecer el precio real de los inmuebles, toda vez que no reflejan la realidad de económica de los mismos.**
- 5.2. Que por lo anterior y de conformidad con los numerales 1° y 4° del Art. 444 del C.G. del P., **SE APRUEBE COMO AVALUO DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-862916 y FMI 50C-200908** para su venta en pública subasta aquellos establecidos en el dictamen pericial (avalúo) suscrito por el ingeniero Álvaro José González Uscátegui, que se aporta adjunto a la presente y que establece los siguientes precios para cada uno de los inmuebles objeto de ejecución:

| FMI | VALOR AVALÚO PERITO |
|------------|---------------------|
| 50C-862916 | \$ 1.433.019.709,75 |
| 50C-200908 | \$ 1.442.335.965,40 |

Del Señor Juez,

**GERARDO
ALONSO JIMENEZ
UMBARILA**

Firmado digitalmente por
GERARDO ALONSO JIMENEZ
UMBARILA
Fecha: 2021.06.04 15:17:05
-05'00'

GERARDO JIMENEZ UMBARILA
C.C. 79.543.323 de Bogotá D.C.
T.P. 70.404 del C. S. de la J.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.

TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 14-9-21 se fija el presente traslado
conforma a lo dispuesto en el Art. 444 del
C. G. P. el cual corre a partir del 15-9-21
y vence en: 17-9-21
El secretario R

HENRY ALBERTO AMAYA FONSECA
ABOGADO

Señor
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION
BOGOTA D.C.
E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO DE ELIAS JOSE FORERO Vs EDGAR ALBERTO MOLANO GOMEZ.

RADICACION: 2012 - 00567.

JUZGADO DE ORIGEN: 36 CIVIL DEL CIRCUITO.

Respetado Doctor:

De manera atenta me permito allegar a su despacho la **LIQUIDACION ADICIONAL DEL CREDITO**, a la tasa del **2%**, legal por mora, **Decretada en el Mandamiento de Pago, (1.1)**, sin que exceda el límite máximo autorizado por la superintendencia Financiera, y en concordancia con el artículo 305 del Código Penal, relativo a la tasa de Usura, desde última liquidación aprobada por su despacho, **4 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, hasta la fecha.

I – ULTIMA LIQUIDACION APROBADA \$113.125.813, 11

II – Intereses causados desde el 5 de Septiembre de 2017, a la fecha

| PERIODO | 2 % MORA MANDAMIENTO DE PAGO Sobre el capital de \$48.000.000= |
|-----------------|---|
| Octubre 2017 | 960.000= |
| Noviembre 2017 | 960.000= |
| Diciembre 2017 | 960.000= |
| Enero 2018 | 960.000= |
| Febrero 2018 | 960.000= |
| Marzo 2018 | 960.000= |
| Abril 2018 | 960.000= |
| Mayo 2018 | 960.000= |
| Junio 2018 | 960.000= |
| Julio 2018 | 960.000= |
| Diciembre 2018 | 960.000= |
| Enero 2019 | 960.000= |
| Febrero 2019 | 960.000= |
| Marzo 2019 | 960.000= |
| Abril 2019 | 960.000= |
| Mayo 2019 | 960.000= |
| Junio 2019 | 960.000= |
| Julio 2019 | 960.000= |
| Agosto 2019 | 960.000= |
| Septiembre 2019 | 960.000= |

Av Jiménez No 4-49, oficina 207 Bogotá D.C.

ORIGINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ:

| | |
|------------------|------------|
| RADICADO | 5541-2021 |
| Fecha Recibido | 08/09/2021 |
| Número de Folios | 1f. |
| Quien Recepcionó | KJVM |

